REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget 2026-2029 d. 10-06-2026

Mødedato	Onsdag d. 10. juni 2026 kl. 09:00
Mødested	Kulturcenter Mariehøj, Lokale Richard Mortensen
Mødedeltagere	Dorte Nørbo (F), Nicola Emily Larsen (C), Alexander Friborg (C), Freja Lockenwitz (B), Lars Høyer Holmqvist (I), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Per Carøe (V), Christian Bruhn Rieper, Jane Riskjær Hansen, Hans Dyrby Kloch, Mohamed Ouazzani, Rikke Krogsgaard Jakobsen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Birkebo, Kajerødvej 5, Nye almene familieboliger, skema A tilsagn - Godkendelse..... 4
Lukket: Salg af kommunal ejendom - Godkendelse..... 7
Kommunale haveforeninger – Bemyndigelse til indgåelse af nye lejekontrakter..... 8
Årsrapport 2025 Park og Vej - Orientering..... 10
Lukket: Timepris Park og Vej - Godkendelse..... 12
Igangsætning af arbejdet med ny Planstrategi 2027 - Godkendelse..... 13
Fælles borgerinvolveringsproces for Planstrategi, Trafik- og mobilitetsplan og recertificering af Kli 15
Lokalplan 83 Egebækgård - Forslag om ophævelse..... 17
Omlægning af Søllerød Golfbanes arealer – Bemyndigelse til dialog med Naturstyrelsen..... 19
Containerhaven, Rundforbivej 174, matr.nr. 6ez Nærum By, Nærum – Landzonetilladelse til ny ma 21
Frederiksborgvej 23A, matr.nr. 7l og 7o Isterød By, Birkerød - Dispensation fra åbeskyttelseslinje o 24
Larsensvej 26, matr.nr. 2dm Vedbæk By, Vedbæk – Beslutning om varsel af § 14-forbud..... 26
Status på den strategiske udviklingsplan for Birkerød idrætsområde - Orientering..... 29
Lukket: Strandridergården, matr.nr. 8ad Vedbæk By, Vedbæk – Afgørelse fra landsretten til orienter 30
Ejendommen Kongevejen 495B, ansøgning om egen overkørsel til Kongevejen - Godkendelse..... 31
Lukket: Status på udrulning af ladestandere - Godkendelse 34
Renovering af signalanlæg – Anlægsbevilling..... 35
Mødekalender stående udvalg 2027..... 37
Budgetopfølgning pr. 31. marts 2026 - Arkitektur- og Byplanudvalget..... 39
Meddelelser..... 44
Beslutningsprotokol og underskriftsark..... 45

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Sagen blev godkendt.

Punkt 2: Birkebo, Kajerødvej 5, Nye almene familieboliger, skema A tilsagn - Godkendelse

00.01.00-G01-504476

Resume

Boligselskabet Birkebo/Boligkontoret Danmark søger om støttetilsagn til etablering af seks almene familieboliger. Boligerne etableres i stueplan i det eksisterende erhvervsareal på 321 m2, Kajerødvej 5, 3460 Birkerød, afd. 4 Kajerødgade/Kajerødvej, der har stået tom i en årrække. Afd. 4 er opført i 1965 og består af 102 almene familieboliger samt erhvervsarealet. Som led i etableringen godkendte kommunalbestyrelsen i 2024 at sælge et lille vejareal, der skal indgå som små haver til ejendommen.

Det samlede anlægsbudget, skema A, er budgetteret til 10.381.500 kr. med kommunal grundkapital på 830.520 kr. Ved kommunens godkendelse af skema A forpligter kommunen sig til at yde grundkapital samt stille kommunal garanti for det støtteberettigede realkreditlån, svarende til 9.343.350 mio. kr.

Det er selskabet Birkebo, der er bygherre på projektet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

I det følgende gennemgås både anmodning om skema A-tilsagn og salg af et lille vejareal i forbindelse med ejendommen beliggende Kajerødvej 5, 3460 Birkerød, afd. 4 Kajerødgade/Kajerødvej. Grunden hertil er, at de to er hinandens forudsætninger. Hvis Birkebo ikke kan købe vejarealet, kan de ikke få en skema A-tilsagn, og parallelt har de ikke brug for skema A-tilsagn, hvis de ikke må købe vejarealet, da projektet ikke kan realiseres uden.

Birkebo har indsendt skitseforslag til byggeriet. Skitseforslaget er vedlagt. Skitsen beskriver planen for de kommende boliger, herunder etablering af lejlighedsskel, ventilation mm.

De nye boliger henvender sig primært til enlige, og de vil blive etableret med niveaufri adgang og beliggenhed i stueplan.

Boligselskabets erhvervelse af p-arealet og etablering af seks nye lejemål i det eksisterende erhvervslejemål er en væsentlig ændring af ejendommen og kan kun gennemføres med godkendelse af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens §§ 26, stk. 1 og 28, stk. 1.

Planforhold
Der er ingen lokalplan for området, men en kommuneplanramme.

Indretningen af seks støttede boliger i det nuværende erhvervsareal er vurderet af forvaltningen og vil ikke være lokalplanspligtigt for, at der kan udstedes byggetilladelse.

Projektet i hovedtal, finansiering og garanti
Grundarealet udgør 1.033 m2 og etagearealet 321 m2. Hvert af de seks lejemål bliver på 53,5 m2. Den månedlige husleje er beregnet ud fra nettokapitaludgifter til kreditinstituttet opgjort til 509.700 kr. årligt og forventes at blive 7.079 kr. om måneden eksklusive forbrugsudgifter svarende til 1.588 kr. pr. m2 årligt.

Maksimumbeløb for etablering af nybyg er lovbestemt og reguleres årligt. Pr. 2. kvartal 2026 må nybyg pr. bolig ikke overstige 484.500 kr. og 28.200 kr. pr. m2.

Den samlede anlægsudgift beregnes ud fra antal af boliger og det samlede boligareal. Beregningen gennemføres ved: (Kr. pr. bolig x antal boliger) + (kr. pr. m2 x areal i m2).

Maksimumbeløb pr. 2. kvartal 2026 for de seks støttede boliger er i alt: 11.959.200 kr. Beløbet fremkommer ved: (484.500 kr. x 6 boliger) + (28.200 kr. x 321 m2).

Anlægsbudget for de seks støttede boliger er beregnet af Birkebo til en samlet pris på 10.381.500 kr., der er lavere end det beløb, der maksimum kan bygges for. Beregningen er følgende: (420.570 kr. x 6 boliger) + (24.480 kr. x 321 m2).

Anlægsudgifterne finansieres efter følgende fordeling, jf. almenboliglovens §§ 118 og 118a:

Kommunal grundkapital 8 %	830.520 kr.
Beboerindskud 2 %	207.630 kr.
Realkreditlån 90 %	9.343.350 kr.
I alt:	10.381.500 kr.

Det er en forudsætning for støttet byggeri, at kommunen yder grundkapital og stiller kommunal garanti på det støttebærende realkreditlån, jf. almenboligloven §§ 120- 126 og 127.

Støttetilsagn
Ved kommunens godkendelse af skema A forpligter kommunen sig til at yde grundkapital samt at stille kommunal garanti for det støtteberettigede realkreditlån, svarende til 9.343.350 kr. Skema A er anlægsbudgettet for etableringen af de seks boliger, og inden kommunen kan godkende anlægsbudgettet, skal kommunen sikre lokalplanforhold, bygherres ejerforhold, at lejen er rimelig og at maksimumbeløbet er overholdt.

Forvaltningen har vurderet, at der kan udstedes byggetilladelse, jf. kommuneplanrammen.

Lejen pr. m2 er i den høje ende, men den månedlige husleje på 7.079 kr. vurderes rimelig. Birkebo har flere end 4.000 på venteliste, og der er stor efterspørgsel på små lejeboliger med en rimelig husleje. Det er vurderet, at der ikke vil være risiko for udlejningsvanskeligheder.

Det er en betingelse for kommunalbestyrelsens tilsagn til etablering af støttede boliger, at den endelige godkendte anskaffelsessum ikke overstiger det maksimumbeløb, der var gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 3 og støttebekendtgørelsens § 13, stk. 1.

Birkebo vil efter skema A-tilsagn og efterfølgende udbud af entreprisen, forelægge materiale til forvaltningen til udarbejdelse af Skema B. Skema B kan kun godkendes, hvis beløbene ligger indenfor maksimbeløbet. Overstiger Skema C, der er den afsluttende behandling af sagen hos kommunalbestyrelsen, efterfølgende Skema B, vil overskridelsen skulle dækkes af dispositionsfonden i selskabet Birkebo. Det vil ikke medføre en ekstraudgift til Rudersdal Kommune.

Videre proces
Indenfor 15 måneder efter skema A-tilsagn fremlægges skema B, der er den endelige sag efter udbud, til kommunens godkendelse. Her vil det endelige anlægsbudget og finansiering ligge klar.

Nedlæggelse af vejareal og salg til Birkebo
Kommunalbestyrelsen godkendte den 11. december 2024, (link), nedlæggelsen af p-areal beliggende som en del af 7000e, Kajerød by, Birkerød. Forvaltningen blev i samme sag bemyndiget til at forestå salget af vejarealet. Birkebo ønsker at købe det nedlagte p-areal på ca. 336 m2 beliggende i stueplan til anlæggelse af små haver foran de seks boliger.

Det nedlagte p-areal udgør ca. 336 m2 og blev mæglervurderet den 27. august 2025 til 236.000 kr.

Salg af kommunal ejendom skal normalt udbydes i offentligt salg, jf. styrelseslovens § 68, stk. 1. Salg direkte til et alment boligselskab er undtaget fra offentligt udbud, jf. stk. 2.

Advokatfirmaet Poul Schmidt har på Birkebos vegne udarbejdet den betinget købsaftale. Efter erhvervelsen af p-arealet har Birkebo pligt til for egen regning at foretage de nødvendige arbejder til omdannelse af vejarealet, jf. punkt 1.7 i den betinget købsaftale.

Boligselskabet Birkebo har den 8. december 2025 afholdt organisationsbestyrelsesmøde, hvor det er vedtaget at købe det nedlagte p-areal og ombygge erhvervsarealet til seks nye lejemål.

Forvaltningen blev i forbindelse med nedlæggelsen af p-arealet bemyndiget til at forestå salget. Forvaltningen foreslår, at der oprettes et projekt til håndtering af salget af p-arealet, samt at indtægten tilgår projekt 452086 pulje til uforudsete anlægsudgifter.

Forvaltningen vurderer, at kommunens salg af p-arealet kan godkendes, jf. styrelseslovens § 68. Det er ligeledes vurderet, at Birkebo køber p-arealet, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1, idet organisationsbestyrelsen har godkendt købet og

etableringen af de seks almene familieboliger. Skema A nybyg, anlægsbudget og støttetilsagn med finansiering, grundkapital og kommunal garanti kan godkendes, jf. almenboliglovens §§ 16, stk. 2, 29, stk. 4, 115, stk. 1, litra 3, 118, 118a, 120 og 127.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at kommunen sælger det nedlagte p-areal til Boligselskabet Birkebo for 236.000 kr.,
2. at der oprettes et projekt Salg af p-areal til Boligselskabet Birkebo og gives en negativ rådighedsbevilling med tilhørende anlægsbevilling på 236.000 kr. i 2027 til modtagelse af indtægten for salg af p-areal,

3. at der gives en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløbet på projekt 452086 pulje til uforudsete anlægsudgifter, finansieret af indtægten for salg af nedlagt p-areal,
4. at det nedlagte p-areal sammatrikuleres med afd. 4,
5. at skema A støttetilsagn godkendes til nybyggeri af seks almene familieboliger med finansiering af kommunal grundkapital på 830.520 kr. og garanti på 9.343.350 kr.,
6. at der gives en frist for modtagelse af skema B på 15 måneder efter skema A tilsagn, og
7. at der ydes 830.500 kr. i grundkapital i 2027 finansieret af det afsatte budget til at understøtte udviklingen af almene boliger.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Hvad er skema ABC - Nybyg

Jordbundsnotat

Mæglervurdering

Kortbilag

Skitseprojekt

Betinget købsaftale af 27.04.2026

Punkt 3: Lukket: Salg af kommunal ejendom - Godkendelse

82.00.00-G00-480299

Punkt 4: Kommunale haveforeninger – Bemyndigelse til indgåelse af nye lejekontrakter

13.07.01-Ø00-504464

Resume

Forvaltningen har i flere år forhandlet med Kolonihaveforbundet om fornyelse af lejekontrakter for kommunens kolonihaver, herunder en procedure for håndtering af lovliggørelse af bebyggelsesforhold og fremtidig drift. Det har desværre vist sig, at der ikke kan opnås enighed om aftalen med Kolonihaveforbundet.

Forvaltningen søger derfor om bemyndigelse til at indgå individuelle lejeaftaler med kolonihaveforeningerne, når de udløber. I udkast til lejekontrakt pålægges lejer at sikre overholdelse af gældende regler. Det vil derfor være den enkelte forening, der i forbindelse med salg af kolonihaver, skal sikre lovliggørelse af evt. ulovlige forhold.

