

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 11-09-2024

Mødedato	Onsdag d. 11. september 2024 kl. 08:00
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 (UP), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Budgetforslag 2025-2028 - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	5
Forslag til Lokalplan 303 for Vejlesøvej 41 samt Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 – Godkendelse.....	8
Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej - Godkendelse til udsendelse i offer.....	11
Forslag til Lokalplan 304 for Næsset - Endelig vedtagelse.....	13
Ny planlægning for et område ved Vedbæk Station og centerområde - Igangsættende redegørelse (gennemført).....	15
Udvikling af bylivsrygrad i ny bydel i Nærum - Anlægsbevilling.....	18
Vedbæk renseanlæg, Gøngehusvej 29A - Landzonetilladelse til fjern-varmeanlæg.....	20
Gøngehusvej 265, matr.nr. 26 og 21e, Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation til tilbygning til enfamiliehuse.....	22
Vejlesøvej 88, matr.nr. 1po Dronninggård, Ny Holte - Lovliggørende dispensation til ekstra beboelse.....	24
Søllerødvej 82, matr.nr. 2fp Søllerød By, Søllerød - Dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt hus.....	26
Proces for uddeling af erhvervspris i 2024.....	28
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for august 2024.
- Status på Lokalplanlisten.
- Dom afsagt i retssag vedr. Strandridergården - Kommunen blev frifundet.
- J. N. Vinthers Vej 1 - Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt hus.
- Pilehøj 14 - Muligt § 14-forbud.
- Biskop Svanesvej 57- Henvendelse om etablering af ferieområde.
- Opkrævning af byggesagsgebyr.
- Ralphs Vænge - Kommunen er blevet stævnet vedr. bevarelse af træer.
- Rønnebærtøften 25 - Ansøgning om tilbygning til bevaringsværdigt hus.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Punkt 3: Budgetforslag 2025-2028 - Arkitektur- og Byplanudvalget

00.22.04-A00-367202

Resume

Som det fremgår af tidsplanen for budgetlægningen, skal fagudvalgene behandle budgetforslaget for 2025-2028 på møderne i september. Frem til nu har budgetforslaget været til 1. behandling i Økonomiudvalget d. 28. august og i Kommunalbestyrelsen den 04.09.2024.

Budgetforslaget har været i høring i perioden 20. august til 3. september. De indsendte høringssvar er vedlagt dagsordenen og behandles i de relevante udvalg.

Budgetforslaget indeholder besparelseskra på 36 mio. kr. under servicerammen i alle budgetår og et yderligere krav til forbedringer af kassebeholdningen på 32 mio. kr. i 2025 og 23-24 mio. kr. i efterfølgende år. Forvaltningen har fremlagt et besparelses- og omprioriteringskatalog som blev behandlet af fagudvalgene i henholdsvis juni og august.

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 både drift og anlæg er beskrevet i de områdespecifikke kapitler i Budgetforslag 2025-2028. Derudover er der et afsnit med sammenligning af nøgletal for gennemsnitlige sagsbehandlingstider i kapitlet 'Nøgletalssammenligning'.

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

Der er ikke indkommet høringssvar fra på Arkitektur- og Byplanudvalgets område. Høringssvar vedrørende forvaltningens besparelses- og omprioriteringskataloget kan findes på dagsordenen til augustmøderne.

Udgangspunkt for Budget 2025-2028

Budgetforslaget tager udgangspunkt i Budget 2024-2027, som blandt andet er blevet opdateret med de seneste landsgennemsnitlige skøn fra KL vedrørende udviklingen i priser, lønninger, udskrivningsgrundlag, grundskyld og selskabsskat samt KL's skatte- og tilskudsmodel af 3.7.2024.

For budgetperioden som helhed er der indregnet mindredgifter på ca. 11 mio. kr. (2024-priser) i årene 2025-27 og godt 35 mio. kr. i alt i budgetperioden som følge af en anden befolkningsudvikling end forudsat sidste år, jf. Budgetstatus 2025-2028, som blev forelagt for Økonomiudvalget den 19. juni. Mindredgifterne skyldes især et lavere børnetal end tidligere forventet, jf. befolkningsfremskrivningen som blev forelagt ØU d. 13. marts.

