

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 10-09-2025

Mødedato Onsdag d. 10. september 2025 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj, Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (M), Knud Skadborg (C), Christian Bruhn Rieper, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetforslag 2026-29 - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Ny planlægning for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i l	7
Tillæg til Arkitektur- og Bevaringspolitikken om klimavenligt byggeri - Beslutning.....	10
Ny skov i Gammel Holte, matr.nr. 1dk og 1mb, Holte By, Gl. Holte – Salg af fredet areal, dispensat	12
Bakkevej 30, matr.nr. 8ø Kajerød By, Birkerød – Dispensation til til- og ombygning af bevaringsvæ	15
Vangeboled 16, matr.nr. 3on, Søllerød By, Søllerød - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesp	17
Børnehuset Svanen, Ravnsnæsvej 103A, matr.nr. 6gu, Ravnsnæs By, Birkerød – Dispensation til at	19
Holte Havn, Vejlesøvej 22C, matr.nr. 1vf Dronninggård, Ny Holte – Dispensation til udvidelse af cæ	21
Frydenlunds Alle 23B, 2950 Vedbæk – Dispensation til opførelse af driftsbygning samt udtalelser t	23
Meddelelser.....	25
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Budgetforslag 2026-29 - Arkitektur- og Byplanudvalget

00.30.10-S00-488776

Resume

Fagudvalgene behandler budgetforslaget for 2026-29 på møderne i september, som det fremgår af tidsplanen for budgetprocessen. Budgetforslaget har været til førstebehandling i Økonomiudvalget d. 27. august og i Kommunalbestyrelsen d. 3. september 2025.

Budgetforslaget har været i høring i perioden 22. august til 4. september. Høringssvarene er vedlagt dagsordenen og behandles i de relevante udvalg.

I budgetforslaget indgår en pulje til politisk forhandling på servicerammen på 25 mio. kr. i 2026, herefter 28, 30 og 30 mio. kr. i årene 2027-29. På anlægsrammen er der henholdsvis 12 mio. kr. i 2026 og 15 mio. kr. i hvert af årene 2027-29, i alt 57 mio. kr. til forhandling.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på udvalgets oversendelse af budgetforslaget til Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens andenbehandling af budgettet.

Sagsfremstilling

Forslag til Arkitektur- og Byplanudvalgets budgetter for drift og anlæg er beskrevet i de områdespecifikke kapitler i Budgetforslag 2026-29 (vedlagt). I kapitlet 'Nøgletalssammenligning' er der et afsnit med sammenligning af de gennemsnitlige sagsbehandlingstider i Rudersdal og en række omkringliggende kommuner.

Direktør og områdechefer vil på mødet gennemgå udvalgets budget på de relevante politikområder.

Der er vedlagt en række borgerinput fra platformen 'Sammen om Rudersdal', og der er herudover ikke indkommet høringssvar på udvalgets område.

Udgangspunkt for Budget 2026-29

Budgetforslaget tager udgangspunkt i Budget 2025-28. Grundlaget er herefter opdateret med de seneste skøn fra KL vedrørende udviklingen i priser, lønninger, udskrivningsgrundlag, grundskyld og andre skatter, samt KL's skatte- og tilskudsmodel af d. 9. juli 2025.

Der er indregnet mindreudgifter på godt 52 mio. kr. i budgetperioden som følge af en anden befolkningsudvikling end tidligere forudsat, jf. Budgetstatus forelagt Økonomiudvalget 18. juni. Det er særligt færre børn, der betyder lavere udgifter.

Samtidig er der indarbejdet et udgiftsløft på 57 mio. kr. i budgetperioden som følge af tekniske korrektioner, jf. Budgetstatus. Den største tilførsel vedrører voksne med særlige behov.

Der er under Økonomiudvalget afsat en pulje til merudgifter som følge af nye love og regler (lov- og cirkulæreprogrammet). Kommunerne bliver under ét kompenseret for merudgifter som følge af lov- og cirkulæreprogrammet via det statslige bloktilskud. Det enkelte fagudvalg behandler i en særskilt sag på dette møde konsekvenserne af lov- og cirkulæreprogrammet på udvalgets område. Der er ikke relevante konsekvenser på Arkitektur- og Byplanudvalgets område.

Det fremlagte budgetforslag er i overensstemmelse med økonomiaftalen indgået mellem regeringen og KL d. 27. maj 2025 og overholder Kommunalbestyrelsens økonomiske målsætninger vedrørende likviditet og driftsoverskud.

Finanslovsforslag

Regeringens finanslovsudspil indeholder en række initiativer af betydning for kommunerne. Det drejer sig bl.a. om

- Flere pædagoger i daginstitutionerne
- Lavere forældrebetaling for institutionspladser
- Lavere egenbetaling for kommunal madservice
- Midler til klimatilpasning
- Lavere afgifter

De kommende måneder skal regeringen forhandle finansloven med partierne i Folketinget, og når der foreligger en aftale, skal der ske en konkretisering af de økonomiske konsekvenser for kommunerne. Disse konsekvenser vil senest blive indarbejdet i forbindelse med økonomiaftalen for 2027, der også inkluderer en midtvejsregulering vedrørende 2026.

Serviceudgifter

Serviceudgifterne udgør over 80 procent af kommunens driftsudgifter. Økonomiaftalen mellem KL og regeringen indebærer et loft over de samlede kommunale serviceudgifter. Rudersdals vejledende andel af servicerammen udgør 3.410 mio. kr. i 2026. Budgetforslaget overholder den vejledende serviceramme samtidig med, at der er afsat en pulje til politisk forhandling på 25 mio. kr. i 2026 stigende til 28, 30 og 30 mio. kr. i efterfølgende år.

Der er både i Rudersdal Kommune og hele landet et opadgående pres på serviceudgifterne, særligt vedrørende de specialiserede områder for børn, unge og voksne. De tekniske korrektioner indebærer et løft af udgifterne på i alt 64,2 mio. kr. inden for servicerammen i 2026-29 (57,1 mio. kr. inkl. udgifter uden for servicerammen), særligt vedrørende tilbud til voksne med særlige behov. Modsat trækker, at den nye befolkningsprognose betyder, at budgetterne reduceres med i alt 52,3 mio. kr. Netto belastes servicerammen altså med 11,9 mio. kr. i perioden.

Det bemærkes, at der i forbindelse med budgetopfølgningen i foråret 2025 blev konstateret et øget budgetbehov vedrørende børn og unge med særlige behov, som ikke er håndteret i budgetforslaget og dermed skal prioriteres i de politiske forhandlinger. Forvaltningen anbefaler, at der afsættes 15 mio. kr. årligt til at håndtere udgiftsstigningen vedrørende børn og unge med særlige behov.

Der er derudover oversendt tre udvalgssager med et samlet budgetbehov på 5-6 mio. kr. årligt. Det drejer sig om Bedre deltagelsesmuligheder fra Børne- og Skoleudvalget, Udmøntning af beskæftigelsesreform fra Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget samt Lovliggørelsessager fra Arkitektur- og Byplanudvalget.