Sagen forelægges til Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget godkendte på mødet den 4. maj 2022, pkt. 6, (link), sag om fornyelse af lejekontrakter for kommunens haveforeninger. Sagen skulle danne grundlag for at ensarte lejekontrakterne og harmonisere leje og vilkår. Baggrunden var bl.a., at en gennemgang af forholdene i de berørte haveforeninger viste, at der i flere tilfælde er opført bygninger ud over det tilladte omfang, samt at en del byggeri ikke overholder gældende afstandskrav til loddets grænse ind mod de øvrige haver. Derfor skulle lejekontrakterne også danne grundlag for en proces i forhold til lovliggørelse af det ulovlige byggeri, der er i haverne, efter godkendelsen af lokalplanerne.

Det var tiltænkt, at Kolonihaveforbundet, som kommunen har indgået lejeaftalerne med, skulle være bærende i processen i forhold til lovliggørelse, og at lovliggørelsen derfor kunne udskydes til at skulle ske ved salg af haverne eller senest indenfor otte år fra den nye lejekontrakts indgåelse. Dog skulle forhold, der var i strid med brandreglerne, lovliggøres med det samme.

Baggrund
Rudersdal Kommune ejer 11 arealer, der er udlejet til brug for kolonihaver, daghaver og nyttehaver. Heraf er der fem kolonihaveforeninger med overnatningstilladelse og tilladelse til opførelse af huse på nærmere angivet størrelse, én daghaveforening uden tilladelse til overnatning, men med tilladelse til opførelse af hus på en nærmere angivet størrelse, og fem nyttehaveforeninger uden tilladelse til overnatning og kun med tilladelse til opførelse af drivhus og skur.

Rudersdal Kommune har indgået lejeaftaler med Kolonihaveforbundet, som har indgået aftaler med de enkelte haveforeninger. Når en borger køber f.eks. en kolonihave, er det den enkelte haveforening, de indgår en aftale med.

Status
Siden Arkitektur- og Byplanudvalgets beslutning i 2022 har forvaltningen forsøgt at forhandle en samlet aftale med Kolonihaveforbundet. I foråret 2025 var lejekontrakten til høring i foreningerne, hvorefter høringssvarene blev gennemgået med repræsentanter fra Kolonihaveforbundet, og der blev foretaget mindre justeringer i lejekontrakten. Forvaltningen forventede, at lejekontrakterne kunne underskrives i sommeren 2025.

Det har været en forudsætning for at udsætte lovliggørelsen til først at ske ved salg, at Kolonihaveforbundet var bærende i processen. Da de alligevel ikke ønsker forpligtelsen indskrevet i lejekontrakten og derfor ikke kunne acceptere vilkårene for den aftalte procedure i forhold til lovliggørelse, er det ikke længere muligt at indgå en ny ensartet lejekontrakt på de tidligere fremlagte vilkår.

Forslag om ny lovliggørelsesproces
På baggrund af ovenstående ønsker forvaltningen at igangsætte en lovliggørelsesproces for haveforeningerne, hvor ansvaret for lovliggørelse pålægges de enkelte foreninger. I forslag til nye lejekontrakter pålægges den enkelte kolonihaveforening at sikre, at alle gældende regler er overholdt. Det pålægges i samme ombæring den enkelte kolonihaveforening at sikre, at evt. ulovlige forhold lovliggøres i forbindelse med salg af en kolonihave.

Lejekontrakten for De Runde Haver er udløbet, og forvaltningen ønsker derfor at blive bemyndiget til at indgå en ny lejekontrakt med haveforeningen og efterfølgende indgå nye lejekontrakter med de øvrige haver, når lejekontrakterne udløber. Hvis Kolonihaveforbundet ikke ønsker at indgå en lejekontrakt for den enkelte forening og forpligte sig til at sikre lovligt byggeri, vil det være muligt at indgå en aftale direkte med haveforeningen udenom Kolonihaveforbundet.

Forvaltningen anbefaler desuden, at lejekontrakterne for de foreninger, der i dag ikke har en udløbsdato, opsiges med et varsel på fem år mhp. indgåelse af nye lejekontrakter med de ovennævnte vilkår og sikring af lovlige forhold. Det er primært nyttehaverne, der har aftaler uden udløbsdato.

Forvaltningen bemærker, at de nye lejekontrakter kan medføre flere lovliggørelsessager.

Som bilag er vedlagt udtalelse fra Kolonihaveforbundet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at forvaltningen bemyndiges til at indgå ny lejekontrakt med kolonihaverne, efterhånden som kontrakterne udløber, og
2. at lejekontrakterne for de foreninger, der har aftaler uden en udløbsdato, opsiges med et varsel på fem år.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at udvalget ønsker en status på indgåelse af nye lejekontrakter indenfor det sidste halvår af indeværende valgperioden.

Bilag

Udkast til lejekontrakt fra Kolonihaveforbundet

Punkt 5: Årsrapport 2025 Park og Vej - Orientering

05.01.00-G01-504956

Resume

Rudersdal Kommunes entreprenørenhed, Park og Vej, udarbejder årligt en rapport, der beskriver årets opgaver og særlige indsatser i organisationen. Park og Vej står for drift og vedligeholdelse af kommunens veje, grønne områder, kirkegårde og udearealer ved kommunale ejendomme samt vintervedligeholdelse i form af saltning og snerydning. Årsrapporten er vedlagt som bilag.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Park og Vej er kommunens entreprenørenhed, der står for udførsel af ren- og vedligeholdelse af kommunens veje, parker, kirkegårde og øvrige kommunale grønne områder, herunder pleje af udearealer ved kommunale ejendomme. Park og Vej står endvidere for vintervedligehold af kommunens veje og stier samt udearealer ved de kommunale ejendomme i form af saltning og snerydning.

Park og Vej udarbejder årligt en rapport, der beskriver årets opgaver og særlige indsatser i driftsorganisationen. Årsrapporten er vedlagt som bilag.

Af særlige indsatser i 2025 kan blandt andet nævnes modernisering af signalanlæg, styrket biodiversitetsindsats, hjemtagning af vintertjeneste på stiruter samt fortsat arbejde med grøn omstilling og digitalisering.

Modernisering af signalanlæg og vinterstyring
Park og Vej har i 2025 fortsat moderniseringen af kommunens signalanlæg. Siden 2021 er der udskiftet 26 styreapparater i signalregulerede kryds, heraf otte i 2025. Samtidig er der flere steder gennemført opgraderinger af anlæggene, herunder fodgængertryk for at forbedre driftssikkerhed og trafiksikkerhed.

I forbindelse med vintertjenesten blev det besluttet at hjemtage vintertjenesten på de offentlige cykelstier til eget mandskab fra vintersæsonen 2025/2026 for at sikre en højere kvalitet i rydningen. Der har været store udfordringer med kvaliteten de seneste år, hvor stierne ikke har været tilstrækkeligt ryddet. Som led i øvelsen blev rydning af gangarealer i centerområderne tildelt til en ekstern leverandør.

Endelig blev et nyt digitalt vinterstyringssystem implementeret med GPS-overvågning, chaufførapp og forbedret dokumentation af vinterindsatsen.

Biodiversitet og bæredygtig drift
Arbejdet med bæredygtig drift og biodiversitet har fortsat været et centralt fokusområde i 2025. Der er blandt andet arbejdet med omlægning af vejkanter til mere blomstrende vegetation, etablering af kvashegn og biodiversitetsprojekter i parker og naturområder samt fortsat naturpleje gennem afbrænding og helårsgræsning.

Park og Vej deltager desuden fortsat i EU-projektet Power Bio, hvor mulighederne for at genanvende biomasse fra vejkanter, naturpleje og strandrensning undersøges som led i den grønne omstilling og udviklingen af cirkulære løsninger.

Grøn omstilling af maskinpark og materiel
Park og Vej arbejder målrettet med omstilling af maskinparken til mere bæredygtige drivmidler som led i kommunens klimahandlingsplan og DK2020-målsætninger. I 2025 blev der blandt andet indkøbt eldrevne køretøjer og nyt specialmateriel til drift og vejvedligeholdelse.

Der er samtidig gennemført investeringer i nyt asfaltmateriel, som styrker Park og Vejs mulighed for hurtig og effektiv reparation af slaghuller og mindre vejskader med eget mandskab.

Kirkegårde og digitalisering
På kirkegårdsområdet blev arbejdet med implementering af udviklingsplanerne påbegyndt i 2025. Der er blandt andet igangsat etablering af en ny allé på Vedbæk Kirkegård samt udvikling af nye gravstedsformer og biodiversitetsprojekter.

Kirkegårdene har samtidig fortsat arbejdet med digitalisering af administration og drift gennem nye selvbetjeningsløsninger og digitale arbejdsredskaber til medarbejderne. Målet er at gøre kontakten med kirkegårdene mere

enkel og tilgængelig samtidig med, at de administrative arbejdsgange understøttes bedre digitalt.

Driftsorganisationen
Park og Vej beskæftigede ved årets udgang 89 medarbejdere, heraf 76 udførende og 13 administrative, herunder ledere. Den gennemsnitlige alder var 49,2 år, og den gennemsnitlige anciennitet var 12,4 år.

Målt i mandskabstimer var renholdelse, belægninger og beplantning de aktiviteter, der anvendtes flest ressourcer på i 2025.

Driftsledelsen arbejder løbende med at sikre en effektiv og konkurrencedygtig organisation med fokus på kvalitet, arbejdsmiljø, kompetenceudvikling og effektiv ressourceudnyttelse. Som led i ressourceudnyttelsen udliciteres en lang række opgaver til eksterne leverandører. Hvert år opgøres udliciteringsgraden for Park og Vej. I 2025 er udliciteringsgraden på 38 %.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Park og Vej årsrapport 2025

Park og Vej årsrapport, ABU juni 2026 (præsentation)

Park og Vej årsrapport, KMU juni 2026 (præsentation)

Punkt 6: Lukket: Timepris Park og Vej - Godkendelse

04.00.00-S29-6426

Punkt 7: Igangsætning af arbejdet med ny Planstrategi 2027 - Godkendelse

00.01.00-G01-504476

Resume

Planstrategien fastlægger den strategiske retning for kommunens fysiske udvikling og danner grundlaget for, hvordan og i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres. Kommunalbestyrelsen skal efter planloven offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen i første halvdel af en valgperiode.

Sagen forelægges Arkitektur– og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på beslutning om igangsættelse af en ny planstrategi samt frigivelse af finansiering til analysearbejde og procesunderstøttelse.

Sagsfremstilling

Den 3. december 2025 konstituerede den nye kommunalbestyrelse sig, og de enkelte udvalg konstituerede sig formelt med formand og næstformand på udvalgsmøderne i januar. Forståelsespapiret fra konstitueringen har overskriften Lokalsamfundenes Rudersdal. Rudersdal Kommune er kendetegnet ved stærke lokalsamfund, som har forskellige identiteter og kvaliteter. Lokalsamfundene er kernen i Rudersdal, da de er med til at danne rammen om hverdagslivet.

Forvaltningen foreslår, at hovedtemaet for arbejdet med planstrategien bliver "Lokalsamfundenes Rudersdal", og at planstrategien kommer til at sætte en tydelig retning for udviklingen i de enkelte lokalsamfund med afsæt i lokalsamfundets særlige identitet og potentialer. For at kunne arbejde med dette tema anbefaler forvaltningen, at der igangsættes et analysearbejde, herunder en fysisk kortlægning, der skal identificere de enkelte lokalsamfunds stedbundne kvaliteter, udfordringer og potentialer.

Lokalsamfundenes sammenhængskraft afhænger også af lokalsamfundenes muligheder ift. mødesteder og byliv. Historisk har butikslivet været den primære drivkraft for byliv. Et attraktivt handelsmiljø er fortsat centralt for lokalsamfundene i Rudersdal, men kultur- og fritidsfunktioner spiller også en vigtig funktion i lokalsamfundene. I processen vil der derfor også være fokus på, hvordan der kan skabes synergi mellem butiksliv og kultur- og fritidsliv. Herudover vil analyserne også fokusere på boligformer med henblik på afklaring af, hvordan sammensætningen af boligformer kan styrkes i de enkelte lokalsamfund.

Udover kortlægning og analyse er det forvaltningens vurdering, at der skal tilrettelægges en proces, hvor borgere og interessenter kan komme med input og deltage aktivt ved forskellige events og møder. Den tidlige borgerinvolvering skal supplere analysearbejdet. Dialogen skal danne grundlag for at kunne udarbejde en Planstrategi med en tydelig retning ift. kommunens udvikling, herunder en strategisk retning for hvert enkelt lokalsamfund. Dialogen skal yderligere bidrage til afdækning af, hvad der optager lokalsamfundet og hvilke ressourcer, der er til rådighed, som vil kunne bringes i spil ift. at understøtte stærke lokalsamfund. Den overordnede ramme for Rudersdal Kommune vil fortsat være at leve op til ambitionen om, at kommunens byer og landsbyer skal danne rammen om at være Danmarks bedste sted at bo og leve.

Sideløbende med arbejdet med Planstrategien vil forvaltningen foreslå, at der igangsættes udarbejdelse af en boligpolitik. Med en boligpolitik kan der på baggrund af analyse og kortlægning af kommunens eksisterende boligmasse fastlægges en strategisk retning for udvikling af boligmassen fremover. Igangsætning af arbejdet med udvikling af en boligpolitik vil blive forelagt på et kommende møde.