Omvendt er der indregnet et samlet udgiftsloft på 76 mio. kr. i 2025 som følge af tekniske korrektioner, hvilket økonomiudvalget godkendte den 19.6.2024 i forbindelse med Budgetstatus 2025-2028. De tekniske korrektioner udgør i alt 333 mio. kr. (379 mio. kr. under servicerammen) i hele budgetperioden. Korrektionerne vedrører især flere udgifter til børn og unge med særlige behov og flere udgifter til ældre, herunder som følge af åbningen af flere plejehjemspladser på Sjølsø.

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. Fagudvalget behandler på dette møde en særskilt sag, der udmønter konsekvenserne af lov- og cirkulæreprogrammet, og som holder sig inden for den afsatte pulje.

Serviceudgifter

Serviceudgifterne udgør over 80 procent af kommunens driftsudgifter. Der er både i Rudersdal Kommune og i landet som helhed et stort opadgående pres på serviceudgifterne, særligt på ældreområdet og de specialiserede områder for børn, unge og voksne.

På grundlag af økonomiaftalens loft over kommunernes samlede serviceudgifter og KL's vejledning vedrørende servicerammen er der beregnet en vejledende ramme for Rudersdal Kommunes serviceudgifter i 2025. Serviceudgifterne i budgetforslaget udfylder den beregnede ramme på 3.285 mio. kr. Det fremgår af konstitueringsaftalen og af de politiske mål i budgettet, at kommunens budget skal overholde rammerne for serviceudgifter og anlægsudgifter.

Med den tekniske opskrivning af budgettet, herunder tilførsel af 40 mio. kr. årligt til det specialiserede socialområde og ekstra ca. 23 mio. kr. stigende til 54,5 mio.kr. til ældreområdet, er der i udgangspunktet budgetteret 36 mio. kr. højere i 2025 end Rudersdals vejledende servicerramme giver mulighed for.

Overholdelsen af servicerrammen forudsætter dermed, at der gennemføres budgetforbedringer på 36 mio. kr. under servicerrammen. Heraf kan 18 mio. kr. i 2025 og 9 mio. kr. i 2026 håndteres ved at omlægge konkrete udgifter fra drift til anlæg, hvilket kan sikre tid til implementering af besparelserne, som i flere tilfælde først kan indføres fuldt ud over en årrække. Det reelle besparelseskrav bliver dermed 18 mio. kr. i 2025, 27 mio. kr. i 2026 og 36 mio. kr. herefter.

Anlægsudgifter

Rudersdal Kommunes vejledende anlægsramme udgør 171 mio. kr. i 2025. Det er på niveau med 2023 og 2024, som var blevet beskåret betydeligt i forhold til anlægsrammen i årene før. Der er således tale om en snæver anlægsramme for 2025. Budgettet for de tidligere besluttede anlægsprojekter inden for anlægsrammen er herudover ca. 85 mio. kr. højere end rammen i 2025. Endelig skal det samlede anlægsbudget i 2025-2028 tage hensyn til budgetmålsætningerne.

Der er derfor foretaget en meget skarp prioritering af anlægsprojekterne, som er blevet gennemgået med henblik på at nedbringe og udskyde udgifterne, så de respekterer anlægsloftet og budgetmålsætningerne. Gennemgangen betyder, at en række tidligere besluttede projekter er blevet annulleret eller udskudt.

På trods af de snævre rammer og prioriteringer er der blevet plads til et ambitiøst anlægsprogram på i alt 806 mio. kr. i budgetperioden. Programmet tager afsæt i de seneste års beslutninger om bl.a. en ny Holtehal, cykelsti på Hørsholm Kongevej, renovering af Holte Skole (afdeling Rønnebærvej), Fremtidig Placering af Dronninggårdklasserne og omplacering af børnehus samt nye plejeboliger på Plejecenter Sjælsø. Der er også flere investeringer til gavn for miljøet og klimaet.

Indtægter og kassebeholdning

I budgetforslaget er der budgetteret med det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for 2025, mens udskrivningsgrundlaget i overslagsårene er beregnet med KL's tilskuds- og udligningsmodel.

Budgetforslaget tager udgangspunkt i uændrede skattesatser med undtagelse af grundskyldspromillen, hvor der med budgetaftalen for 2024 er aftalt en lempelse med 0,1 promille i 2025 og yderligere 0,1 promille i 2026, så grundskyldspromillen er på 9,4 fra 2026 og frem.