Anlægsudgifter

Loftet over kommunernes anlægsudgifter er 22,6 mia. kr., hvilket er et løft på 2,3 mia. kr. i forhold til 2025. Anlægsrammen udgør i 2026 202 mio. kr. for Rudersdal Kommune, hvoraf 22 mio. kr. stammer fra lånetilsagn til højt specialiserede pladser på botilbuddet Gefion. Eksklusive lånetilsagnet er rammen 180 mio. kr., en stigning fra 161 mio. kr. i 2025. På trods af stigningen er rammen fortsat snæver som følge af den generelle udhuling gennem årene.

Budgetforslaget prioriterer igangværende og kontraktbundne projekter, myndighedsopgaver, nødvendige renoveringer og vedligehold samt politisk prioriterede projekter fra tidligere budgetaftaler. Der er også lagt enkelte nye projekter ind, herunder midler til separering af kommunal og privat gadebelysning, trafikale løsninger til Holte Hal 3 samt køb af Pilegården efter udløb af leasingperiode. Herudover er prioriteret nye midler til igangværende projekter i form af asfaltarbejder og indsatser som understøtter at borgere kan blive længere i eget hjem (Tilbudsviften). Endelig er en række projekter med en "fast" årlig bevilling blevet videreført i det nye budgetoverslagsår 2029.

Der er mulighed for yderligere prioriteringer af anlægsprojekter for i alt 57 mio. kr. i budgetperioden, heraf 12 mio. kr. i 2026. Forvaltningen anbefaler, at der afsættes midler til ekstraordinært vedligehold af kommunale bygninger og genopretning og forbedring af vejenes tilstand (asfaltslidlag, fortove og kantsten, vejafvanding).

Indtægter og kassebeholdning

I budgetforslaget er budgetteret med det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for 2026, og i overslagsårene er udskrivningsgrundlaget beregnet med KL's tilskuds- og udligningsmodel. Eneste afvigelse vedrører selskabsskatten, hvor der er foretaget en korrektion af væksten i selskabsskatten i 2027.

Budgetforslaget tager udgangspunkt i uændrede skattesatser, bortset fra at der i overensstemmelse med budgetaftalen for 2025 er indregnet en reduktion af grundskyldspromillen med 0,1 til 9,4 promille i 2026 og frem.

Det samlede skatteprovenu i Rudersdal Kommune udgør 6,2 mia. kr. i 2026, hvilket er godt 200 mio. kr. højere end forventningen til 2026 ved sidste års budgetlægning. Det skyldes opjusteringer på stort set alle skattekompener.

Kommunalbestyrelsen har følgende mål for kassebeholdning/likviditet og for driftsoverskud:

Målet for den gennemsnitlige likviditet er, at den målt ultimo året skal være på minimum 100-150 mio. kr. i hvert af budgetårene, og for driftsoverskuddet, at det skal være 175-225 mio. kr. om året i hvert budgetår. I budgetforslaget fremkommer der med baggrund i de forventede indtægter og de budgetterede udgifter en gennemsnitslikviditet i hvert af årene fra 170-262 mio. kr., og driftsoverskuddet vil udgøre mellem 176 og 217 mio. kr. i budgetperioden. Begge mål er således overholdt.

Langsigtede politiske mål

Udvalgene drøftede de langsigtede politiske mål på mødet i maj. Målene i budgetforslaget er revideret i forlængelse af drøftelserne og udgør udvalgets forslag til Kommunalbestyrelsens mål på området.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at udvalget drøfter budgetforslaget på eget område, og
2. at udvalget fremsender budgetforslaget til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Budgetforslag 2026-29

Borgerinput til Rudersdal budgetforslag 2026

Punkt 3: Ny planlægning for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i Kajerød – Igangsættende redegørelse.

00.22.04-A00-488865

Resume

Arkitektur- og Byplanudvalget igangsatte den. 5. februar 2025 ny planlægning samt tidlig borgerinvolvering for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i Kajerød.

Der har været afholdt en byvandring i området med efterfølgende workshop i administrationscenteret. Relevante aktører, herunder grundejerforeningerne og boligforeningen har også været inddraget.

Forvaltningen har på baggrund af de bemærkninger, der er fremkommet i forbindelse med borgerinddragelsen, revideret enkelte af de principper der fremgik af igangsættelsen den 5. februar 2025.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om revideret principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i Kajerød.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 5. februar 2025 ([link](#)), overordnede principper for ny planlægning.

Forvaltningen igangsatte en tidlig borgerinvolvering af relevante aktører. I den forbindelse har der været inviteret til møder med repræsentanter fra Grundejerforening Grøndalshave, Grundejerforeningen Tornevangsgården og Lejerbo Boligforening lokalafdeling.

Derudover har der været afholdt en byvandring i området samt efterfølgende workshop i administrationscenteret. Her deltog ca. 50 borgere. På mødet havde de mulighed for at komme med deres input til et kommende planforslag. Forvaltningen har på baggrund af den indledende involvering revideret og præciseret enkelte principper og foreslår følgende revidering af enkelte principper for ny lokalplanlægning:

Afgrænsning og anvendelse:

Det foreslås, at lokalplanen opdeles i 5 delområder. Se bilag med kort over lokalplanafgrænsning og delområder:

- 1a) det store villaområde med Rolighedsvej, Kajerødvej og Henrik Thomsens Vej udlægges til boligområde til helårsbeboelse, åben-lav.
- 1b) villaområdet mellem rækkehusbebyggelserne på Ludvig Jensens Vej udlægges til boligområde til helårsbeboelse, åben-lav.
- 2) de ensartede villaer på Peder Mathiasens Vej udlægges til boligområde til helårsbeboelse, åben-lav
- 3) dobbelthusene ved Skrænten og Gærdet udlægges til boligområde til helårsbeboelse, tæt-lav og,
- 4) dobbelthusene på hjørnet af Tornevangsvej og Ludvig Jensens Vej udlægges til boligområde til helårsbeboelse, tæt-lav.

Matrikelstørrelse:

I igangsættelsessagen blev mindste grundstørrelsen i tråd med Kommuneplanrammen fastsat til 800 m². Forvaltningen er efterfølgende blevet opmærksom på, at størstedelen af grundene er over 1000 m²

- jf. bilag, der viser de eksisterende grundstørrelser. På baggrund af de eksisterende grundstørrelser foreslår forvaltningen at:
- For delområde 1a fastlægges mindstegrundstørrelse derfor i stedet til 1000 m².
- For delområde 1b fastlægges mindste grundstørrelse til 800 m².
- For delområde 2 fastlægges, at grundene ikke kan udstykkes yderligere. Der fastlægges dog en bestemmelse, der muliggør, at matrikel 16fk Kajerød By, Birkerød kan sammenlægges/arealoverføres med delområdets øvrige

matrikler.

- For delområde 3 og 4, der er udlagt til tæt-lav, fastlægges det, at grundene ikke kan udstykkes yderligere.
- Som en generel bestemmelse for alle delområder fastlægges det, at der kan foretages mindre skelreguleringer.