Planloven ift. kommuneplanprocessen
I hver fire-årige kommunalbestyrelsesperiode skal kommunalbestyrelsen gennemføre en kommuneplanproces. Kommuneplanen styrer den fysiske udvikling af kommunen, jf. planloven. Processen indledes med en planstrategi, som indeholder kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen af kommunen. I strategien skal også fremgå hvilke ændringer, kommunalbestyrelsen har til hensigt at foretage i den efterfølgende kommuneplan. I Rudersdal Kommune blev der vedtaget en Planstrategi i 2024, den hedder "Et bæredygtigt Rudersdal", og den kan ses her: Forside | Planstrategi 2024 - Et bæredygtigt Rudersdal

Fælles borgerinddragelse
I løbet af 2026-2027 skal der udarbejdes en Planstrategi, en Trafik- og mobilitetsplan samt en plan for recertificering af Klimahandlingsplanen. Alle planer omhandler den fysiske planlægning, og derfor foreslår forvaltningen, at borgerinvolveringen tilrettelægges fælles for de tre planer/strategier, se andet punkt på dagsordenen.

Forslag til tidsplan

Arbejdet forventes at starte i løbet af 2026 med en kortlægning og analyse, som fremlægges for kommunalbestyrelsen. Efter gennemførelse af kortlægningen følger en fase med borgerinddragelse og mulighed for temamøde i kommunalbestyrelsen, så kommunalbestyrelsen kan sætte yderligere retning, og forvaltningen kan indarbejde centrale perspektiver i planstrategiarbejdet.

På baggrund af kortlægningen og inddragelsen udarbejder forvaltningen i løbet af efteråret 2027 et forslag til planstrategi, som efterfølgende behandles politisk med henblik på forventeligt at kunne sende et forslag i offentlig høring ultimo 2027. I denne periode vil der også blive afholdt et borgermøde. Planstrategien forventes at kunne blive vedtaget endeligt primo 2028.

Tidsangivelserne er vejledende, og faserne kan delvist overlappe afhængigt af sagsomfang og i forhold til den politiske proces.

Økonomi
Forvaltningen foreslår, at der gives en anlægsbevilling på 400.000 kr. finansieret af projekt 452072 Planstrategi og Kommuneplan til personaleressourcer. Der er allerede givet en anlægsbevilling på 800.000 kr., der skal anvendes til analysearbejde og procesunderstøttelse.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at arbejdet med ny planstrategi igangsættes, og

2. at der gives en anlægsbevilling på 400.000 kr. til analysearbejde og procesunderstøttelse, finansieret af projekt 452072 Planstrategi og Kommuneplan.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 8: Fælles borgerinvolveringsproces for Planstrategi, Trafik- og mobilitetsplan og recertificering af Klimahandlingsplanen - Beslutning

00.01.00-G01-504476

Resume

I løbet af 2026-2027 skal der udarbejdes en planstrategi, en trafik- og mobilitetsplan samt re-certificering af klimahandlingsplanen. Alle planer berører den fysiske planlægning, og forvaltningen foreslår derfor, at den primære borgerinvolvering tilrettelægges fælles for de tre planer/strategier.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på beslutning om at igangsætte en fælles borgerinvolveringsproces.

Sagsfremstilling

Den 3. december 2025 konstituerede den nye kommunalbestyrelse sig, og de enkelte udvalg konstituerede sig formelt med formand og næstformand på udvalgsmøderne i januar. Forståelsespapiret fra konstitueringen har overskriften Lokalsamfundenes Rudersdal, og forståelsespapiret har bl.a. fokus på involvering af borgerne i Rudersdal. Kommunalbestyrelsen skal i løbet af 2027 godkende tre strategier/planer i form af en Planstrategi 2027, Trafik- og mobilitetsplan og re-certificering af Klimahandlingsplanen.

Planstrategien vil have fokus på lokalsamfundene, og hvordan disse kan styrkes gennem strategisk planlægning, se særskilt sag. Trafik- og mobilitetsplanen skal fastlægge de fremtidige hastigheder på vejnettet, skabe en afbalancering mellem tryghed for bløde trafikanter, effektiv trafikafvikling og ønsket om grønne veje samt identificere muligheder for at styrke den grønne mobilitet. Re-certificeringen af klimahandlingsplanen genbesøger fastlagte CO2 reduktionsmål og skal formulere nye mål, der bl.a. handler om omstilling af kommunen som virksomhed og om etablering af strategiske samarbejder med erhvervsliv, forsyningsselskaber, boligforeninger mv. om omstilling til en mere klimavenlig drift.

De tre planer/strategier har alle betydning for den fysiske udvikling af kommunen, og dele af planerne/strategierne vil berøre samme emner. Stillingtagen til fx grøn mobilitet har således både betydning for trafik- og mobilitetsplanen, re-certificering af klimahandlingsplanen og planstrategien. I et borgerperspektiv giver det mening at involvere samlet ift. de tre planer/strategier, da borgerne hermed kan komme med input til planerne/strategien samtidig. Herudover giver en fælles borgerinvolvering mulighed for at nå mere bredt ud til borgerne i Rudersdal.

Fælles borgerinvolveringsproces
Borgerinvolveringen forventes at ske gennem forskellige initiativer, hvor borgere og øvrige relevante interessenter inviteres til at drøfte kommunens fysiske udvikling, herunder udvikling af stærke lokalsamfund, trafik- og mobilitet og klima mv. For alle tre planer gælder, at strategier og planer skal afvejes i forhold til en række dilemmaer. Borgerinvolveringen vil have fokus på at få input til visioner, målsætninger og strategier og vil samtidig få borgerne til at bidrage til at afveje de forskellige dilemmaer i udviklingen af kommunen.

Der vil derudover være behov for særskilte møder med relevante interessenter og samarbejdspartnere for hver enkelt strategi/plan. Samtidig vil dele af kortlægningen og analyserne i de enkelte projekter kræve borgerinvolvering, som er mere direkte knyttet til den specifikke strategi eller plan.

Udover borgerinvolvering vil der til hver strategi/plan være politiske temadrøftelser.

Overordnet tidsplan
Den overordnede proces for de tre planer/strategier vil bestå af indledende kortlægning, analyser m.v., som vil foregå frem til ultimo 2026. Formålet er at sikre et robust grundlag til involvering af borgerne. Den fælles borgerinvolvering vil blive tilrettelagt fra primo 2027 til medio 2027.

Økonomi
Forvaltningen foreslår, at der afsættes 100.000 kr. fra hver enkel plan/strategi til den fælles borgerinvolvering, således i alt 300.000 kr. Den fælles borgerinvolvering forudsætter således ikke yderligere bevilling.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at det godkendes, at der arbejdes med en fælles borgerinvolveringsproces for Planstrategien, Trafik- og mobilitetsplanen samt re-certificeringen af klimahandlingsplanen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til tidsplan

Punkt 9: Lokalplan 83 Egebækgård - Forslag om ophævelse

00.01.00-G01-504476

Resume

På møde i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12. juni 2024, (link), blev det besluttet at igangsætte udarbejdelse af nyt plangrundlag med det formål at lovliggøre eksisterende anvendelse på ejendommen til kontorformål samt at udpege yderligere bevaringsværdig bebyggelse på ejendommen.

Forvaltningen har nu undersøgt sagen yderligere og foreslår i stedet, at eksisterende Lokalplan 83 for Egebækgård ophæves i sin helhed.

Ophævelse af lokalplanen medfører ikke en forøget byggeret på ejendommen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Egebækgård er noteret som landbrugsejendom og omfatter matr.nr. 4a Holte By, Nærum og 6a Holte By, Gl. Holte, med et areal på 54,4 ha. Ejendommen er omfattet af tilstandsfredning, og må ikke bebygges. Ejendommen er tillige omfattet af Lokalplan 83 for Egebækgård.

Formålet med igangsættelsen af lokalplanen var at lovliggøre eksisterende anvendelse af bebyggelsen til kontorformål, hvilket for enkelte af bygningerne er i strid med gældende lokalplan. En ny lokalplan skulle endvidere udpege yderligere bevaringsværdig bebyggelse samt udlægge et offentligt stiforløb.

Forvaltningen har, efter sagen har været forelagt, været i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der har meddelt, at lokalplanlægning til erhvervsformål i sådan en skala forudsætter, at området overføres til byzone. Dette kan ikke lade sig gøre ift. Fingerplanen, hvorfor lokalplanlægning til erhvervsformål ikke er muligt.

Et alternativ til at udarbejde en lokalplan for dette område er at ophæve gældende lokalplan. Dette giver planlovens § 33, stk. 1 mulighed for. Planlovens § 33, giver mulighed for at ophæve lokalplaner både i by- og landzone. For landzone gælder, at en lokalplan kan ophæves, hvis en planlægning for området ikke længere findes nødvendig, eller hvis en lokalplan ikke kan administreres længere. Hvis en lokalplan skal ophæves, skal forslaget om at ophæve planen sendes i offentlig høring i minimum fire uger. Efter den offentlige høring kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget om ophævelse.

Ophævelse af lokalplanen medfører ikke en forøget byggeret. Ejendommen er fredet og må som udgangspunkt ikke bebygges yderligere. Ny bebyggelse vil således kræve dispensation fra fredning samt meddelelse af landzonetilladelse.

Proces ved beslutning om ophævelse af en lokalplan
En beslutning om ophævelse af en lokalplan i landzone skal i høring hos ejere af de berørte arealer i en periode på fire uger. Derfor vil forvaltningen, hvis der skal arbejdes videre med en ophævelse af lokalplanen, sende forslag om ophævelse i høring i fire uger til berørte grundejere samt naboejendomme. Modtages der ingen indsigelser, vil forvaltningen meddele ophævelsen til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Plangrundlag
Området er omfattet af tilstandsfredningen Egebækgård af 13. december 1952. Fredningen har til formål at bevare området som det er, hvorfor det ikke kan bebygges yderligere.

Ejendommen er endvidere omfattet af Lokalplan 83 for Egebækgård, vedtaget den 16. december 1987. Lokalplanen fastlægger anvendelsesmuligheder for ejendommens forskellige bygninger, og begrænser samtidigt antallet af ansatte på ejendommen. Lokalplanområdet omfatter endvidere et kommuneejet område med et offentligt stiforløb.

Der er desuden udpeget to bygninger på ejendommen i Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, hovedbygningen og et enfamiliehus.

Søllerød Kommune har i servitut af 2. marts 1994, tilladt anvendelse af øvrig bebyggelse på ejendommen, der er til bolig samt kontor- og lagerformål, dog med forbehold om, at det samlede antal ansatte på ejendommen ikke må overstige 50.

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanramme Gh.L1 – Egebækgård, der fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område og jordbrugsområde.

Landzonebestemmelser
Det følger af planlovens landzonebestemmelser, at overflødiggjorte landbrugsbygninger kan tages i brug til bl.a. kontorformål, på betingelse af,

- at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- at bygningerne ikke er opført inden for de seneste fem år, og
- at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som er erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Forvaltningens vurdering
Det er forvaltningens vurdering, at Lokalplan 83 er utidssvarende og unødvendig for ejendommens virke, og ejendommen bør i stedet reguleres efter planlovens landzonebestemmelser. Landzonebestemmelserne tager højde for overflødiggjorte landbrugsbygninger og sikrer hensigtsmæssige anvendelsesmuligheder for eksisterende bebyggelse, således at risiko for tomgang reduceres.

Den eksisterende lokalplan regulerer således et allerede reguleret forhold. Det er forvaltningens vurdering, at landzonebestemmelserne samt fredningen vil regulere ejendommen mere hensigtsmæssigt end gældende lokalplan.

Da området er omfattet af en fredning, kan ejendommen ikke bebygges yderligere. Ejendommens placering i landzone betyder endvidere, at ændret anvendelse af bebyggelse, samt ubebyggede arealer, kræver kommunens tilladelse. Det vil således forudsætte kommunens godkendelse, hvis bebyggelsen tages i brug til andet end kontorformål.

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom, da de omkringliggende marker fortsat forpagtes til jordbrugsmæssige formål.

Det er forvaltningens vurdering, at de eksisterende trafik- og parkeringsforhold kan håndtere anvendelse til kontorformål og lign. Ejendommen huser op til 150 p-pladser og to overkørsler. Ved meddelelse af tilladelser i henhold til planloven kan der ligeledes stilles vilkår, herunder til trafikale forhold.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at Lokalplan 83 – Egebækgård bør ophæves i sin helhed. Ejendommens eksisterende bebyggelse, der er overflødiggjort til landbrugsformål, vil derefter lovligt kunne anvendes til bl.a. kontorformål mv.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at udsende forslag om ophævelse af Lokalplan 83 i offentlig høring i fire uger.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplan 83 for Egebækgård

Kortbilag - Lokalplanområde og omgivelser

Skråfoto Egebækgård

Punkt 10: Omlægning af Søllerød Golfbanes arealer – Bemyndigelse til dialog med Naturstyrelsen

00.01.00-G01-504476

Resume

Søllerød Golfklub ønsker at omlægge golfbanen og tilstødende arealer med henblik på at styrke biodiversitet, klimaindsats og rekreative værdier gennem etablering af sammenhængende arealer med helårsgræsning.