Skatteindtægterne viser samlet set et betydeligt fald på mere end 300 mio. kr. i 2025 i forhold til det budgetterede i budget 2024-2027. Faldet skyldes både fald i skønnet skattegrundlag for indkomstskat og grundskyld og en halvering i afregning af selskabsskatten, som generelt er en skattekilde med store udsving. På grund af tilskuds- og udligningssystemets indregning er det ikke muligt at lave en præcis beregning af nettoeffekterne på de enkelte indtægtsposter. Forvaltningen har estimeret nettoeffekten af de faldende skatteindtægter - efter korrektion for de afledte udlignings- og tilskudseffekter – til at udgøre ca. 36 mio. kr. i 2025.

Kommunalbestyrelsen har en række økonomiske målsætninger, som fremgår af afsnittet om Økonomiudvalget i budgetforslaget. Målsætningerne indebærer, at den gennemsnitlige likviditet, målt over 12 måneder ultimo året, skal være mindst 100-150 mio. kr. og at driftsoverskuddet skal være 175-225 mio. kr. i hvert af budgetårene.

Kombinationen af højere udgifter som følge af betydelige tekniske korrektioner mv. og fald i indtægtsgrundlaget sætter de økonomiske målsætninger under pres. Forvaltningen vurderer derfor, at der udover besparelsen på 36 mio. kr. på udgifter under servicerrammen, skal ske en yderligere tilpasning på 32 mio. kr. i 2025 og 23-24 mio. kr. i 2026-28, som skal forbedre likviditeten og sikre overholdelse af de økonomiske målsætninger. Det er i den forbindelse forudsat, at konverteringen fra drift til anlæg i 2025 og 2026 sker uden at nedbringe andre anlægsudgifter tilsvarende.

Denne tilpasningspulje kan udmøntes med yderligere besparelser på drift eller anlæg, ved at øge indtægterne, f.eks. gennem frasalg af ejendomme, annullering af grundskyldsempelse eller højere skat eller ved midlertidige forbedringer af likviditeten gennem f.eks. udskydelse af anlægsprojekter eller ekstraordinære lånoptagelse. Det bemærkes, at Rudersdal i forbindelse med omlægningen af grundskyldsoptagningen har en ekstraordinær mulighed i 2024 for at optage et lån på 68 mio. kr., som kan forbedre likviditeten på kort sigt. Herudover har Rudersdal Kommune som følge af udligningsreformen, der påfører kommunen et tab på i alt 115 mio. kr. om året fra 2025 og frem, mulighed for sanktionsfrit at hæve skatten i 2025 svarende til et netto-merprovenu på 23 mio. kr. årligt.

Der er mange alternative muligheder og forvaltningen står til rådighed for konkrete beregninger.

mio. kr.	2025	2026	2027	2028
Pulje 1- Overholdelse af serviceramme	-36	-36	-36	-36
- Besparelser på serviceudgifter	-18	-27	-36	-36
- Omklassificering fra drift til anlæg	-18	-9		
Pulje 2 - Overholdelse af øvrige økonomiske mål	-32	-23	-24	-24
Samlet effekt på kassebeholdning (Pulje 1+2)	50	50	60	60
Samlet effekt på driftsoverskud (Pulje 1+2)	68	59	60	60

Langsigtede politiske mål

Udvalgene drøftede de langsigtede politiske mål på møderne i maj. Målene i budgetforslaget er revideret i forlængelse af drøftelserne i maj 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 tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 303 for Vejlesøvej 41 samt Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 – Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

00.22.04-A00-367202

Resume

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på mødet den 17. januar 2024, punkt 4 ([link](#)), rammer for ny planlægning for ejendommen Vejlesøvej 41, matr.nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte.

Rammerne for Tillæg til Kommuneplan 2024 blev vedtaget af Økonomiudvalget på mødet den 24. januar 2024, punkt 17 ([link](#)).

Forslag til Lokalplan 303 og Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning om vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt afgørelse iht. screening om miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Lokalplansforslag 303 for Vejlesøvej 41 omfatter ejendommen beliggende Vejlesøvej 41 i Holte. Ejendommen har tidligere rummet Holtehus Efterskole.