Friarealer:

- Lokalplanområdets grønne og åbne karakter skal fastholdes ved at udpege bevaringsværdig beplantning. Udpegningen foretages kun af beplantning synligt fra vej, sti eller fællesarealer. Beplantningen skal være karaktergivende for området eller have en biodiversitetsmæssig værdi.
- Området er kendetegnet ved en begrænset belægningsgrad, som ønskes fastholdt, der hvor der ikke er højt grundvandsspejl. Der fastlægges også bestemmelse om, hvilken type belægning der kan etableres i området.
- Med lokalplanen muliggøres det, at fællesarealet i delområde 2 (matr.nr. 16fk Kajerød By, Birkerød) kan nedlægges og i stedet sammenlægges med delområdets øvrige matrikler.
- Der er i området mange stier med offentlig adgang, der forbinder områdets veje med hinanden. Disse stier skal sikres i lokalplanen.

Omfang og placering:

- For delområde 1a og 1b bliver der fastsat en bestemmelse, der enten fastsætter krav om størrelsen på det bebyggede areal eller fastsætter krav om, at ny bebyggelse mindst skal være halvanden etage og maksimalt to etager. Denne bestemmelse fastsættes for at sikre karakteren af området og det grønne udtryk, idet bygningerne generelt har et forholdsvis lille fodaftryk på grunden. Bestemmelsen skal sikre, at der ikke kan bygges huse med et stort fodaftryk i en etage. Bebyggelsesprocenten på 25 % fastholdes.

Bebyggelsens ydre fremtræden:

- For delområde 2, 3 og 4 er det forvaltningens vurdering, at det er vigtigt at fastholde områdernes sammenhængende bebyggelse og særlige karakter. Derfor foreslås det, at lokalplanen indeholder præcise bestemmelser for ydre fremtræden, omfang og placering, som sikrer, at disse bygningers særlige karakter og udtryk fastholdes. Ejendommen indenfor delområde 2, matrikel 11cq Kajerød By, Birkerød, omfattes ikke af disse præcise bestemmelser.
- Delområde 1a og 1b, der dækker områderne udlagt som åben-lav, er karakteriseret af forskellighed i arkitektur. Det er derfor forvaltningens vurdering, at bestemmelserne for ydre fremtræden bliver mere overordnede, men med et fokus på områdets bebyggelsesmønstre.
- Derudover fastlægges en bestemmelse om, at zink og kobber ikke er muligt at anvende på ny bebyggelse af miljømæssige årsager.
- Der er et ønske om at muliggøre etableringen af solceller på eksisterende bebyggelse, men uden at det kommer til at påvirke områdets særlige arkitektur. Derfor vil der blive udarbejdet særlige bestemmelser for indpasningen af solceller på eksisterende bebyggelse

SAVE registrering

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse foreslår forvaltningen at der foretages en ny SAVE-registrering af bygningerne på Peder Mathiasens Vej 1-21 samt en genregistrering af alle bygninger på Skrænten/Gærdet mm. uanset hidtidig bevaringsværdi. Disse bygninger vurderes at have en særlig værdi for den oplevede miljømæssige sammenhæng. Derudover foretages genregistrering af bygninger allerede udpeget med SAVE-værdi 4, til vurdering om disse bør omfattes af bevaringsbestemmelser. Dette er i overensstemmelse med Arkitektur- og Byplanudvalget beslutning den 9. oktober 2024 [link](#), om at afsætte midler til at få gennemgået bygninger med bevaringsværdi 4 samt andre bygninger, der understøtter værdifulde bymiljøer.

Servitutter

Forvaltningen vurderer, at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget skal foretages en servitut-gennemgang af landinspektør med fokus på aflysning af bestemmelser, der er uforenelige med lokalplanen og bidrage til

forenkling af plangrundlaget. Dette håndteres indenfor eksisterende driftsbevilling til deklarations- og servitutprojektet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at forvaltningen igangsætter arbejdet med en ny lokalplan og de reviderede principper indgår i planlægningen for området omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i Kajerød, og
2. at der i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse foretages en ny SAVE-registrering af bygningerne på Peder Mathiasens Vej samt en genregistrering af dobbelthusene på Gærdet/Skrænten og bygninger allerede udpeget med SAVE-værdi 4 indenfor bevillingen til genregistrering af bygninger med SAVE-værdi 4.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens forslag med følgende bemærkning fremsat af Anette Maj Billesbølle (A), Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), og Flemming Møller Jensen (C): *'Det indskrives i lokalplanens redegørelse, at forvaltningen vil se positivt på dispensationsmulighed for etablering af bolig på 1 etage, under forudsætning af at denne maksimalt er 80 m².'* med fire stemmer for Anette Maj Billesbølle (A), Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), og Flemming Møller Jensen (C) og tre stemmer imod Dorte Nørbo (F) Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Søren Hyldgaard (M).

Dorte Nørbo (F) Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Søren Hyldgaard (M) gav følgende mindretals udtalelse: *'SF, Venstre og Moderaterne er imod det stillede forslag. Ikke fordi vi er imod små boliger, men fordi lokalplanforslagets intension er at sikre et ensartet, homogent udtrykt området.'*

Bilag

Referat fra mødet med grundejerforeningen Grøndalshave

Referat fra mødet med boligforeningen Lejerbo lokalafdeling Rudersdal, Peder Mathiasens Vej

Opsamling fra workshop

Notat om grundstørrelse og krav i servitutter

Lokalplanafgrænsning og delområder

Baggrundsnotat for lokalplan for Kajerød, d. 7. januar 2025

Punkt 4: Tillæg til Arkitektur- og Bevaringspolitikken om klimavenligt byggeri - Beslutning

00.22.04-A00-488865

Resume

I vedtaget budgetaftale 2025-28 er der afsat 200.000 kr. til, at der i 2026 udarbejdes en ny arkitekturpolitik, med fokus på bæredygtighed

Formålet er at fremme klimahensyn når der opføres ny bebyggelse eller renoveres i kommunen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om igangsætning af et tillæg til Arkitektur- og Bevaringspolitikken om klimavenligt byggeri.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune ønsker, at sikre, at klima- og bæredygtighedshensyn får en mere fremtrædende rolle i planlægning, byggeri og renovering. Den nuværende Arkitektur- og Bevaringspolitik blev vedtaget i 2016 og har primært fokus på bygninger, byrum, landskab og kulturmiljøer. Arkitektur- og Bevaringspolitikken har som primært fokus, at byggeri skal tilpasses stedets karakter, hvilket fortsat vil være centralt i fremtidens klimavenlige byggerier, hvor hensyn til stedet skal gå hånd i hånd med et langt mere klimavenligt byggeri.

Byggeri og anlæg udgør i dag ca. 30 % af Danmarks samlede CO₂e aftryk. Siden vedtagelsen af Arkitektur- og Bevaringspolitikken er der derfor også kommet øget fokus på nedbringelse af byggeriets CO₂e aftryk.

Med indførelsen af livscyklusvurdering (LCA) i Bygningsreglement 2018 i 2023 og skærpede krav pr. 1. juli 2025, er der nu lovmæssige rammer for bygningers samlede miljøpåvirkning – herunder CO₂e-udledning, ressourceforbrug og affald. Disse krav vil få stor indflydelse på materialevalg, byggeprocesser og arkitektoniske løsninger fremover. Fokus på at mindske CO₂e aftrykket ved byggeri og anlæg betyder, at der pt. udvikles og testes mange nye materialer og byggemetoder. Samtidig er der et stort fokus på cirkulært byggeri og materialer og transformation fremfor nedrivning. Byggeriet befinder sig derfor i en brydningstid, hvor byggebranchen gør sig mange nye erfaringer med fremme af klimavenligt byggeri.