Projektet er initieret, da golfklubbens lejeaftale med en privat jordejer er opsagt med udløb i 2037. Det indebærer, at golfklubben i fremtiden kun vil have 14 huller, hvilket ikke lever op til de 18 huller, der er nødvendige på en standard golfbane. Søllerød Golfklub er derfor afhængige af at kunne indgå aftale om anlæggelse af nye huller på en del af Naturstyrelsens arealer. Den samlede andel af Naturparken, der består af golfbane, vil være uændret, men der vil være mere natur end i dag.

Projektet vil, såfremt det gennemføres, kræve landzonetilladelse og forudsætter rejsning af en ny fredning. Forvaltningen foreslår derfor, at der indledes dialog med relevante parter, herunder Naturstyrelsen, da en væsentlig del af projektområdet omfatter Naturstyrelsens arealer, og Naturstyrelsen dermed er både lodsejer og central samarbejdspart i forhold til en ny fredning og den fremtidige arealforvaltning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på at opnå bemyndigelse til den videre dialog med Naturstyrelsen om projektet samt Kultur- og Fritidsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Formålet med projektet er at skabe et område, der både understøtter biodiversiteten og bringer mennesker tættere på naturen ved at demonstrere, hvordan naturgenopretning kan udformes i samspil med de rekreative værdier, som golfklubben tilbyder. Disse hensyn opfattes ofte som modstridende, men projektet søger at forene dem i en helhedsorienteret løsning.

Projektet omfatter omlægning af Søllerød Golfbane samt dele af Naturstyrelsens tilstødende arealer. Ideen er at skabe et ca. 117 ha stort sammenhængende naturområde med helårsgræsning med kvæg for at fremme naturgenopretning og forbedrede levevilkår for truede arter og naturtyper. Området indhegnes med henblik på dyrehold (ca. 25 stk. kvæg), mens golfbanens spilarealer afgrænses med virtuelle hegn (GPS-baseret). Projektet suppleres med tiltag som stenstrøninger og etablering af græslandsvegetation.

Der lægges op til samarbejde med uddannelses- og forskningsinstitutioner for at opbygge viden om samspillet mellem naturforvaltning, helårsgræsning og rekreativ anvendelse.

Projektet rummer betydeligt potentiale som demonstrationsprojekt for, hvordan stor skala naturgenopretning kan forenes med rekreativ brug og dermed kan bidrage med erfaringer af relevans for lignende indsatser.

Plangrundlag
Projektområdet ligger i landzone, indenfor skovbyggelinje og er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets fredning af Søllerød Naturpark 2016.

Den gældende fredning regulerer bl.a.:

- Arealanvendelse, § 3
- Bebyggelse, anlæg og hegn, § 4
- Beplantning, § 5

Projektet kan ikke realiseres inden for den eksisterende fredning og forudsætter derfor rejsning af en ny fredning efter naturbeskyttelseslovens § 36, jf. § 33, stk. 3. En ny fredningssag kan rejses af miljøministeren, kommunalbestyrelsen eller Danmarks Naturfredningsforening og igangsættes ved indsendelse af et nyt fredningsforslag til fredningsnævnet.

Projektet forudsætter, at der rejses et fredningsforslag til fremsendelse til fredningsnævnet.

Proces for rejsning af ny fredning vil være:

- Udarbejdelse af udkast til redegørelse, fredningsbestemmelser, formål og fredningskort.
- Dialog med Søllerød Golfklub og Naturstyrelsen om eventuelle ønsker til en ny fredning.
- Forelæggelse af færdigt fredningsforslag med screening for miljøvurdering for Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på fremsendelse til fredningsnævnet.

Projektet forudsætter endvidere landzonetilladelse og hensyntagen til beliggenheden inden for skovbyggelinje og værdifuldt landskab.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget
Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at indgå i en formel dialog med Naturstyrelsen om projektet.

Kultur- og Fritidsudvalget
Sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Visualisering af nuværende forhold

Borgmesterbrev til Naturstyrelsen

Punkt 11: Containerhaven, Rundforbivej 174, matr.nr. 6ez Nærum By, Nærum – Landzonetilladelse til ny mandskabsbygning

00.01.00-G01-504476

Resume

Der ansøges om landzonetilladelse til nedrivning af den eksisterende mandskabsbygning og opførelse af en ny mandskabsbygning med omtrent samme placering.

Derudover ansøges om midlertidig landzonetilladelse til opstilling af en pavillon med mandskabsfaciliteter i byggeperioden samt midlertidig dispensation fra Lokalplan 215 for Birkegården og Containerhaven i Nærum, § 7.7, til at udføre den midlertidige pavillon i to etager.

Projektet er ansøgt af Norfors. Ejendommen er ejet af Rudersdal Kommune.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der er konstateret omfattende rotteindtrængning i den eksisterende mandskabsbygning i containerhaven, hvilket har medført omfattende skader. Derfor ansøger Norfors om landzonetilladelse til nedrivning af den eksisterende og opførelse af en ny mandskabsbygning. Det er efter ansøgers oplysninger ikke muligt at indrette tilstrækkelige mandskabsfaciliteter i overensstemmelse med nugældende krav indenfor de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Ansøgningen omfatter også, at antallet af parkeringspladser bibeholdes. Dette gøres ved at fem parkeringspladser på eksisterende belægning vil blive opstreget.

Containerhaven er kun i ganske begrænset omfang synlig fra omgivelserne, idet pladsen er omgivet af jordvolde og beplantningsbælter med tæt træbeplantning. Pladsen er mod øst beliggende op til et mindre areal med fredskov, som ikke påvirkes af det ansøgte.

Ansøgning
Ansøgningen omfatter to projekter:

1. Mandskabsbygning ønskes opført i forlængelse af den eksisterende maskinhal med samme placering som den eksisterende mandskabsbygning, som ønskes nedrevet. Bygningens areal udvides med ca. 32 m² mod nord og bliver i alt ca. 96 m². Bygningen ønskes opført i én etage og med en højde på ca. 4 m. Taget udføres som fladt tag, og facaderne dækkes med grå plader. Bygningen indrettes med personalestue og omklædnings-, bade- og toiletfaciliteter for de ansatte samt handicaptoilet til brug for pladsens brugere. Døre og vinduer er begrænset til enkelte døre og vinduer, som alle er orienteret mod pladsen.

2. Ansøger beskriver, at det har været nødvendigt for opretholdelsen af pladsens drift at etablere en midlertidig mandskabspavillon. Pavillonen består af to stablede skurvogne. På grund af pladsmangel har det ikke været muligt at opsætte begge skurvogne på terræn. Ansøger beskriver, at pavillonen nedtages, når den nye mandskabsbygning er etableret og senest ni måneder fra landzonetilladelsens dato. Den midlertidige mandskabspavillon kræver landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 215, § 7.7, idet højden overskrider lokalplanens bestemmelser.

Plangrundlag
Ejendommen er omfattet af Lokalplan 215 for Birkegården og Containerhaven i Nærum, som udlægger området til blandt andet container- og genbrugsplads med tilhørende mandskabs- og servicefaciliteter. Ejendommen er beliggende indenfor lokalplanens delområde B.

For så vidt angår den midlertidige pavillon, ansøges om dispensation fra lokalplanens § 7.7, som fastsætter, at ”ingen bygninger må opføres i mere end én etage”.

Lokalplanen fastsætter derudover i § 7.4, at ”inden for delområde B må den maksimale bygningshøjde ikke overstige 8 m”.

Endvidere fastsætter lokalplanen i § 7.5, at ”inden for delområde B må der – ud over den påkortbilag 4 viste bebyggelse – kun opføres mindre bygninger til områdets drift efter en godkendelse af kommunen”.

Skovbyggelinje
Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje indenfor hvilken, der ikke må opføres bebyggelse og lignende, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Forbuddet mod bebyggelse og lignende gælder dog ikke, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse og lignende på arealer indenfor skovbyggelinjen, da hensynene til natur og landskab generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Høring
Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning, hvorfor der ikke er foretaget naboorientering.

Forvaltningens vurdering
Forvaltningens anbefaler, at der meddeles landzonetilladelse til opførelsen af en ny mandskabsbygning, og at der meddeles midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 215, § 7.7, til opstilling af en midlertidig mandskabspavillon, samt at byggeriet kan godkendes i henhold til Lokalplan 215, § 7.5, på følgende vilkår:

a. Mandskabsbygningen skal placeres og udformes som ansøgt.

b. Mandskabsbygningens facader skal beklædes med matgrå, glatte plader som tegnet eller med grå bølgeplader som eksisterende maskinhal.

c. De fem nye parkeringspladser skal være opstreget senest ved påbegyndelse af nedrivning af den eksisterende mandskabsbygning.

d. Den midlertidige pavillon skal være fjernet inden ibrugtagning af den nye mandskabsbygning og senest ni måneder fra landzonetilladelsens dato.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at bebyggelserne kun i ganske begrænset omfang er synligt fra omgivelserne, og at projektet udføres i sin helhed indenfor det eksisterende belagte areal, således at det ikke påvirker tilstødende arealer.

For så vidt angår den nye mandskabsbygning, er det endvidere indgået i forvaltningens vurdering, at den, i forhold til omfang og placering, ikke afviger væsentligt fra den eksisterende mandskabsbygning, samt at den udføres med en simpel og neutral fremtræden og uden åbninger mod skovarealet øst for pladsen, så lysudkast mod skoven undgås.

For så vidt angår den midlertidige pavillon, har forvaltningens lagt særligt lagt vægt på at den opstilles midlertidigt, samt at udformningen og omfanget begrundes med hensynet til opretholdelse af pladsens drift, og at pavillonens højde ikke overstiger 8 m.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til

1. at meddele landzonetilladelse til opførelse af en ny mandskabsbygning på ovennævnte vilkår a-c,

2. at meddele midlertidig landzonetilladelse samt dispensation fra Lokalplan 215, § 7.7, til opstilling af en midlertidig mandskabspavillon i to etager på ovennævnte vilkår d, samt

3. at godkende byggeriet i henhold til Lokalplan 215, § 7.5.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgningsmateriale - Dispensation fra lokalplan

Ansøgningsmateriale - Landzonetilladelse

Visualisering

Punkt 12: Frederiksborgvej 23A, matr.nr. 7l og 7o Isterød By, Birkerød - Dispensation fra åbeskyttelseslinje og landzonetilladelse til batterianlæg

00.01.00-G01-504476

Resume

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning fra Frederiksborgvej 23 ApS om tilladelse til etablering af et kommercielt batterianlæg på Frederiksborgvej 23A, Birkerød.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra åbeskyttelseslinje og landzonetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Niras ansøger på vegne af Ownel ApS om tilladelse til etablering af et såkaldt et BESS-anlæg (Battery Energy Storage System) bestående af to battericontainere på hver 6,1 x 2,4 x 2,9 m med støjafskærmning og to transformerenheder på hver 2,5 x 2,5 x 2,3 m. Batterimodulerne installeres i lukkede og termisk isolerede containere. Anlægget skal kobles på det offentlige elnet og bruges til lagring af overskydende energi, der frigives, når elproduktionen fra vedvarende energikilder ikke dækker behovet.

Ejendommen er registreret som en beboelses- og forretningsejendom ejet af Ejendommen Frederiksborgvej 23 ApS. Ejendommen består af to matrikler, der udgør en samlet fast ejendom på 7.877 m². Iht. BBR er ejendommen bebygget med en helårsbolig, to større væksthuse, tre udhuse og en carport. En stor del af ejendommens friareal er asfalteret og benyttes til parkering.

Ejendommen er beliggende umiddelbart vest for Frederiksborgvej og mod nord grænser den op mod en tankstation. Mod syd/sydøst grænser ejendommen op mod boligejendomme i landzone, og Usserød Å løber umiddelbart vest for ejendommen. Anlægget placeres på en græsplæne nær tankstationen mod nord.

I forbindelse med det ansøgte er der foretaget en støjredegørelse, som konkluderer, at Miljøstyrelsens støjgrænser overholdes under forudsætning af, at der etableres støjskærme og overdækning som beskrevet i rapporten.

Plangrundlag
Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor åbeskyttelseslinje.

I Kommuneplanen 2021 er området beliggende indenfor rammeområde Hø.L1 med generel anvendelse som landområde og specifik anvendelse som jordbrugsområde, større rekreativt område og naturområde.

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse, dispensation fra åbeskyttelseslinjen og byggetilladelse.

Høring
Det ansøgte har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 17. april 2026 til den 1. maj 2026. Forvaltningen har modtaget et samlet høringssvar på vegne af Isterødvej 10 og Frederiksborgvej 23B. Høringssvaret omhandler bekymringer ift. støjgener, påvirkning af drikkevand og påvirkning af omkringliggende natur samt brandfare.

Forvaltningen har gennemgået høringssvaret og vurderer, at de rejste bekymringer kan imødekommes. Støjforholdene er belyst i den eksterne støjredegørelse, som viser, at de gældende grænseværdier kan overholdes ved etablering af de beskrevne støjafskærmende tiltag. Forvaltningen vurderer herudover, at projektet ikke medfører risiko for påvirkning af drikkevand eller den omkringliggende natur. Brandforholdene reguleres gennem en brandteknisk tilladelse udstedt af Nordsjællands Brandvæsen, som forudsætter overholdelse af fastsatte vilkår.