Formålet med lokalplanen er:

- At udlægge området til boligformål i form af etageboliger samt mulighed for én bolig i eksisterende anneksbygning.
- At fastlægge rammer for opførelse af ny bebyggelse, som sikrer, at områdets grønne parkkarakter fastholdes ved udpegning af bevaringsværdig beplantning og etablering af beplantningsbælter.
- At sikre, at ny bebyggelse udformes, så den tilpasses den bevaringsværdige hovedbygning.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af helårsboliger opført som etageboliger og én bolig i den eksisterende anneksbygning. Såfremt den eksisterende hovedbygning ønskes anvendt som én bolig, er det tillige muligt.

Indenfor lokalplanen er det ikke muligt at opføre antennemaster, herunder til brug for telekommunikation.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vejlesøvej. Ved en realisering af mulighederne i lokalplanen vil denne overkørsel skulle ændres således, at oversigtsforholdene forbedres ved at flytte overkørslen mod syd. Endvidere fastlægges en oversigtslinje ved overkørslen til Vejlesøvej.

Parkeringspladserne anlægges som fælles p-pladser i forlængelse af adgangsvej. I overensstemmelsen med Kommuneplan 2021 stilles der krav om, at der udlægges parkering svarende til 1,5 pr. bolig (etageboliger), to pr. bolig (åben-lav) samt cykelparkering svarende til 1,5 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 22 for den enkelte ejendom, hvilket svarer til bebyggelsesprocenten i den tidligere lokalplan og til det omgivende villaområde.

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor området kan etableres 16 boliger. Boligerne kan etableres i det bevaringsværdige hovedhus og anneksbygning, hvor der kan etableres én bolig. Endvidere giver lokalplansforslaget mulighed for, at der kan opføres tre etageejendomme i to plan.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for, hvordan nye bygninger skal placeres og udformes, så de tilpasser sig den bevaringsværdige bebyggelse. De tre nye etage-bygninger placeres med afstand til hovedhuset, så områdets parkkarakter fastholdes. Ny bebyggelse skal orienteres nord-syd, så gavlene på de tre blokke vender mod Vejlesøvej således, at ny bebyggelse fremstår mindre dominerende ved siden af det bevaringsværdige hovedhus.

Sekundær bebyggelse kan placeres udenfor byggelinjerne, men skal have en hensigtsmæssig placering i forhold til anvendelsen.

Ny bebyggelse skal opføres med sadeltag med minimum 25 graders taghældning og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Nye bygninger skal opføres med mørke vingeteglsten og med facader i teglsten. Facaderne skal fremstå ensartet lyse eller hvidpudsede, hvilket er med til at skabe genkendelighed fra den bevaringsværdige hovedbygning og anneksets arkitektur.

Ubebyggede arealer

Lokalplansforslaget giver mulighed for, at der etableres en hævet fælles terrasse i forlængelse af den eksisterende hovedbygning placeret ovenpå den eksisterende kælder. Terrassen skal indpasses i områdets fælles friarealer, og der skal skabes en naturlig og glidende overgang fra terrassedækket til terrænet.

For at fastholde områdets grønne karakter skal eksisterende beplantningsbælter fastholdes. Derudover skal der etableres et svunget beplantningsbælte således, der er beplantningsbælter på alle grundens sider.

For at bevare områdets nuværende parkkarakter med åbne arealer, friholdes arealet foran den eksisterende hovedbygning for bebyggelse.

Der kan i forbindelse med boligerne i stueetagen etableres mindre, private terrasser. Hvis terrasserne ønskes afskærmet, skal det være ved en mindre busk-/hæk-beplantning.

Der kan i området etableres en regnvandssø eller bed, som skal fremstå som et rekreativt element.

Bevaring

Dele af de eksisterende bygninger, herunder den oprindelige del af den eksisterende hovedbygning, køkken og annekbygning er udpeget med høj bevaringsværdi i den nuværende Lokalplan 163 for Holte Holtehus på Vejlesøvej i Holte og i Lokalplan 264 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte fra 2020.

Lokalplansforslaget viderefører denne udpegning, bortset fra en mindre bagbygning, den såkaldte køkkenbygning, som indeholder et trapperum samt et køkken.