Tillæg til Arkitektur- og Bevaringspolitikken om klimavenligt byggeri

Det anbefales, at Arkitektur- og Bevaringspolitikken suppleres med et tillæg om klimavenligt byggeri, der følger strukturen i den eksisterende politik, da Arkitektur- og Bevaringspolitikken hensyn til stedet, arkitektonisk kvalitet og bevaring fortsat er relevante hensyn i udformning af byggeriet. Der vil de kommende år være behov for at følge udviklingen og høste erfaring fra nye byggeprojekter, sagsbehandling, dialog med borgere og rådgivere og evaluere afledte klimateffekter, vurdere nye byggematerialer samt spørgsmål og dilemmaer. Erfaringen vil i fremtiden kunne danne grundlag for en helt ny arkitektur-, klima- og bevaringspolitik, der udstikker klare rammer for, hvordan arkitektonisk kvalitet, bevaring og klimahensyn kan gå hånd i hånd.

Tillægget vil i tråd med Arkitektur- og Bevaringspolitikken indeholde mange fotos til at understøtte tekstdel samt følge eksisterende layout og inddeling i forhold til en beskrivende tekst, der afsluttes med vejledning i forhold til, hvad Rudersdal Kommune vil, hvad du kan som bygherre eller som borger. Forvaltningen anbefaler, at tillægget til Arkitektur- og Bevaringspolitikken om klimavenligt byggeri indeholder tre hovedtemaer:

1. Cirkulært byggeri og materialer

En væsentlig del af byggeriets CO₂e aftryk kommer fra produktionen af byggematerialer og selve byggeprocessen. Ved at genbruge eller genanvende materialer, vælge holdbare løsninger og reducere affaldsmængder, kan udledningen mindskes betydeligt. Cirkulære byggematerialer – altså materialer med lang levetid, mulighed for reparation og uden miljøfarlige stoffer – er derfor centrale for fremtidens byggeri. Denne tilgang påvirker også arkitekturen, fordi materialernes egenskaber og genanvendelsesmuligheder skal tænkes ind fra start.

2. Områdets identitet og karakter

Kommunens lokalplaner beskriver områdets særpræg, bevaringsværdier og arkitektoniske kvaliteter. Nye klimakrav kan ændre det fysiske udtryk, fx ved brug af nye materialer, tilpasning til alternative energiformer eller ændrede boformer. Det kan også påvirke mulighederne for dispensation, når miljø- og klimahensyn vejer tungt. En stærk tilpasning til områdets identitet vil være afgørende for at forene klimakrav med lokale kvaliteter.

3. Bevaring af eksisterende byggeri

Nedrivning medfører store CO₂e-udledninger, mens renovering ofte er en mere klimavenlig løsning. I kommunens planstrategi 2024 fremhæves ønsket om at understøtte bevaring, især i villaområder. Ikke alle bygninger, der søges nedrevet, er i så dårlig stand, at de ikke kan renoveres og energioptimeres. En styrket dialog om bevaringspotentialer kan reducere unødige nedrivninger og bevare kulturmiljøer.

Proces og kommunikationsplan

Forvaltningen anbefaler, at der i forløbet afholdes en workshop, der indledes med fagligt oplæg om klimavenligt byggeri og med deltagelse af klimarådet, lokale aktører, professionelle aktører og borgere. Det anbefales yderligere, at der afholdes politisk temadrøftelse om tillægget. Tillægget om klimavenligt byggeri forventes at blive udsendt i høring medio 2026 og blive endeligt vedtaget ultimo 2026.

Kommunikationen om klimavenligt byggeri foreslås styrket via kommunens hjemmeside, ved uddeling af Arkitektur- og Bevaringspriser samt gennem vejledningsmateriale til borgere og bygherrer.

Økonomi

De afsatte 200.000 kr. i budgetaftalen kan finansiere processen med inddragelse af borgerne samt udarbejdelse af materiale.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Arkitektur- og Byplanudvalget igangsætter arbejdet med udarbejdelse af tillæg til Arkitektur- og Bevaringspolitikken om klimavenligt byggeri.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Beskrivelse af samskabelsesproces for udarbejdelse af klimatillæg

Vedtagne politikker, handlingsplaner og procesplaner

Punkt 5: Ny skov i Gammel Holte, matr.nr. 1dk og 1mb, Holte By, Gl. Holte – Salg af fredet areal, dispensation til skovrejsning samt udtalelse til fredningsnævnet

00.22.04-A00-488865

Resume

Naturstyrelsen ønsker at foretage skovrejsning i Gammel Holte nær Helsingørmotorvejen. Det er en forudsætning for skovrejsningsprojektet, at Naturstyrelsen køber arealet af Rudersdal Kommune.

Området er fredet, hvorfor forholdet kræver dispensation fra fredningen Holtegård, jf. §§ 1, 2, 2a og 2e. Det er et vilkår for Naturstyrelsen, at kommunen indhenter dispensation fra fredning, inden opkøb kan igangsættes.

Det ansøgte kræver tillige landzonetilladelse, hvorfor bemyndigelse til dette foreslås.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om dispensation og udtalelse overfor Fredningsnævnet for København samt Økonomiudvalget og til Kommunalbestyrelsen til beslutning om frasalg og Klima- og Miljøudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen har indsendt ønske om opkøb af kommunal grund til skovrejsning. De pågældende ejendomme er matr.nr. 1dk og 1mb, Holte By, Gl. Holte, med et samlet areal på 8,67 hektar beliggende på adressen Langhaven 1, 2950 Vedbæk i Gl. Holte.

Området er centralt placeret i kommunen med Trørøds skolen samt flere børneinstitutioner i nærheden.

Området ønskes beplantet med egetræer, og der ønskes etableret en mindre lysning med en bæk og primitiv bålplads. Endvidere ønskes en trampesti i skovområdet, som kan forbinde Langhaven med Gl. Holtevej.

Ejendommen fremstår i dag som udyrket græsareal og anvendes ikke. Der er i forvejen en del træbeplantning, der bryder det åbne landskab, således ejendommen fremstår afskærmet fra det øvrige fredet areal.

Ejendommen har tidligere været anvendt til materialeoplag, bl.a. ifm. Vejdirektoratets arbejde på Helsingørmotorvejen. I fremsendte projektforslag beholder Rudersdal Kommune en del af arealet, således at ejendommen fortsat vil kunne anvendes ved anlægsarbejder og lignende. Det kommunalt ejede areal vil fremstå som græsareal, som det gør for nuværende.

Naturstyrelsen vurderer landbrugsjord i hovedstadsområdet til 200.000 kr. pr. ha., hvilket er den generelle pris, som andre kommuner har fået for deres landbrugsjord. Dette medfører en salgspris på i alt 1.734.000 kr.

Naturstyrelsen har fastsat værdien bl.a. på grund af, at det er en pris, vurderingsstyrelsen tidligere har godkendt for landbrugsjord i hovedstadsområdet. Naturstyrelsen ønsker ikke at indgå i forhandlinger med hver enkelt kommune, hvorfor prissætningen er ens for alle kommuner i hovedstadsområdet. Ejendommens værdi afspejler de mange restriktioner, der er for det fredede område. Området kan således ikke udvikles med bebyggelse el.lign.