Natura 2000 og Bilag IV-arter
Projektet vurderes ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter at kunne påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for de nærliggende Natura 2000-områder. Det vurderes tillige, at der ikke vil være nogen påvirkning af bilag IV-arter i forbindelse med projektet, og der er heller ikke registreret bilag IV-arter i eller i nærheden af projektområdet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse og dispensation fra åbeskyttelseslinjen til det ansøgte. Forvaltningen lægger vægt på, at anlægget understøtter den grønne omstilling og derfor har en samfundsmæssig relevans.

Forvaltningen tillægger det endvidere vægt, at anlægget etableres på en erhvervsejendom, hvor der i forvejen er opført større erhvervsmæssigt byggeri, samt at anlægget placeres nær skel mod en tankstation.

Anlægget vurderes ikke at påvirke den landskabelige oplevelse af området væsentligt eller Usserød Å's værdi som levested for dyr- og planter. Det vurderes tillige, at anlægget ikke vil medføre væsentlige nabogener, hverken visuelt eller ift. støj. For at sikre, at anlægget ikke fremstår væsentligt synligt for omgivelserne, stilles vilkår om afskærmende beplantning og farvesætning m.m.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation fra åbeskyttelseslinjen og landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

a) at der etableres tæt afskærmende beplantning omkring anlægget bestående af hjemmehørende arter, og at ansøger forud for meddelelse af landzonetilladelse indsender en beplantningsplan til godkendelse hos kommunens planmyndighed,
b) at alle dele af anlægget holdes i mørke jordfarver: mørkegrøn, mørkebrun, mørkegrå eller sort,
c) at der anvendes ikke reflekterende materialer,
d) at der ikke opsættes belysning på eller ved anlægget,
e) at anlægget fjernes senest et år efter endt anvendelse på ejers bekostning, og
f) at ejer skal tinglyse tilladelsen, før ejer kan tage tilladelsen i brug.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler dispensation fra åbeskyttelseslinjen og landzonetilladelse til det ansøgte på de under a) – f) nævnte vilkår.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan

Ekstern støjredegørelse

Brandteknisk tilladelse

Punkt 13: Larsensvej 26, matr.nr. 2dm Vedbæk By, Vedbæk – Beslutning om varsel af § 14-forbud

00.22.00-P35-502674

Resume

Rudersdal Kommune har modtaget ansøgning fra ejere om nedrivning af eksisterende enfamiliehus samt ansøgning om opførelse af et nyt.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 123 for et område ved Marievej og Larsensvej i Vedbæk, som er et boligområde med et typisk og ganske velbevaret stationsbymiljø.

Nedrivning og genopførelse af nyt hus som ansøgt vil påvirke det karakterfulde miljø, som lokalplanen har haft intention om at bevare. Forvaltningen har derfor overfor ejer varslet et § 14-forbud mod nedrivning og genopførelse som ansøgt, hvilket indebærer, at der skal vedtages et nyt plangrundlag indenfor et år, der i højere grad sikrer det eksisterende miljø.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer på Larsensvej 26 i Vedbæk ønsker at nedrive det eksisterende enfamiliehus fra 1898 med 5 i SAVE-værdi. Huset har et bebygget grundareal på 66 m² og et samlet boligareal på 117 m².

Ejer har ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på 178 m² i to etager. Huset udformes som en længebygning med gavl mod vejen. Det ønskes opført i rødt murværk med hvide døre og vinduer samt sort tegltag med halvvalm samt kviste og ovenlysvinduer. Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Ejere henviser til, at der på naboejendommen, Larsensvej 24, i 2021 blev meddelt tilladelse til nedrivning og opførelse af et nyt enfamiliehus, som stod færdigt i sommeren 2022. Det nye byggeri i nr. 24 er sammenligneligt med det ansøgte projekt på Larsensvej 26, både i forhold til placering på grunden samt materialer og proportioner.

Områdets karakter og karakterfuld bebyggelse
Området nær Vedbæk Station fremstår som et velbevaret stationsbymiljø præget af ældre, fritliggende enfamiliehuse i 1½–2 etager fra århundredeskiftet. Bebyggelserne er kendetegnet ved et enkelt og let udtryk med facader, der vender mod Larsensvej, og udført i lyst pudset murværk eller røde tegl, skifertage med markante udhæng, små kviste samt lystmalet træværk. Mange af husene har træverandaer, altaner og lettere påsatte udestuer, hvilket sammen med de typiske 45° taghældninger giver området et karakteristisk stationsbypræg i lille skala. En del rødstenshuse har cementbånd og indfatninger om vinduerne.

Larsenvej 26 er i Lokalplan 123 udpeget som karakterfuld bebyggelse og har en samlet bevaringsværdi på 5 i SAVE, der er den metode, der anvendes til at definere bevaringsværdi. Ejendommen er udtaget til genregistrering ifm. projekt om genregistrering af bebyggelser med middelhøj bevaringsværdi. Den er udtaget, fordi den netop i lokalplanen er udpeget som karakterfuld.

Lokalplan og mulighed for at nedlægge § 14-forbud
Området er omfattet af Lokalplan 123 for et område ved Marievej og Larsensvej i Vedbæk. Lokalplanen er fra 1995, og flere af bestemmelserne i lokalplanen er vanskelige at håndhæve, da de rummer mulighed for fortolkning. En lokalplan skal, jf. nævnspraksis, indeholde tydelige bestemmelser, så det klart fremgår, hvad der er tilladt. Se bilag for uddrag af lokalplanens bestemmelser.

Hvis en kommune ønsker at forhindre et nybyggeri eller udstykning, som umiddelbart er i overensstemmelse med den gældende planlægning, kan kommunen nedlægge et § 14-forbud efter planloven. Forbuddet vil være gældende i ét år fra forbuddets nedlæggelse. Kommunen skal indenfor dette tidsrum have offentliggjort et forslag til en ny lokalplan. Hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplanforslag inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindene. Derefter skal kommunen behandle ansøgningen efter det gældende plangrundlag.

Høring af ejer
Forvaltningen har foretaget to høringer, dels en høring om ansøgningen ved ejendommens ejere samt Vedbæk Grundejer- og Beboerforening og dels en partshøring om varsling af § 14-forbud efter planloven.

Der er indenfor høringsfristen modtaget ét høringssvar i forbindelse med begge høringer, denne er vedlagt.

Høringssvaret omhandler følgende emner:

1. Ansøger henviser til kommunens meddelte nedrivningstilladelse i 2021 til naboejendommen, hvor begrundelsen bl.a. lød, at indgrebet var i overensstemmelse med lokalplanen. Der er ifølge ansøger ikke sket planmæssige ændringer siden denne afgørelse. Ansøger mener at have en berettiget forventning om at kunne opnå tilladelse på linje med naboerne.

2. Ifølge ansøger har kommunen udvist passivitet og dermed fortabt retten til at nedlægge forbud efter planlovens § 14. Ansøger mener, at Rudersdal Kommune har haft ca. fem år til at ændre lokalplanen ift. naboejendommens nedrivning. Men kommunen igangsatte først planmæssige overvejelser efter, at nuværende ansøgning om nedrivning blev indgivet.

Forvaltningens bemærkninger til partsindlæggets emner:
Ad. 1:
Forvaltningen vurderer, at den omstændighed, at der tidligere er meddelt tilladelse til nedrivning indenfor området, ikke i sig selv er afgørende for muligheden for at nedlægge § 14-forbud i den aktuelle sag. Forvaltningen vurderer, at grundlaget for anvendelse af planlovens § 14 er planmæssigt hjemlet og sagligt begrundet. Kommunen har et ønske om at præcisere og styrke lokalplanens bestemmelser om bevaring og genskabelse af karakterfuld bebyggelse i stationsbymiljøet, herunder krav til bebyggelsens omfang, placering og arkitektoniske udtryk. Det ansøgte projekt vurderes efter forvaltningens opfattelse ikke at varetage disse hensyn.

Ad. 2:
Forvaltningen vurderer ikke, at der er udvist passivitet og dermed at retten til at anvende planlovens § 14 er fortabt. Der har ikke været ansøgninger om nedrivning eller ansøgning om nybyggeri indenfor det pågældende lokalplanområde, som skulle have givet Rudersdal Kommune anledning til at overveje anvendelse af et § 14-forbud og dermed ny lokalplanlægning. Forvaltningen vurderer, at planlovens § 14 anvendes som et planmæssigt redskab, som forudsætter, at der foreligger et konkret projekt, der kan hindres ved lokalplanlægning. Planlovens § 14 kan ikke anvendes uden relation til en konkret sag.

Forvaltningens vurdering
Forvaltningen vurderer, at det ansøgte byggeri ikke lever op til intentionen i den gældende Lokalplan 123, da ønsket har været at fastholde eller genskabe karakterfuld bebyggelse, jf. § 7.8. Bestemmelsen kan imidlertid ikke håndhæves, da den er skønsmæssigt udformet og dermed ikke giver et tilstrækkeligt klart grundlag for forvaltningens afgørelse.

I det ansøgte projekt placeres det nye enfamiliehus anderledes end den eksisterende bebyggelsesstruktur, idet huset placeres med længderetningen langs grundens dybde. Det medfører, at gavlen og ikke facaden, vender mod vejen, hvilket bryder med områdets traditionelle stationsbykarakter, hvor facaderne generelt ligger orienteret mod vej. Herudover opføres bebyggelsen med en anden materialitet og detaljering end de øvrige karakterfulde bebyggelser i området.

Ejere henviser til, at naboejendommen i nr. 24 i 2021 fik tilladelse til et nyt byggeri, som også afviger fra den traditionelle orientering. Forvaltningen vurderer, at tilladelsen til nabohuset bryder med hovedprincipperne for bebyggelsen i området, og at yderligere byggeri, der ikke flugter med områdets karakter, vil forringe oplevelsen af det miljø, som den gældende lokalplan har haft til hensigt at beskytte. I forhold til planlovens mulighed for at nedlægge et § 14-forbud, så er byggetilladelsen til naboejendommen ikke til hinder for at nedlægge et sådan forbud.

Det er forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan vil kunne sikre områdets karakter ved at fastlægge klare bestemmelser om bl.a. facadeorientering mod vej samt materialer og tagudformning. Der kan ligeledes i en ny lokalplan udpeges bevaringsværdige bygninger. I forbindelse med genregistreringen af bygninger med middelhøj bevaringsværdi vil det blive afklaret, om Larsenvej 26 evt. skal udpeges som bevaringsværdig i en lokalplan eller i en temalokalplan.

Forvaltningen finder på den baggrund, at anvendelsen af planlovens § 14 i den konkrete sag er sagligt begrundet og sker inden for rammerne af planlovens formål og praksis.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der nedlægges § 14-forbud i henhold til planloven overfor det aktuelle byggeprojekt med henblik på at udarbejde en ny lokalplan.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med seks stemmer for Dorte Nørbo (F), Nicola Emily Larsen (C), Alexander Friborg (C), Freja Eva Lockenwitz (B), Jens Kloppenborg (V) og Per Carøe (V) og en stemme imod Lars Høyer Holmqvist (I).

Lars Høyer Holmqvist (I) afgav følgende stemmeforklaring: *Liberal Alliance kan ikke støtte nedlæggelsen af et § 14-forbud. Naboejendommen har en tilsvarende udformning som det hus, ejeren af Larsensvej 26 ønsker at opføre. Det vil derfor være urimeligt at stille denne grundejer ringere end naboen.*

Bilag

Lokalplan 123 - Afgrænsning

Eksisterende plangrundlag

Tegningssæt

Høringssvar fra ejers advokat

Ejers bemærkninger til lokalplanens § 7.8

Fotos

Punkt 14: Status på den strategiske udviklingsplan for Birkerød idrætsområde - Orientering

00.01.00-G01-504476

Resume

I perioden den 6. marts til 27. marts 2026 har forvaltningen indhentet tilbud på rådgiverbistand til udarbejdelse af den strategiske udviklingsplan for Birkerød Idrætsområde.

Der har været indhentet tilbud fra tre hovedrådgivere til en fast pris på 850.000 kr. Opgaven skal foregå i en periode på halvandet år. Forvaltningen har indgået kontrakt med Team SWECO.

I forbindelse med konstitueringsaftalen blev det besluttet, at der også skulle nedsættes et § 17 stk. 4-udvalg til anden fase af projektet. Det kræver mere ift. facilitering af processen, hvorfor økonomien i projektet er udfordret.

Sagen forelægges Kultur- og Fritidsudvalget samt Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Fra april til december 2025 blev der udarbejdet en vision og program for udviklingen af Birkerød Idrætsområde. Den 28. januar 2026 besluttede Kommunalbestyrelsen kommissorium for fase 2, link.

Der er nu indhentet tilbud fra tre hovedrådgivere til fase 2, hvor den strategiske udviklingsplan skal udarbejdes med afsæt i vision og programmet vedtaget i fase 1. Opgaven har været budt ud til tre hovedrådgivere i form af Team Vandkunsten, Team SWECO og Team Grandwille.