Det vurderes, at denne bygning trods sin alder ikke er tilpasset hovedbygningen. Bygningen er i dag en del af den lave tilbygning fra 1969 (ikke bevaringsværdig), og facaderne vil ikke kunne genskabes selv ved evt. nedrivning af den nyere tilbygning. Det vurderes samlet, at hovedbygningen arkitektonisk vil fremstå mere helstøbt og i balance uden køkkenbygningen. Det foreslås derfor, at udpegningen for køkkenbygningen ophæves i forbindelse med lokalplanen.

Kommuneplan 2021

Ejendommen udgør i Kommuneplan 2021 rammeområde HO.D15 - Holtehus. Området er udlagt til offentlige formål, såsom øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 22, og etageantallet må maksimalt være tre etager.

I Lokalplansforslaget er indarbejdet et Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2021.

Tillægget fastlægger, at området skal anvendes til helårsboligformål i form af åben lav og etageboliger.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 22 med maksimalt to etager og en bygningshøjde på 8,5 m.

Kommunikation og proces

Lokalplansforslaget og Forslag til kommuneplantillæg foreslås sendt i otte ugers offentlig høring.

Der foreslås afholdt et borgermøde i sidste halvdel af høringsperioden.

Screening for miljøvurdering

I forbindelsen med udarbejdelsen af planforslagene er der foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Forvaltningen har vurderet, at screeningen ikke giver anledning til gennemførelse af en miljøvurdering.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at Forslag til Lokalplan 303 for Vejlesøvej 41 vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring,
2. at Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring samtidig med lokalplansforslaget, samt

3. at der ikke i forbindelse med planerne gennemføres en miljøvurdering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at der tilføjes, at det er 'liberalt' erhverv, der tillades i anvendelsesbestemmelserne samt at forvaltningen skal se på muligheden for at fremme, at de fysiske rammer understøtter formålet med boligerne som egnede for seniorer.

Bilag

Forslag til Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og tillæg 15 til Kommuneplan 2021

Screeningsskem til miljøvurdering af planer

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

00.22.04-A00-367202

Resume

Den 10. maj 2023 besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget, punkt 3 ([link](#)), at igangsætte arbejdet med ny lokalplan for Bregnerødvej 90-92.

Lokalplan 273 udlægger de to erhvervsjendomme til boliger. Lokalplanen muliggør både omdannelse af eksisterende erhvervsbyggeri til etageboliger samt nybyggeri i form af etageboligbyggeri eller opførelse af rækkehuse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning om vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt offentliggørelse af miljørapport.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 12. juni 2019, punkt 6 ([link](#)), at igangsætte arbejdet med ny Lokalplan 273 for den nordøstlige del af Bregnerødvej, svarende til Bregnerødvej 90-92, 96, 94-98, 100 og 102.

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 10. maj 2023, punkt 3 ([link](#)), at der alene skal udarbejdes en ny lokalplan for ejendommene Bregnerødvej 90-92, som består af tre erhvervsbygninger godkendt til kontorformål. Lokalplan 273 udlægger området til boliger.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, som kun tillader erhvervsformål. Lokalplan 84 aflyses for så vidt angår lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 273.

Forslag til Lokalplan 273

Lokalplanforslagets formål er at muliggøre omdannelse af erhvervsområde til et boligområde samt sikre skabelse af et attraktivt boligområde. Området udlægges til helårsboliger i form af etageboliger og rækkehuse med maksimalt 26 boliger i området. Omdannelse er kun mulig for egnede erhvervsbygninger. Derudover kan der også bygges nyt.

Matrikulære forhold

Udstykning af nye ejendomme er ikke tilladt, undtagen ved rækkehusbebyggelse.

Vej-, sti og parkering

Der pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel. Området vejbetjenes fra Pilegårdsparken med en overkørsel på maksimalt 7 m. Der skal anlægges halvanden parkeringsplads pr. etagebolig og to pr. rækkehus.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanforslaget fastlægger en bebyggelsesprocent på 45 for den enkelte ejendom. Derudover er der mulighed for en bebyggelsesprocent for boligformål på op til 47, såfremt der indpasses fællesfaciliteter. Bebyggelse skal opføres mindst 5 m fra naboskel. Mod lokalplanens nordlige naboskel mod matr.nr. 113c Birkerød By, Bistrup, må bebyggelse dog opføres mindst 2,5 fra skel.