Rudersdal Kommune skal indsende et købstilbud til Naturstyrelsen, og tilbuddet skal godkendes af Vurderingsstyrelsen.

Biodiversitet og klima

Skovrejsningsprojektet ligger i tråd med forslag til biodiversitetsstrategien - et vildere Rudersdal, der har til formål at skabe en mere rig og mangfoldig natur i fællesskab med lokale og nationale samarbejdspartnere. Projektets fokus er ikke skovproduktion, hvorfor det forventes at flere træer på sigt vil udvikle hulheder, der kan gavne fugle og flagermus. Der kan ligeledes på sigt skabes flere etager i skoven, hvor der både vil være selvsået underskov samt de højere træer. Dette er til gavn for både insekter, samt fugle og flagermus, der lever af disse.

Området beplantes hovedsageligt med egetræer, der er en af de mere effektive træsorter til binding af CO₂. Det er særligt træernes robusthed samt lange levetid, der gør egetræer velegnede i et klimaperspektiv. Den reelle effekt kan være svær at

måle, da det afhænger af flere faktorer, herunder vejr og samspillet med andre organismer som svampe. Træernes optag af CO₂ kan derfor variere fra omkring 5 til 21 ton CO₂ pr. ha pr. år.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af fredningen, Holtegård, vedtaget den 14. august 1973. Fredningen har til formål at bevare områdets karakteristiske landskabsbillede, som i det væsentligste er bestemt af åbne marker til landbrugsformål.

Med relevans for det ansøgt fastlægger fredningen,

- at det karakteristiske landskabsbillede, som det nu findes, og som i det væsentligste er bestemt af åbne marker til landbrugsformål skal bevares (§ 1),
- at det for at bevare tilstanden forudsættes, at arealerne fremdeles og i samme udstrækning som hidtil benyttes til almindeligt landbrug (§2),
- at det ikke er tilladt at udbygge arealerne (§ 2a) eller at tilplante arealerne med træagtige planter (§ 2e).

Det er således ikke tilladt at udstykke eller tilplante arealerne uden særskilt tilladelse fra påtaleberettigede, navnlig fredningsnævnet. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at fredningsnævnet kan meddele dispensation fra en fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke strider imod fredningens formål.

Området er beliggende indenfor de indre grønne kiler, jf. fingerplanen. Det følger af fingerplanens § 18, stk. 1, at områderne skal forbeholdes almen friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Ejendommen er beliggende i landzone, og det følger af planlovens § 35, stk. 1, at der ikke kan foretages ændring i anvendelsen eller udstykning af et areal uden tilladelse fra kommunen.

Området er omfattet af kommuneplanramme Tr.L1, der fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område.

Ejendommen er endvidere omfattet af Byplanvedtægt 15 for Gl. Holte nord. Ejendommens anvendelse er fastlagt til offentlige eller almennyttige formål.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens § 16. Forvaltningen skal foretage en screening af, om projektet kan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsafgørelsen udarbejdes, hvis fredningsnævnet er positivt indstillet i forhold til en dispensation fra fredningen.

Kommunens screeningsafgørelse vil blive forelagt Arkitektur- og Byplanudvalget, såfremt den udarbejdes.

Forvaltningens vurdering

Fredningen indeholder en dispensationsmulighed til bl.a. udstykning og tilplantning, og forvaltningen vurderer, at den ansøgte skovrejsning ikke vil påvirke det fredede områdets landskabsbillede væsentligt. Forvaltningen har lagt særlig vægt på, at der i forvejen er træbeplantning, der afskærer ejendommen fra det resterende åbne marklandskab. Det åbne land, som fredningen søger bevaret, er således brudt af eksisterende beplantning ved området.

Forvaltningen har endvidere lagt vægt på de terrænforskelle, der gør, at udsigten over området hæmmes. Området fremstår ikke som landbrugsareal eller åben mark, men som et udyrket græsareal. Forvaltningen vurderer derfor, at skovrejsning på arealet ikke vil påvirke det karakteristiske landskabsbillede bestemt af åbne marker til landbrugsformål, da de større ubrudte marker indenfor fredningen bibeholdes som sådan.

Det er grundet overstående forvaltningens vurdering, at fredningsnævnet kan meddele dispensation til udstykning og skovrejsning.

Ved etablering af skov med nye stiforbindelser bliver arealet meget mere tilgængeligt. En mindre offentligt tilgængelig skov vil forbedre områdets rekreative kvaliteter for almenheden. Forvaltningen vurderer derfor, at det ansøgte er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser om de indre grønne kiler.

Området vil kunne anvendes som rekreativt område til gavn for almenheden, hvorfor det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplan samt byplanvedtægt.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår indstillet overfor Arkitektur- og Byplanudvalget

1. at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om, at der meddeles dispensation til skovrejsning, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, og 2.
2. at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til udstykning samt ændret anvendelse til skov, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Klima- og Miljøudvalget

Direktionen foreslår indstillet, at sagen forelægges til orientering.

Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Direktionen foreslår indstillet, at der kan ske frasalg arealet beliggende matr.nr. 1dk og 1mb, Holte By, Gl. Holte til Naturstyrelsen, såfremt Fredningsnævnet beslutter at meddele dispensation.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Foto, der viser landskabet og beplantning

Gadefoto fra Langhaven, der viser terræn og udsigtsforhold

Foto, der viser arealet til skovrejsning

Punkt 6: Bakkevej 30, matr.nr. 8ø Kajerød By, Birkerød – Dispensation til til- og ombygning af bevaringsværdigt hus

00.22.04-A00-488865

Resume

Ejer søger om dispensation til opførelse af tilbygning til eksisterende bevaringsværdige hus samt enkelte ændringer af den oprindelige ejendom.

Tilbygningen forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264 § 9.2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det tidligere Byplanudvalg behandlede på møde 15. september 2021 ([link](#)) ansøgning om en anden type tilbygning, men denne blev ikke udnyttet. I den nye ansøgning er projektet i højere grad tilpasset det oprindelige hus arkitektur.

Ejendommens areal er 877 m². Villaen ligger tilbagetrukket fra Bakkevej med adgang via baghaven. Den gamle garage udfør gavl mod nord anvendes som skur. Endvidere er der uden tilladelse opført et 6 m² fritliggende udhus og 6 m² fritliggende sauna i skelzone.

Ejendommen er beliggende i et villakvarter med huse i én og halvanden etage, opført hovedsageligt efter 1950 i blandede stilarter uden høje bevaringsværdier. Det eksisterende hus er et lille, enkelt længehus, opført 1944 i nyklassicistisk stil, på i alt 107 m² i en etage med udnyttet tagetage. Huset er senest SAVE-vurderet i 2011 og tildelt høj bevaringsværdi 3.

Huset fremstår velproportioneret og overvejende i original stand. Husets taktfaste facader i rødt murværk er stramt komponeret med få, enkle detaljer, f.eks. muret gesims og karnap i sydgavl og med høje, slanke, hvidmalede småsprossede vindues- og dørpartier i træ med træskodder. Sadeltaget med røde, dybe vingetegl har til hver side ét ovenlysvindue på 78 x 118 cm.