Team SWECO har vundet opgaven. Den valgte tilbudsgiver var også rådgiver på projektets fase 1 og har derfor et stort kendskab til projektet og interessenter i forvejen.

I forbindelse med evalueringen har forvaltningen vurderet, at rådgiverteamet har stærke proces- og inddragelseskompetencer samt stærke specifikke idrætsfaglige kompetencer. I forhold til økonomi- og markedskendskab står rådgiverteamet mindre stærkt. Forvaltningen vurderer derfor, at der bør indgås aftale med en supplerende rådgiver i forhold til realiseringspotentialer i et markedsperspektiv.

Derudover er det ligeledes forvaltningens vurdering at det kan blive relevant at foretage en række supplerende undersøgelser i fase 2 af projektet, der ikke er en del af det afgivne tilbud.

Økonomi
I forbindelse med tilbudsindhentningen stod det klart, at de indbudte tilbudsgivere vurderede, at det afsatte beløb på 850.000 kr., var udfordrende i forhold til økonomi og proces. To ud af tre rådgivere trak sig fra tilbudsgivningen. Da der blev afsat midler til den samlede opgave, var forudsætningen, at der kun skulle afsættes tid til facilitering af § 17 stk. 4-udvalget i første fase. Faciliteringen af udvalget er tids- og proceskrævende.

Den valgte rådgiver har i tilbuddet opstillet 13 optioner, der ikke er prissat. Begrundelsen herfor er, at det bliver nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser som en forudsætning for, at projektet bliver realiserbart. Det kan f.eks. være geotekniske forundersøgelser, trafiktekniske undersøgelser i forbindelse med ideen om at indsnævre Bistrupvej, undersøgelser i forhold til støj og lys fra idrætsanlægget i forhold til de kommende boliger, byggetekniske undersøgelser i forbindelse med omdannelse af eksisterende bygninger.

Det vurderes derfor, at der er behov for at afsætte 500.000 kr. yderligere i 2027 til projekt 300136 BIC – Helhedsplan med henblik på at sikre, at den strategiske udviklingsplan bliver både økonomisk og teknisk realiserbar. Forvaltningen har indarbejdet udgiften i forslaget investeringsoversigt for budget 2027-30.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Lukket: Strandridergården, matr.nr. 8ad Vedbæk By, Vedbæk – Afgørelse fra landsretten til orientering samt beslutning om indtægtsbevilling

00.01.00-G01-504476

Punkt 16: Ejendommen Kongevejen 495B, ansøgning om egen overkørsel til Kongevejen - Godkendelse

00.01.00-G01-504476

Resume

Ejendommen Kongevejen 495B ønsker i forbindelse med en ombygning af ejendommen og udendørsarealerne at få egen overkørsel til Kongevejen.

Ejendommen har i dag vejadgang via en privat fællesvej på ejendommen Kongevejen 495A, der ejes af Comwell.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke gives tilladelse til etablering af en ny overkørsel til Kongevejen fra ejendommen Kongevejen 495B.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

COHERE, der ejer ejendommen Kongevejen 495B, har i forbindelse med en transformation af ejendommens bygningsmasse og udbyggede arealer en vision om at integrere bygningen og parkeringspladsen i det omkringliggende landskab. Mod Kongevejen skal det eksisterende parkeringsareal ombygges og fremadrettet fremstå som en skovhave. Ejer ønsker i den forbindelse egen overkørsel til Kongevejen.

Ejer oplyser, at de oplever problemer med blokering af den private fællesvej i forbindelse med hoteldriften på Comwell, og at vejvisningen til ejer, som er en virksomhed, er problematisk. Egen overkørsel vil efter ejers vurdering også gøre ejendommen mere synlig fra Kongevejen.

Kongevejen er en overordnet trafikvej, hvor det primære fokus er fremkommelighed og trafiksikkerhed. For at sikre fremkommeligheden er det helt undtagelsesvis, at der kan gives tilladelse til fysiske fartdæmpninger, overkørsler eller sidevejstilslutninger.

Ejer af Kongevejen 495B har fået udarbejdet to trafikanalyser i forbindelse med ønsket om egen overkørsel hos henholdsvis RAW Mobility og SWECO. Disse er vedlagt som bilag. Konklusionerne fra trafiknotaterne er følgende:

RAW Mobilitys notat
RAW Mobility vurderer det muligt at etablere en ny, direkte vejadgang til ejendommen Kongevejen 495b fra Kongevejen på den foreslåede placering og med en prioriteret udformning som T-kryds.

Kongevejen er en overordnet trafikvej og trafikeret vej, og det vurderes generelt, at udkørsel fra sideveje kan være vanskelig i spidsbelastningsperioder. Den forventede trafik til og fra COHERE er imidlertid begrænset (ca. 130 bilture pr. døgn), og det vurderes derfor, at trafikafviklingen ved den nye vejadgang kan ske uden væsentlige kapacitetsmæssige problemer.

Venstresving ind til ejendommen fra Kongevejen vurderes af RAW Mobility at kunne afvikles uproblematisk både trafikafviklingsmæssigt og trafiksikkerhedsmæssigt. Højresving vurderes ligeledes at kunne etableres på en trafiksikker måde forudsat, at krydset udformes hensigtsmæssigt.

Etableringen af en yderligere vejadgang indebærer, at trafikken til Comwell og COHERE fremover vil blive fordelt på to adgange. Dette medfører erfaringsmæssigt en mindre forøgelse af ulykkesrisikoen sammenlignet med én fælles adgang.

På baggrund af den lave trafikmængde vurderes de trafiksikkerhedsmæssige konsekvenser dog at være begrænsede. Den beregnede merbelastning svarer til ca. 0,04 flere person- og materielskadeulykker pr. år, hvilket teoretisk set svarer til én ekstra ulykke over en periode på ca. 25 år. Samlet set vurderes projektet ikke at medføre væsentlige trafikale eller trafiksikkerhedsmæssige gener og kan gennemføres, forudsat at vejadgangen udformes i overensstemmelse med anbefalingerne i den trafikale vurdering.

SWECOS notat
SWECO vurderer, at løsningen med en ny overkørsel til Kongevejen fra ejendommen Kongevejen 495b via Kongevejen 505 er trafikal og trafiksikkerhedsmæssig fordelagtig. Den ny adgangsvej kan udformes med tilstrækkelig længde til at håndtere terrænforskellene på ejendommen, og der er mulighed for at sikre god trafikafvikling gennem anlæg af både

højre- og venstresvingsbaner på Kongevejen. Etableringen af adgangsvejen via Kongevejen 505 giver desuden bedre oversigtsforhold end den nuværende adgang via Comwell Hotel, hvilket vurderes at medføre en forbedret trafiksikkerhed, særligt i forhold til cyklister på den tilstødende supercykelsti.

SWECO bekræfter RAWs synspunkt om, at flere adgangsveje og overkørsler som udgangspunkt medfører dårligere trafiksikkerhed. De vurderer dog, at den skitserede nye adgangsvej giver bedre oversigt, der medfører en samlet forbedring af trafiksikkerheden. SWECO vurderer, at dette opvejer øget konfliktrisiko.

Trafiksikkerhedsrevisor
Til behandling af sagen har forvaltningen bedt en uvildig trafiksikkerhedsrevisor vurdere den forslåede nye adgang i forhold til den eksisterende adgang via den private fællesvej. Vurderingen er vedlagt som bilag og hovedkonklusionerne er følgende:

- Det kan ikke anbefales, at der etableres flere adgange til Kongevejen. På en trafikeret gennemfartsvej som Kongevejen med høj hastighed, 60 km/t, og betydelige trafikmængder bør antallet af vejadgange som udgangspunkt holdes på et minimum. Revisor anbefaler, at der fortsat er én fælles adgang til de to ejendomme Kongevejen 495A og 495B.

- Afstanden mellem den nuværende fælles vejadgang og den eventuelle nye vejadgang er ca. 90 m. Dette er væsentligt mindre end vejreglernes vejledende krydsafstand på 300 – 400 m for vigepligtsregulerede kryds på trafikveje med høj hastighedsklasse.

  Den korte afstand mellem vejadgangene øger kompleksiteten i trafikbilledet og kan føre til overlappende konfliktsituationer. Trafikanter på hovedvejen skal forholde sig til flere potentielle ind- og udkørsler over en kort strækning, hvilket øger risikoen for fejlvurdering og uheld. Det er revisors anbefaling at fastholde antallet af vejadgange til Kongevejen og undgå etablering af en ny selvstændig vejadgang.

- Cykelstien på Kongevejen vil få et varierende, slingrende og forskudt forløb forbi den eksisterende og eventuelle nye vejadgang på grund af højresvingsbanernes tætliggende placering. Den slingrende linjeføring medfører et uroligt og mindre forudsigeligt stiforløb, hvilket kan gøre det vanskeligt for cyklister at holde en stabil kurs. Dette øger risikoen for trængningsuheld mellem cyklisterne særligt i overhalingssituationer. Risikoen bliver forstærket af, at det er en supercykelsti, hvor en del cyklister kører meget hurtigt. Revisor anbefaler at sikre en mere jævn og ensartet linjeføring af cykelstien, så cyklisternes forløb bliver mere entydigt og forudsigeligt.

Hidtidig praksis
Kommunens hidtidige praksis har været, at der ikke meddeles tilladelse til en overkørsel til en trafikvej eller en overordnet trafikvej, når en ejendom har adgang via en privat fællesvej eller en mindre betydende offentlig vej af hensyn til trafiksikkerheden og fremkommeligheden.

Nyere eksempler på afslag på etablering af ny overkørsel til overordnet trafikvej:

- Silvan i Birkerød har fået afslag på etablering af en overkørsel til Kongevejen, da ejendommen har adgang via Toftebakken.

- Kommunens institution på Ravnsnæsvej 103-103A fik også afslag på etablering af direkte adgang til Ravnsnæsvej, da der er adgang til institutionen via en mindre kommunal vej.

- Tidligere ejer af Kongevejen 507 fik i 2017 fik ligeledes afslag på at etablere egen overkørsel til Kongevejen.

På baggrund af ovenstående anbefaler forvaltningen, at der ikke gives tilladelse til etablering af en ny overkørsel til Kongevejen fra ejendommen Kongevejen 495B. Forvaltningen forslår, at ejer opfordres til at gå i dialog med Comwell om enten at forbedre den eksisterende fælles adgangsvej eller eventuel etablere en ny fælles adgangsvej. Såfremt der er ønske om at meddele tilladelse til én yderligere overkørsel, så vil det bero på en særskilt politisk sag om godkendelse af det konkrete projektforslag inkl. økonomi.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at der ikke gives tilladelse til ny adgangsvej til Kongevejen 495B, og

2. at ejer af 495B opfordres til at gå i dialog med Comwell om enten at forbedre den eksisterende fælles adgangsvej eller eventuelt etablere en ny fælles adgangsvej.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag punkt 1. og 2. med fire stemmer for Dorte Nørbo (F), Nicola Emily Larsen (C), Alexander Friborg (C), Freja Eva Lockenwitz (B) og tre stemmer imod Jens Kloppenborg (V), Per Carøe (V) og Lars Høyer Holmqvist (I).

Lars Høyer Holmqvist (I) afgav følgende stemmeforklaring: *Liberal Alliance kan ikke støtte forvaltningens afvisning af en overkørsel ved Kongevejen 495B. Beregningerne fra RAW Mobility viser, at overkørslen ikke vil skabe trafiksikkerhedsmæssige problemer eller øge trafikken. Den vil derimod forbedre fremkommeligheden, og derfor bør Cohere og Comwells ønske imødekommes.*

Jens Kloppenborg (V) og Per Carøe (V) afgav følgende stemmeforklaring: *Venstre mener, at Cohere's ønske om egen udkørsel skal imødekommes da: Det er rimeligt at hver erhvervs matrikel har egen udkørsel. Antal af udkørsler ikke forøges. Trafiksikkerhed vil forbedres.*

Bilag

Vurdering Trafiksikkerhedsrevisor

Vurdering Sweco

Vurdering Raw Mobility

Punkt 17: Lukket: Status på udrulning af ladestandere - Godkendelse

00.01.00-G01-504476

Punkt 18: Renovering af signalanlæg – Anlægsbevilling

00.01.00-G01-504476

Resume

Der er behov for renovering af kommunens signalanlæg. Til dette arbejde søges en anlægsbevilling på 2.321.000 kr. finansieret af projekt 152116 – Udskiftning af styreapparater til signalanlæg.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunen vedligeholder 41 signalanlæg, hvoraf 11 har lydfyr (akustiske signaler), der hjælper blinde og svagsynede med at vide, hvornår der er grønt lys for fodgængere. Se bilag med oversigtskort over placering af anlæggene. Derudover er der et antal signalanlæg ved motorvejstilkørsler i Rudersdal Kommune, som Vejdirektoratet har ansvaret for.

Mange af signalmasterne i kommunen er af ældre dato og har et meget varierende udseende, og en del af dem tage sig nedslidte ud. Derudover er elektronikken i signalmasterne forældet, hvilket medfører risiko for, at signalanlægget går i sort, som det er sket flere gange i det store kryds Kongevejen / Øverødvej / Holte Stationsvej. Tillige er der behov for at se på indretningen af flere signaregulerede kryds, så tilgængeligheden forbedres således, således krydsene kan benyttes af alle trafikanter – uanset funktionsnedsættelse. Derudover er der behov en gennemgang af signalprogrammer (forudprogrammerede plan, der styrer, hvordan de forskellige trafikretninger får grønt, gult eller rødt lys) samt evt. omprogrammering.

Renoveringsbehov
Der er ikke ressourcer til at udskifte signalmasterne inden for driftsbudgettet, og via driftsbudgettet skiftes de derfor udelukkende ved påkørselsskader eller ifm. anlægsprojekter.

Der er i 2021 og 2025 givet anlægsbevillinger til renovering af styreapparaterne i signalanlæggene, og der er derfor de seneste år sket et omfattende løft af tilstanden af styreapparaterne.

Der er nu behov for renovering af øvrige elementer af kommunens signalanlæg for at forbedre den generelle tilstand og funktion:

A. Udskiftning af nedslidte og udtjente signalmaster samt lanterner.

B. Udskiftning af den elektronik, der sidder inde i masterne, samt øvrigt elektronisk udstyr. Jf. ovenfor er der risiko for, at signalanlægget går i sort, når elektronikken i signalmasterne er forældet, som det er sket flere gange i det store kryds Kongevejen / Øverødvej / Holte Stationsvej.

C. Opdatering af trafikdetekteringen fra detekteringsspoler i asfalten til radardetektering. Radardetektering fungerer ved at elektromagnetiske radiobølger registrerer trafikken i realtid for at optimere signalanlægget. Det giver en mere robust detektering af trafikken, der stort set er vedligeholdelsesfri, da den ikke er udsat for det samme slid, som detekteringsspoler i asfalten – dermed reduceres udgiften til reparation af detektorspoler i asfalten og samtidig fås et mere effektivt signalanlæg.

D. Forbedring af tilgængeligheden i relevante anlæg efter dialog og ønske fra Handicaprådet. Her designes og indrettes det signalregulerede kryds, så de kan benyttes af alle trafikanter – uanset funktionsnedsættelse - uden særligt besvær og så vidt muligt uden hjælp fra andre. Her kan både være tale om en decideret ombygning af krydset for at opfylde anbefalingen til taktile belægninger, der guider blinde og svagsynede, akustiske lydsignaler og lave kantsten ved overgange for kørestols- og rollatorbrugere samt barnevogne.

E. Gennemgang af signalprogrammer og evt. efterfølgende omprogrammering. Signalprogrammet er den forudprogrammerede plan, der styrer, hvordan de forskellige trafikretninger får grønt, gult eller rødt lys. Det definerer rækkefølgen af lysskift, varigheden af grøntider og skiftet mellem faser for at sikre en effektiv og sikker afvikling af trafikken. Det kan være relevant at gennemgå signalprogrammerne, hvis der sker væsentlige ændringer i trafikmønsteret eller der ønskes en andel fordeling af grøntid.

Prioriterede projekter
Følgende signalanlæg er planlagt renoveret i 2026 med udgangspunkt i ovenstående renoveringsopgaver, se bilag for oversigtskort:

A. Bistrupvej / Søndervangen - forbedring af tilgængelighed.
B. Bistrupvej / Vasevej - udskiftning af udtjente signalmaster.
C. Bistrupvej / Plantagevej - udskiftning af udtjente signalmaster.
D. Ravnsnæsvej / Dambakken - udskiftning af udtjente signalmaster.
E. Ravnsnæsvej / Byagervej - udskiftning af udtjente signalmaster.
F. Hørsholm Kongevej / Høsterkøbvej / Gøngehusvej - radardetektering.
G. Hørsholm Kongevej / Kongevejen - radardetektering.
H. Ravnsnæsvej / Birkeporten - gennemgang og omprogrammering af signalprogram.
I. Stationsvej / Teglporten - gennemgang og evt. omprogrammering af signalprogram.
J. Tornevangsvej / Ludvig Jensens Vej – omprogrammering, så fodgængerne får automatisk grønt sammen med hovedretningen, som besluttet på Kommunalbestyrelsens møde den 25. marts 2026, pkt. 11 under pkt. 6 i dagsordenspunktet.
K. Udskiftning af den elektronik, der sidder i masterne i udvalgte anlæg - hvilke signalanlæg afventer rapport fra den årlige, teknisk gennemgang af alle signalanlæg i kommunen. Restbudgettet fra projekt 1-10 anvendes til denne opgave.

Finansiering
Forvaltningen anbefaler, at der gives en anlægsbevilling på 2.321.000 kr. til ovenstående arbejder, finansieret af rådighedsbeløb på 2.321.000 kr. i 2026 på projekt 152116 – Udskiftning af styreapparater til signalanlæg.

Det store signalanlæg i krydset Kongevejen/ Øverødvej i Holte har af flere omgange i 2026 været ude af drift. Forvaltningen har sat en analyse af årsagerne i gang med henblik på at afklare fejl i anlægget samt udbedre dem. Arbejdet pågår sideløbende og finansieres via driftsmidler.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der gives anlægsbevilling på 2.321.000 kr. finansieret af rådighedsbeløbet i 2026 på projekt 152116 – Udskiftning af styreapparater til signalanlæg.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Renovering af signalanlæg

Oversigtskort signalanlæg i Rudersdal

Punkt 19: Mødekalender stående udvalg 2027

00.01.00-P35-505658

Resume

De stående udvalg (STU), Økonomiudvalget (ØU) og Kommunalbestyrelsen (KMB) skal godkende deres mødekalendere for 2027.

Udgangspunktet for mødeplanen i 2027 er, at den nuværende mødestruktur fastholdes, og at der afholdes møder i de stående udvalg én onsdag om måneden med møder både formiddag og eftermiddag. Der planlægges ikke møder i juli.

Den samlede mødekalender for de stående udvalg, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen er vedlagt som bilag.

Mødekalenderen for 2027 vedrørende de stående udvalg forelægges de enkelte udvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

I henhold til lov om kommunernes styrelse skal de stående udvalg (STU), Økonomiudvalget (ØU) og Kommunalbestyrelsen (KMB) én gang årligt fastlægge og godkende deres mødetidspunkter. Møderne i de stående udvalg skal planlægges og afholdes i god tid forud for møderne i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, således at sager, der også skal behandles i disse udvalg, kan udsendes senest fire hverdage før møderne.

Som det har været tilfældet i 2026 foreslås det, at møderne afvikles efter et fast månedligt møderul over tre onsdage hver måned (dog ikke i juli). Møderækken tilrettelægges således, at der først afholdes møder i de stående udvalg, dernæst i Økonomiudvalget og afslutningsvis i Kommunalbestyrelsen.

Møder i de stående udvalg
Møder i de stående udvalg afholdes én onsdag om måneden efter følgende overordnede plan:

Formiddagsmøder (typisk kl. 8.00–12.00):

- Arkitektur- og Byplanudvalget
- Social- og Beskæftigelsesudvalget
- Udvalget for Ældre, Sundhed og Omsorg

Eftermiddagsmøder (typisk kl. 13.00–17.00):

- Kultur- og Fritidsudvalget
- Børne- og Skoleudvalget
- Klima- og Miljøudvalget

Der afholdes fælles frokost mellem formiddags- og eftermiddagsmøderne.
Ud over de faste møder kan der efter behov indkaldes til ekstraordinære møder. Dette sker efter aftale med de enkelte udvalgsformænd, som hurtigst muligt orienterer udvalgsmedlemmerne om mødetidspunktet.

Møder i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen
Møder i Økonomiudvalget afholdes som udgangspunkt onsdagen efter møderne i de stående udvalg i tidsrummet kl. 8.00–12.00. Økonomiudvalget skal på et kommende møde godkende sin mødekalender.

Det månedlige møderul afsluttes med møde i Kommunalbestyrelsen, der som udgangspunkt afholdes onsdagen efter mødet i Økonomiudvalget. Kommunalbestyrelsen skal godkende sin mødekalender på et kommende møde.

§ 17, stk. 4-udvalg, Minikattegat og temadrøftelser
I forlængelse af drøftelserne på seminar i Kommunalbestyrelsen januar 2026 afholdes møder i § 17, stk. 4-udvalg, Minikattegat-forløb, temadrøftelser og fællesmøder mellem flere udvalg som udgangspunkt om onsdagen. Forvaltningen lægger op til en evaluering af ordningen ultimo 2026, med henblik på tilrettelæggelse af sådanne møder 2027.

Indstilling

Direktionen foreslår, at mødekalender for stående udvalg 2027 godkendes.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Mødekalender 2027

Punkt 20: Budgetopfølgning pr. 31. marts 2026 - Arkitektur- og Byplanudvalget

00.30.14-Ø00-503819

Resume

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 31. marts 2026. I sagen gives et overblik over den samlede budgetopfølgning for hele kommunen. Dertil beskrives forventningen til regnskab 2026 på udvalgets område med en gennemgang af de områder, hvor der ses de største budgetudfordringer. Endelig fremlægges de tillægsbevillinger, der foreslås på baggrund af budgetopfølgningen på udvalgets politikområder.

Helt overordnet viser budgetopfølgningen, at kommunens økonomi er betydeligt udfordret i 2026. Som allerede annonceret i forbindelse med budgetseminaret i april og den politiske sag vedrørende regnskabet for 2025, bekræfter budgetopfølgningen, at der ses en kraftig vækst i antal voksne med behov for botilbud og en stigende gennemsnitspris på botilbud (der både afspejler en stigende kompleksitet blandt borgerne og et meget lavt udbud af botilbudspladser, der ikke matcher efterspørgslen) samt et fortsat stigende antal børn med behov for specialindsatser i forbindelse med deres skolegang. Der ses samme udvikling i landets øvrige kommuner. Forventningen til kommunens forbrug i 2026 er således stærkt påvirket af en kraftig vækst i udgifterne på det specialiserede socialområde. Dertil fylder også tidligere års oparbejdede merforbrug på kommunens plejehjem fortsat i budgetopfølgningen. Dette uddybes nærmere i de enkelte fagudvalgssager.

Samlet set udviser budgetopfølgningen et forventet merforbrug på driften på 49,370 mio. kr. Samtidigt udviser de finansielle konti forventede merindtægter på samlet 84,574 mio. kr., hvilket primært kan henføres til ekstraordinære engangsindtægter i 2026, herunder kompensation for stigningsbegrænsning i dækningsafgiften for tidligere år, samt udbetaling af statstilskud.

Med sagen indstilles, at der gives tillægsbevillinger for 30,740 mio. kr. på driften, som sammen med de ekstraordinære finansielle merindtægter på 84,574 mio. kr. medfører, at sagen netto indebærer, at der lægges 53,834 mio. kr. i kassen. Selvom budgetopfølgningen således indebærer en kasseopbygning, er det vigtigt at understrege, at sagen først og fremmest synliggør et stigende pres på driftsudgifterne, som direkte kan henføres til udviklingen på det specialiserede socialområde. Det stigende udgiftspres vil også påvirke de økonomiske rammer for den kommende budgetproces.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til politisk godkendelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 31. marts 2026. Jævnfør tidsplanen for budget og budgetopfølgninger, der blev behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 18. februar 2026, forelægges fagudvalgene vurderingen af det forventede regnskab i 2026, samt de heraf afledte foreslåede tillægsbevillinger for deres politikområder.

De indmeldte forbrugsforventninger i budgetopfølgningen er lavet med udgangspunkt i det korrigerede budget og på samtlige driftsudgifter, både indenfor og udenfor servicerammen. Der skelnes desuden mellem konti med og uden overførselsadgang. Ved budgetopfølgningen gives der som udgangspunkt kun tillægsbevillinger på konti uden overførselsadgang, idet mer- og mindreforbrug på konti med overførselsadgang håndteres i overførselssagerne til marts 2027. I år, som sidste år, er der dog undtagelser, og der har været et særligt fokus på at identificere mindreforbrug på områder med overførselsadgang, der kan bidrage til finansieringen af et relativt stort tillægsbevillingsbehov på især det specialiserede område (der har ikke-overførselsadgang), jf. nedenfor. De konkrete indstillinger til både positive og negative tillægsbevillinger gennemgås i de relevante fagudvalgssager.

Overordnet status på kommunens samlede økonomi
Budgetopfølgningen viser samlet set et forventet merforbrug på 49,370 mio. kr. på de samlede driftsudgifter, jf. tabel 1 (kolonne 4). Det svarer til 1,3 pct. af det korrigerede budget. Det forventede merforbrug skyldes, at kommunens økonomi på en række områder er betragteligt udfordret i 2026.

Kommunens forbrugsforventning er stærkt påvirket af den kraftige vækst i udgifterne til børn med særlige behov og stigende udgifter til især botilbud til voksne med særlige behov. På børneområdet er det primært børn og unge, der har behov for støtte til skolegangen. Mod slutningen af 2025 og i årets første måneder har der således været en betydelig tilvækst i både børn med behov for en plads i en af kommunens egne specialklasserækker og børn, der får visiteret støttetimer i almenskolen. Dertil forventes merforbrug på udgifterne til behandlings- og undervisningstilbud (ny

betegnelse for dagbehandlingsskoler). På voksenområdet har perioden været kendetegnet af en markant nettotilgang af borgere med behov for botilbud samtidig med, at de gennemsnitlige udgifter er steget. Udviklingen på det specialiserede socialområde i Rudersdal Kommune afspejler en bred landstendens med kraftig vækst i antallet af borgere med behov for støtte og indsatser. Udviklingen udfordrer kommunernes mulighed for at overholde servicerammen i 2026 og presset forventes at vokse yderligere i de kommende år. Det bliver derfor et helt centralt tema i de forestående økonomiforhandlinger mellem KL og den kommende regering.