Den ansøgte tilbygning ønskes opført i baghaven, og er i arkitektur tilpasset den oprindelige villa. Tilbygningen på i alt 94 m² består af to led. En 26 m² mellembygning med havestuepræg i et plan og en ny muret længe, der mimer det oprindelige hus, i 1½ plan på i alt 68 m².

Mellembygningens facader opføres med hvide, småsprossede glaspartier, som danner overgang til murværk. Mellembygningen har fladt tagpaptag med bevoksning i sedum og et ovenlys. Taget slutter til de murede facader under gesimshøjde.

Tilbygningen opføres i røde genbrugssten eller matchende blødstrogne tegl som hovedhuset og med samme type vingetagsten. Tilbygningen gives samme proportioner, udtryk, detaljer, materialer og farver som det oprindelige hus. I tilbygningen ønskes i hver tagflade to ovenlys på 78 x 160 cm, ca. 42 cm længere end ovenlysene i det oprindelige hus. De lange ovenlys er placeret over den ny fløjs dobbelthøje stue og indskudte etage.

På det oprindelige hus søges tilføjet to nye ovenlys i hver tagflade, således at der bliver i alt tre ovenlys på 78 x 118 cm på række, samt udskiftning af uoriginale skodder til nye i træ med lukket fyldning, da de eksisterende skodders lameller leder vand ind på facaden.

Bebyggelsesprocenten på ejendommen er herefter beregnet til ca. 22,9.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021 rammeområde Bi.B3 som fastsætter en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom. Området er ikke omfattet af en lokalplan. Beboelseshuset er udpeget bevaringsværdigt i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplanen blev vedtaget 1. april 2020.

På ejendommen er den 7. november 1978 tinglyst en servitut, som fastsætter bestemmelser vedr. bl.a. byggefelt, krav om sammenbygning af udhuse med villa eller garage/carport, hegn, ubebyggede arealer mv. Byrådet er eneste påtaleberettigede.

Høring

Rudersdal Museum har være hørt og har ikke indsigelser til det nye projekt. Der er ingen grundejerforening for området.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det oprindelige hus tagflade mod vej af hensyn til det bevaringsværdige udtryk bør bevares som sammenhængende tegldækket tagflade uden tilføjelse af yderligere ovenlys. Det vurderes, at dagslysbehov i den lille, smalle tagetage tilgodeses ved eksisterende gavlvinduer og de ansøgte to ekstra ovenlys mod baghave.

Det vurderes endvidere, at den ansøgte tilbygning i både skala, omfang, placering, udtryk, materialevalg, farver og overgange er godt tilpasset det oprindelige bevaringsværdige hus, dog vurderes det, at den nye tilbygnings 160 cm lange ovenlys i de skrå tagflader bør have samme størrelse som de eksisterende ovenlys i den oprindelige villa.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra Temalokalplan 264 § 9.2, til tilbygningen på vilkår om,

- a. at tagfladen mod Bakkevej bevares som eksisterende uden tilføjelse af nye ovenlys,
- b. at de ansøgte ovenlys i tilbygningen reduceres til størrelse 78 x 118 cm,
- c. at den ny tilbygnings udseende, herunder bl.a. sokkel, murværk, vindues-/dørpartier i træ/træ, opskalkning af tagfod, mørtelrygning af tegltag, gesims mv. udføres som på det oprindelige hus, og
- d. at der forelægges prøve på mursten og tagtegl til godkendelse inden påbegyndelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltning bemyndiges til at dispensere fra Temalokalplan 264 § 9.2, til opførelse af tilbygning til det bevaringsværdige hus på de nævnte vilkår a-d).

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegninger

Ansøgning

Punkt 7: Vangeboled 16, matr.nr. 3on, Søllerød By, Søllerød - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent

00.22.04-A00-488865

Resume

Ejere af ejendommen Vangeboled 16, søger om dispensation til opførelse af garage og udhus i tilknytning til det eksisterende enfamiliehus.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Byplanvedtægt 3, for en del af Søllerød Bylag, § 7.3.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejerne af ejendomme har ansøgt om at opføre en garage samt et udhus på samlet 75 m².

Der er på ejendommen i dag et enfamiliehus på 246 m², opført i 1960 og ombygget i 1974. Grundens areal er 1.770 m². Bebyggelsesprocenten vil med opførelse af garage/udhus blive 18,14, hvilket overskrider det tilladte 15 %.

Ansøger har begrundet deres ansøgning om dispensation med, at nærværende ejendom på uforklarlig vis er beliggende som eneste villa blandt andre og nyere lokalplaner, som alle er reguleret med en bebyggelsesprocent på 22.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 3, for en del af Søllerød Bylag, vedtaget den 14. juni 1950.

§ 7.3 fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

"Bebyggelse og anvendelse følger: "Hver parcels samlede bebyggede areal må ikke overstige 15% af grundens areal. Beboelseshusets bebyggede areal må højst andrage 12 % af grundens areal."

Det ansøgte overholder således ikke byplanvedtægtens bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at der maksimalt må bygges med en bebyggelsesgrad på 15 % som vedtaget i Byplanvedtægt 3.

Der er i Byplanvedtægtens § 11, åbnet for, at der kan dispenseres fra bestemmelserne:

"Sognerådet kan indrømme mindre lempelser i bestemmelserne i denne vedtægt, for så vidt man ikke derved ændrer karakteren af det vedkommende kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde."

En bebyggelsesprocent på 22 er imidlertid det typiske for villaområder i Rudersdal Kommune.

Forvaltningen har bemyndigelse til at tillade sekundær bebyggelse på op til 5 % af grundens areal, dog maks. 75 m². I dette tilfælde er grunden 1.770 m², og det ansøgte vil dermed udgøre 4,24 %.

Høring

Der er udsendt naboorientering i perioden fra den 7. august 2025 til 28. august 2025. Der er ikke indkommet nogen høringssvar.

Forvaltningens vurdering

Som udgangspunkt er det hverken forvaltningens praksis eller anbefaling at tillade overskridelse af bebyggelsesprocenten, idet der ikke ønskes øget fortætning i villakvartererne.

Forvaltningen har dog ved denne vurdering konkret lagt vægt på, at den pågældende ejendom er beliggende blandt andre lokalplanlagte områder, som er reguleret med en bebyggelsesprocent på 22 for åben lav boliger. Der er således tale om et særegnt tilfælde, hvor en enkelt grund ikke kan bebygges som de omkringliggende. Forvaltningen vurderer således, at det ansøgte vil være i tråd med det omkringliggende villakvarter.

Ligeledes er det allerede praksis at tillade sekundær bebyggelse på op til 75 m².

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 7.3, i Byplanvedtægt 3 til opførelse af carport og udhus på samlet 75 m².

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning

Punkt 8: Børnehuset Svanen, Ravnsnæsvej 103A, matr.nr. 6gu, Ravnsnæs By, Birkerød – Dispensation til at beholde asfaltering af parkeringsareal

00.22.04-A00-488865

Resume

Rudersdal Kommune er blevet gjort opmærksom på, i forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet Børnehuset Svanen på Ravnsnæsvej 103A, at belægningen på parkeringspladserne tilhørende institutionen ikke er udført som bestemt i lokalplanen.