Af øvrige afvigelser kan fremhæves, at der forventes merforbrug på kommunens plejehjem. Merforbruget var ventet og kan henføres til tidligere års overførte merforbrug. Omvendt forventes et mindreforbrug på hjemmeplejeydelser (myndigheds budget til ydelser). Det vurderes i høj grad at være en effekt af den ny organisering af hjemmeplejen, hvor tværfaglige teams og en tættere, løbende opfølgning på borgernes behov har styrket indsatsen. Derudover forventes mindreforbrug på politikområderne Dagtilbud og Undervisning i 2026, hvilket i nogen grad opvejer de markante merudgifter på andre velfærdsområder. De ovenstående forhold er uddybet i udvalgssagerne til hhv. Social-og Beskæftigelsesudvalget, Udvalget for Ældre, Omsorg og Sundhed, samt Børne- og Skoleudvalget.

Det er forbundet med usikkerhed at opgøre årets forventede resultat baseret på forbruget i 1. kvartal. Alligevel tegner der sig allerede nu et tydeligt billede af et stigende pres – særligt på det specialiserede socialområde, som forventes at stige yderligere i de kommende år. En udvikling, der som nævnt også genfindes på landsplan.

På de finansielle konti forventes en samlet nettomerindtægt på 84,574 mio. kr. Merindtægten kan overvejende henføres til ekstraordinære merindtægter vedrørende skatter og afgifter, samt tilskud- og udligning. Det drejer sig dels om en ekstraordinær udbetaling på 33,8 mio. kr. vedrørende en kompensation for stigningsbegrænsning i dækningsafgift for perioden 2022-2023, som kan henføres til forsinkelsen i de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme. Dertil kommer, at kommunen ekstraordinært får udbetalt et større statstilskud og foreløbig ser ud til at skulle betale mindre i udligning, som følge af, at der ved en fejl blev indmeldt højere folketal til indenrigsministeriet, end der var budgetteret med. Dette beløber sig til 31,3 mio. kr. Beløbet bør ikke disponeres, da det kan blive modgået, når det samlede regnskab for selvbudgetteringen for indkomståret 2026 gøres op i 2029. Endelig er de ekstra midler, som regeringen har afsat og udbetalt til kommunerne til mere personale og lavere takster i dagtilbud indarbejdet. Rudersdal Kommunes andel er på ca. 17 mio. kr. i 2026.

Dette medfører, at det samlede forventede resultat i 2026 for Rudersdal Kommune udviser et mindreforbrug på 35,203 mio. kr., som dog underliggende består af en strukturel og voksende udfordring vedrørende kommunens specialiserede socialområde.

Tabel 1. Forventet resultat på drift og finansielle konti

1.000 kr. (1)	Forventet regnskab 2026 (2)	Korr. Budget 2026 (3)	Forventet afvigelse *((2)-(3))* (4)	Tillægs-bevilling (5)
Rudersdal Kommune	-355.620	-322.585	-35.203	-53.834
Drift	4.193.294	4.141.755	49.370	30.740
Finansielle konti	-4.548.914	-4.464.341	-84.574	-84.574

Note: I kolonne 4 er mindreforbrug vist med negativt fortegn, mens merforbrug har positivt fortegn. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling, der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver, at der lægges penge i kassen.

Tillægsbevillingsbehovet ved budgetopfølgningen pr. 31. marts 2026
Med budgetopfølgningen pr. 31. marts 2026 indstilles tillægsbevillinger for samlet set 30,740 mio. kr. på driften (jf. tabel 1, kolonne 5, linjen "drift"), der skal finansieres af kassen. De 30,740 mio. kr. er et nettobeløb, og dækker bl.a. over store positive tillægsbevillinger til det forventede merforbrug på det specialiserede socialområde (med ikke-overførselsadgang), jf. tabel 2. Omvendt bidrager mindreforbrug på køb af hjemmeplejeydelser til finansieringen med større negative tillægsbevillinger. Det foreslås ligeledes at lade forventede uforbrugte, centrale budgetreservationer på hhv. dagtilbuds- og skoleområdet bidrage til finansieringen. De enkelte finansieringselementer er beskrevet yderligere i de relevante udvalgssager. Endelig lægges der op til, at servicebufferen på 12,0 mio. kr. bringes i anvendelse, da den netop er afsat med det formål at afbøde for større, uforudsete udgiftsudviklinger. Det relativt store tillægsbevillingsbehov på driftskontiene modgås af merindtægter på de finansielle konti, hvilket betyder, at budgetopfølgningen samlet set

indebærer en kassetilførsel på 53,834 mio. kr. Det bemærkes, at budgetforligskredsen mødtes d. 28. maj, hvor de drøftede og godkendte ovenstående finansieringselementer.

Det bemærkes her, at på de ikke-overførselsbelagte områder, hvor der ansøges om større tillægsbevillinger, er der indlagt en forsigtighedsmargin. Det betyder, at der indstilles tillægsbevillinger på 85 pct. af det forventede merforbrug for året på det forventede merforbrug på det specialiserede børne- og voksenområde. Den praksis er anvendt i de senere års budgetopfølgninger og afspejler bl.a., at der er en vis usikkerhed om prognoserne.

Tabel 2. Forventet resultat og foreslåede tillægsbevillinger pr. udvalgsområde

1.000 kr. (1)	Forventet regnskab 2026 (2)	Korr. Budget 2026 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3)) (4)	Tillægs-bevilling (5)
Rudersdal Kommune	**4.193.294**	**4.141.755**	**49.370**	**30.740**
Arkitektur- og Byplanudvalget	61.096	59.196	1.900	1.900
Klima- og Miljøudvalget	72.854	75.750	-2.897	-897
Kultur- og Fritidsudvalget	155.359	154.257	1.102	-13
Børne- og Skoleudvalget	933.977	941.771	-7.794	-10.223
Social- og Beskæftigelsesudvalget	1.283.394	1.207.369	76.025	67.020
Udvalget for Ældre, Omsorg og Sundhed	1.176.280	1.167.368	8.913	-5.582
Økonomiudvalget	510.334	536.044	-27.878	-21.466

Note: I kolonne 4 er mindreforbrug vist med negativt fortegn, mens merforbrug har positivt fortegn. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling, der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver, at der lægges penge i kassen.

Servicerammen:
Kommunernes serviceramme er et loft for, hvor meget kommunerne samlet må bruge på serviceudgifter i et givent år. Servicerammen fastsættes hvert år i økonomiaftalen mellem staten og KL, og vedrører de udgifter, der går til velfærd og daglig drift (mens anlægsudgifter og overførselsudgifter ikke er en del af servicerammen). Kommunernes serviceramme opgøres samlet for alle kommuner, og fordeles individuelt, når kommunernes budgetter fastlægges, så hver kommune herefter har sit eget sigtepunkt. Såfremt kommunerne under ét overskrider den samlede serviceramme, kan de blive pålagt økonomiske sanktioner. Alle kommuner får i så fald del i en kollektiv sanktion fordelt efter indbyggertal, mens en individuel sanktion fordeles ud på de kommuner, som overskrider deres individuelle sigtepunkt.

Det massive udgiftspres på de specialiserede socialområder indebærer en risiko for, at forbruget inden for servicerammen vil overstige Rudersdals individuelle sigtepunkt. Udviklingen på det specialiserede socialområde i Rudersdal Kommune afspejler dog en bred landstendens med kraftig vækst i antallet af borgere med behov for støtte og indsatser og udviklingen vurderes at udfordre kommunernes mulighed for at overholde den samlede serviceramme i 2026. Presset forventes at vokse yderligere i de kommende år.

Pt. er der et forventet pres på servicerammen på ca. 16 mio. kr., hvilket er under 0,5 pct. Dette beløb giver ikke i sig selv anledning til særlige tiltag og der er mulighed for, at sigtepunktet bliver justeret i forbindelse med de forestående økonomiforhandlinger for 2027, som også ofte indeholder en midtvejsregulering af kommunernes økonomi og serviceramme for det indeværende år. Økonomiforhandlingerne udestår dog stadig som følge af, at der afventes regeringsdannelse. Forvaltningen vil følge udviklingen tæt, og der følges op på en eventuel betydning for servicerammeoverholdelse ved budgetopfølgningen pr. 31. august 2026.

Det bemærkes, at man ikke kan aflæse presset på servicerammen direkte ud af budgetopfølgningens resultat. Det skyldes to forhold. For det første vedrører budgetopfølgningen alle driftsudgifter, også dem der er udenfor servicerammen. Dertil kommer, at det oprindelige budget udgør sigtepunktet for overholdelse af servicerammen, mens budgetopfølgningen sker med afsæt i det korrigerede budget.

Udvalgets budgetopfølgning
I nedenstående afsnit fremgår det forventede regnskab i 2026 for fagudvalgets politikområder, hvor de største afvigelser gennemgås. I bilag 1 fremgår en mere detaljeret oversigt over de indmeldte forventninger til regnskabsresultatet for 2026. Dertil beskrives de tillægsbevillinger – både positive og negative, som vedrører udvalgets område.

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2026 på Arkitektur- og Byplanudvalget
Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2026 viser et samlet forventet merforbrug på 1,900 mio. kr. i 2026 for Arkitektur- og Byplanudvalgets område, jf. tabel 4 (kolonne 4). Det svarer til 3,2 pct. af udvalgets samlede budget.

Tabel 4. Budgetopfølgning pr. 31. marts for Arkitektur- og Byplanudvalget

1.000 kr. (1)	Forventet regnskab 2026 (2)	Korr. Budget 2026 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3)) (4)	Tillægs-bevilling (5)
Arkitektur- og Byplanudvalget	**61.096**	**59.196**	**1.900**	**1.900**
Faste ejendomme mv.	**-5.168**	**-5.168**	**0**	**0**
Overførselsadgang	-5.168	-5.168	0	0
Veje og trafiksikkerhed	**66.264**	**64.364**	**1.900**	**1.900**
Overførselsadgang	54.096	54.096	0	0
Ikke overførselsadgang	12.168	10.268	1.900	1.900

Note: I kolonne 4 er mindreforbrug vist med negativt fortegn, mens merforbrug har positivt fortegn. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling, der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver, at der lægges penge i kassen.

Politikområde Faste ejendomme
Politikområdet forventer et samlet resultat i balance.

Politikområde Veje og trafiksikkerhed
Politikområdet viser et samlet forventet merforbrug på 1,900 mio. kr. i 2026, hvilket svarer til en afvigelse på 3,2 pct. I nedenstående gennemgås de væsentlige afvigelser for politikområdet.

Overførselsadgang:
Der forventes et resultat i balance.

Ikke-overførselsadgang
Der forventes et merforbrug på samlet 1,900 mio. kr. på politikområdets ikke-overførselsbelagte konti, der hovedsageligt kan henføres til følgende:

- Et merforbrug på 3,0 mio. kr. på vintertjenesten som konsekvens af den hårde vinter i starten af 2026. Som altid er der usikkerhed om årets resultat, da det afhænger af vejret. De 3,0 mio. kr. i forventet merforbrug afspejler de udgifter, der har været forbundet med vintervejret i årets første måneder samt de faste driftsudgifter for den resterende del af året. Jf. også udvalgssagen herom fra udvalgets møde i april.

- Et forventet mindreforbrug på 1,1 mio. kr. der vedrører kommunens bidrag til Novafos's spildevandsanlæg, som forventes at blive 1,1 mio. kr. mindre end budgetteret i 2026.

Udvalgets tillægsbevillinger

På baggrund af det forventede resultat ved budgetopfølgning pr. 31. marts 2026, foreslås det, at der ydes følgende tillægsbevillinger på udvalgets politikområder. Tillægsbevillingerne fremgår også af tabel 4.

Politikområde Faste Ejendomme
Ingen tillægsbevillinger.

Politikområde Veje og Trafiksikkerhed
Der foreslås, at der samlet ydes en positiv tillægsbevilling på 1,900 mio. kr. til politikområdet. Tillægsbevillingen dækker dels over merforbruget på vintertjenesten på 3,0 mio. kr. og modsatrettet mindreforbruget på kommunens bidrag til spildevandsanlæg på 1,1 mio. kr.

Det bemærkes, at der i nedenstående indstilling, fremgår det samlede nettotillægsbevillingsniveau pr. politikområde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet at, politikområde Veje og Trafiksikkerhed ydes en samlet positiv tillægsbevilling på 1,900 mio. kr. finansieret af kassebeholdning.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 ABU

Punkt 21: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdechef Jane Riskjær orienterer om:

- Orientering om behov for sikring af skråninger på to strækninger på Hørsholm Kongevej.
- Status og forudsætninger for SAVE 4-projektet.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Bilag

Status og forudsætninger for SAVE 4-projektet

Punkt 22: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.