Der ansøges om dispensation fra Lokalplan 285, § 5.8, til, at de anlagte parkeringspladser belagt med asfalt kan forblive som udført.

Lokalplanen bestemmer, at parkeringspladserne skal anlægges med en belægning, som tillader nedsivning af regnvand, hvilket den udførte asfaltbelægning ikke overholder.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.?

Sagsfremstilling

I sommeren 2024 stod det nye byggeri af Børnehuset Svanen på Ravnsnæsvej 103A færdigt.

Rudersdal Kommune modtog den 27. november 2024 en henvendelse fra en nabo til byggeriet om, at parkeringspladserne ikke var anlagt i overensstemmelse med Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød. Forvaltningen har undersøgt sagen nærmere. I den forbindelse kunne det konstateres, at parkeringspladserne ikke var udført med en belægning, som tillader nedsivning af regnvand. Parkeringspladserne var udført med asfaltbelægning.

Forvaltningen gjorde ejer opmærksom på det ulovlige forhold, og der blev på den baggrund igangsat en ny sag omkring lovliggørelse af forholdet. Børnehuset Svanen ansøgte den 19. maj 2025 om dispensation til at beholde de udførte parkeringspladser, som er fuldt asfalteret med afløb til kloak.

Ansøger oplyser i sagen, at belægningen i løbet af byggeriet blev ændret således, at hele parkeringsarealet blev asfalteret. Dette blev gjort af hensyn til både økonomi og fremtidig drift af området. Regnvandet fra parkeringspladsen ledes nu i separeret regnvandskloak.

Ansøger oplyser ydermere i sagen, at hvis arealet skal omlægges til nedsivning iht. lokalplanen, vil dette kræve et stort arbejde med at fjerne den eksisterende belægning og opbygningen til denne, for at etablere mulighed for korrekt nedsivning til grundvandet, hvilket de oplyser vil medføre et stort energiforbrug og materialespild, i forhold til den allerede anlagte parkeringsplads.

Ansøgers oplyser desuden, at der ved nedsivning skal medregnes et stort materialeforbrug i forhold til nødvendigheden af forudgående rensning med sandfang med dykket udløb og efterfølgende supplerende rensning, i forhold til den etablerede løsning, hvor tilførsel til allerede eksisterende regnvandsledning, der kun kræver sandfang med dykket udløb.

Ansøger oplyser også, at nedsivningsforholdene omkring parkeringspladsen ikke er gode, hvorfor forvaltningen har vurderet, at vandet bør udledes til regnvandskloak.

Forvaltningen vurderer, at overfladevand fra parkeringspladser som udgangspunkt bør udledes til kloak fremfor nedsivning i jorden pga. risiko for forurening fra biler.

Plangrundlag?

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Tillæg 3 til Kommuneplan 2021, hvorfra der ansøges om dispensation. Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Lokalplan 285, vedtaget den 30. marts 2022. Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål i form af institutionsformål, parkering, lege- og opholdsarealer, kultur-, sport- og idrætsformål.

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanen:

§ 5.8: *"Vejarealer til tung trafik skal asfalteres, mens parkeringspladserne skal anlægges med anden belægning, som tillader nedsivning af regnvand."*

I henhold til lokalplanens § 5.8, skal areal udlagt til parkering opdeles og afgrænses af rabatter med lav beplantning/bunddække og opstammede træer, således at arealerne fremstår med et grønt udtryk. Vejarealer til tung trafik skal asfalteres, mens parkeringspladserne, som denne ansøgning omhandler, skal anlægges med en belægning, som tillader nedsivning af regnvand.

Den etablerede parkeringsplads med asfalt muliggør ikke nedsivning.

Høring?

Ansøgningen om dispensation har været sendt i naboorientering i perioden fra den 26. juni 2025 til 24. juli 2025. Der er ikke indkommet indsigelser i høringsperioden i forbindelse med høringen.

Forvaltningens vurdering?

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation fra § 5.8 i Lokalplan 285, da det er vurderet, at nedsivningsforholdene ikke er hensigtsmæssige, samt såfremt lokalplanen skulle udarbejdes i dag, ville anbefalingen i stedet være, at overfladevand fra parkeringspladserne også skulle føres til kloak, og altså ikke nedsives, hvorfor hensynet bag krav i § 5.8 om fremme af lokal nedsivning ikke er relevant. Det vurderes ligeledes, at parkeringspladsens indretning med enkelte træer på parkeringsarealet skaber et grønt udtryk, selvom arealet ikke fremstår med permeabel belægning.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at en fysisk lovliggørelse vil indebære et stort materialespild, hvilket vil få en u hensigtsmæssig miljømæssig påvirkning.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 285, § 5.8. på baggrund af ovennævnte vurdering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 285, § 5.8, til at beholde den udførte asfaltbelægning af parkeringspladserne som ansøgt.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (M) og Dorte Nørbo (F) og en stemme imod Jens Kloppenborg-Skrumsager (V)

Bilag

Bilag 3 - Oversigtskort

Bilag 2 - Billeder af parkeringsplads

Bilag 1 - Dispensationsansøgning

Punkt 9: Holte Havn, Vejlesøvej 22C, matr.nr. 1vf Dronninggård, Ny Holte – Dispensation til udvidelse af cafebygning og ændring af sti

00.22.04-A00-488865

Resume

Der ansøges om dispensation fra Lokalplan 132 og søbeskyttelseslinje til udvidelse af eksisterende cafebygning samt skur på Holte Havn samt ændring af sti.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Lejere af cafebygningen på Holte Havn ansøger om dispensation fra Lokalplan 132 og søbeskyttelseslinjen til udvidelse af bygningen, herunder udvidelse af bygningens fodaftryk samt udnyttelse af tagetagen og etablering af kvist og tagterrasse, idet der er ønske om at etablere en cafe med helårsdrift, der ikke er vejafhængigt, som det er tilfældet i dag.

Bygningen udvides mod vest med 1,3 m for bygningens nordlige del og 1,0 m for bygningens sydlige del. Taghældningen fastholdes, og højden øges således med ca. 1,3 m. Tagetagen på den nordlige del udnyttes, og der etableres en pultkvist mod vest, som er tilpasset efter forvaltningens vejledning. I den østvendte tagflade sættes tagvinduer. I den nordlige gavl etableres en brandtrappe. På bygningens sydlige del etableres en tagterrasse.

Bygningens udtryk fastholdes, idet eksisterende sortmalede bræddebeklædte facader og gule teglhængte sadeltag videreføres. Taget udføres som et let asymmetrisk sadeltag, hvorved der opnås en lavere facadehøjde mod Vejlesø og en mere optimal udnyttelse af tagetagen.

Som følge af bygningens udvidelse flyttes stien mellem cafebygningen og Vejlesø tilsvarende mod vest. Stiens nuværende bredde fastholdes.

Der etableres ikke nye parkeringspladser i forbindelse med udvidelsen, idet der kan anvendes eksisterende offentlige parkeringspladser i områder. Spidsbelastningen forventes at være i aftentimerne og weekender, dvs. uden for almindelig pendlertid.

Derudover ønskes eksisterende skur på den nordlige del af matriklen udvidet med 2 m i længden.

Realisering af projektet vil bero på beslutning i Økonomiudvalget med henblik på godkendelse af de ændringer, det vil medføre i lejeforholdet.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 132 for et område omkring Holte Havn, som fastsætter følgende, hvorfra der ansøges om dispensation:

§ 7.1: "Inden for område A1 må der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre skure til af opbevaring af både mv. samt mindre tilbygning til kiosk. Nye bygninger skal placeres inden for de på tegningsbilag 3 viste retningsgivende byggefeltet og opføres efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen, jf. § 9.7."

Lokalplanens § 9.7 fastsætter følgende: *"Der skal udarbejdes en samlet plan for udformningen og indretningen af de ubebyggede arealer i område A1 og A2, herunder for hegning mv. Planen, der i princippet skal udformes som vist på illustrationsplanen, tegningsbilag 4, skal godkendes af kommunalbestyrelsen. [...]"*

Ejendommen er beliggende indenfor søbeskyttelseslinje, indenfor hvilken der blandt andet ikke må placeres bebyggelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

Der ansøges om dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen kan gøre undtagelse fra § 16, stk. 1.

Høring

Der er udsendt naboorientering i perioden fra den 18. juli med frist den 17. august. Naboorienteringen er sendt til Dronninggårds Allé 2, Holte Stationsvej 24-26 og Vejlesøvej 16-22. Der er ikke indkommet nogen høringssvar.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 132, § 7.1, og søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til udvidelse af den eksisterende cafebygning og skur samt ændring af stien mellem cafebygningen og Vejlesø som ansøgt på følgende vilkår:

- a. Udvidelsen skal udføres i nøje overensstemmelse med tegningsmaterialet.
- b. Diverse afkast over tag skal udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens arkitektur og godkendes af forvaltningen.
- c. Tagterrassens værn skal udføres med en højde på maks. 1,1 m. hvoraf de øverste 0,5 m i det væsentlige skal være transparent som tegnet, og der må ikke opsættes nogen former for afskærmning eller overdækning, fx i form af sejl og markiser.
- d. Bredden på stien vest for cafebygningen skal fastholdes.

Det er indgået med vægt i forvaltningens vurdering, at der er tale om en mindre udvidelse af bygningen, og at bygningens simple havnekarakter i det væsentlige fastholdes, samt at ombygningen forventes at styrke Holte Havn som rekreativt miljø.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår indstillet, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 132, § 7.1, og søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til udvidelse af eksisterende cafebygning og skur samt ændring af stien mellem cafebygningen og Vejlesø som ansøgt på ovenstående vilkår a-d.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder følgende ændringsforslag fremsat af Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), og Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Dorte Nørbo (F) og Søren Hyldgaard (M): *'Udvalget tiltræder indstillingen med den bemærkning, at Dronninggårds Alle 11, 13 og 15 skal naboorienteres, og forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse, hvis der ikke kommer væsentlige indsigelser i høringsperioden.'*

Bilag

Kortbilag 3 og 4 til Lokalplan 132

Visualisering

Tegningsmateriale

Projektbeskrivelse

Punkt 10: Frydenlunds Alle 23B, 2950 Vedbæk – Dispensation til opførelse af driftsbygning samt udtalelser til fredningsnævnet

00.22.04-A00-488865

Resume

Frydenlund Slot ønsker at opføre en fast overdækning, der skal anvendes i forbindelse med ejendommens drift som frugtplantage.

Bebyggelsen opføres i tilknytning til eksisterende lagerbygning og påvirker ikke landskabsbilledet nær slottet.

Området er omfattet af fredningen, Frydenlund, og det ansøgte kræver dispensation fredningens § 2a samt § 2b.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Frydenlund Slot oplyser, at overdækningen skal anvendes i forbindelse med slottets drift af frugtplantage. Overdækningen placeres i tilknytning til eksisterende lagerbygning bag eksisterende frugtbod og hækbeplantning.

Frydenlund Slot har i det fremsendte ansøgningsmateriale specificeret den ønskede, faste overdækning:

- Bygningsareal på 143 m²
- Opføres som simpel trækonstruktion
- Tagdækningen laves med simple metalplader

Overdækningen skal anvendes til opbevaring af landbrugsmaskiner, herunder marksprøjte og traktorer. Behovet for den yderligere oplagsplads er opstået grundet ejendommens omlægning til økologisk landbrugsdrift.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af fredningen, Frydenlund, som blev vedtaget i 1963, der har til formål at bevare områdets karakteristiske landskabsbillede.

Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen følgende:

§ 2: *Det skal således ikke være tilladt:*

1. *At udstykke eller bebygge de med grøn farve betegnede arealer,*
2. *På arealerne at opføre boder, skure og lignende, at anbringe ledningsmaster eller andre skæmmende indretninger.*

Der kan meddeles dispensation fra en fredningsbestemmelse, hvis det ansøgte ikke strider imod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1. Det er fredningsnævnet, der kan meddele dispensation fra en fredning.

Området er beliggende indenfor de indre grønne kiler, jf. Fingerplanen 2019. Området skal derfor forbeholdes friluftsanvendelse eller til jordbrug.

Ejendommen er beliggende i landzone. Det følger af planlovens § 35, stk. 1, at der ikke må opføres ny bebyggelse uden tilladelse fra kommunen. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, indeholder en undtagelse fra krav om landzonetilladelse, hvis byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom.

Området er endvidere beliggende indenfor skovbyggelinje. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, at der ikke må placeres bebyggelse indenfor skovbyggelinjen. Naturbeskyttelsesloven indeholder, ligesom planlovens landzonebestemmelser, en undtagelse for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bygning er velindpasset i landskabet, da den er placeret ved eksisterende bebyggelse. Forvaltningen vurderer ligeledes, at placeringen bagved frugtbed og hækbeplantning samt eksisterende driftsbygning gør placeringen hensigtsmæssigt i forhold til landskabet og skovbrynet, da driftsbygningen herved ikke er synlig fra landskabet. Det er således vurderingen, at der med opførelse af driftsbygningen ikke vil ske en påvirkning af det større sammenhængende landskab ved Frydenlund Slot, som fredningen blandt andet har til formål at beskytte.

Forvaltningen vurderer endvidere, at ansøgte driftsbygning er undtaget for krav om landzonetilladelse, samt at den kan placeres indenfor skovbyggelinje.

Områdets anvendelse til jordbrug bibeholdes, idet det ansøgte anvendes til ejendommens drift som frugtplantage. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales overfor fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra frednings §§ 2a og 2b, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, til den ansøgte faste overdækning.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan og snittegninger

Oversigtskort over Frydenlund Slot m. ansøgte placering

Kig fra vej

Punkt 11: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Status på arbejde med lokalplaner og større projekter.
- Byggesagsstatistik for august 2025.
- Søvej 13-17 - Forespørgsel om nedlæggelse af erhverv.
- Kompetencenormer i lokalplaner.
- Ny lokalplanportal.
- Langkærgaard, Attemosevej 169 - fyrværkerisalg.
- ?Skodsborg Strandvej 225 - 227 – dispensation fra udnyttelsesgrad ?i forbindelse med udstykning.
- Søbakkevej 10A - ønske om terrænregulering.
- ?Byplandagene 2.-3. oktober? 2025.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Punkt 12: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.