Eksisterende bebyggelse, der omdannes til boligbebyggelse, må indrettes i højst to etager foruden kælderetage. Ny bebyggelse må, afhængig af placeringen, opføres i maksimalt tre til fire etager og med en højde på maksimalt 13,5-16,5 m. Ny rækkehusbebyggelse må opføres i maksimalt to etager og med en højde på 8,5 m.

Boligbebyggelse, der opføres inden for et område med risiko for oversvømmelse, jf. Kommuneplan 2021, skal opføres med en fri sokkelhøjde på mindst 1,5 m og uden kælder.

Altaner må ikke være dybere end 1,5 m fra yderste facade samt mere end 3 m brede.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanforslaget fastsætter krav til bygningers udformning for at sikre harmonisk arkitektonisk kvalitet og visuel sammenhæng mellem ejendommens bygninger.

Ubebyggede arealer

For etageboliger skal der inden for den enkelte ejendom og for den enkelte boligbebyggelse udlægges udendørs fælles opholdsareal svarende til mindst 100 procent af boligetagearealet. Det fælles udendørs opholdsareal skal fremstå som et

grønt område og indrettes med forskellige rekreative funktioner, herunder opholdsområder, legemuligheder og lignende.

For etageboliger skal der mod fælles udendørs opholdsarealer etableres en kantzone på mellem 2-4 m i niveau med stueetagen. Mod Bregnerødvej skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på 2,5 m. Beplantningsbæltet skal sikre en grøn bufferzone mellem vej og det udendørs fælles opholdsareal samt sikre et grønt udtryk fra vej. Mod Pilegårdsparken samt mod naboskel skal der etableres hækbeplantning.

Der må ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 1 m. Derudover må eksisterende naturligt terræn ikke reguleres mere end +/- 1 m. Ved eksisterende trapper og ramper kan disse områder dog fyldes op til omkringliggende naturligt terræn.

Støj

Lokalplanområdet er en del af et eksisterende byområde med blandede byfunktioner, blandt andet erhverv og boliger. Dermed kan de lempede grænseværdier for vejstøj anvendes ved omdannelse til bolig samt ved opførelse af ny boligbebyggelse i et eksisterende byområde med blandede byfunktioner.

Boliger og udendørs arealer skal udformes og indrettes således, at følgende støjgrænser overholdes: Vejtrafikstøj udendørs ($L_{den} = 58$ dB), indendørs med lukkede vinduer ($L_{den} = 33$ dB) og med åbne vinduer ($L_{den} = 46$ dB). Disse krav er indsat i lokalplanforslaget for at sikre den fremtidige anvendelse mod støj samt sikring af overholdelse af planlovens bestemmelser herom.

Proces og kommunikation

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i otte uger.

Lov om miljøvurdering

En miljørapport er udarbejdet for at vurdere trafikstøj. Rapporten viser, at trafikstøj fra Bregnerødvej overskrider de typiske grænseværdier for dele af bebyggelsen. For at sikre kvaliteten af boligområdet indføres ovennævnte støjkrav i lokalplanen. Rapporten offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej i Birkerød vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
2. at miljørapporten offentliggøres sammen med Forslag til Lokalplan 273.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med følgende ændringer; at det til bestemmelserne om hegn tilføjes, at 'evt. fast hegn skal placeres bagved beplantningsbæltet, at hegnet maksimalt må være 1,8 m højt, og det skal være fuldt dækket af beplantning', samt at punkt 6.10 ændres, så bredden på altanen øges fra 3 m til 3,5 m.

Bilag

Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej

Screeningsskema til miljøvurdering af Lokalplan 273

Miljørapport - Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 304 for Næsset - Endelig vedtagelse

00.22.04-A00-367202

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 24. april 2024, punkt 3 ([link](#)), Forslag til Lokalplan 304 for Næsset samt afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. maj til den 12. juni 2024.

Forslag til Lokalplan 304 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 304 for Næsset har samme indhold, som Lokalplan 288 for Næsset, som Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. juni 2023, punkt 4 ([link](#)). Lokalplanens vedtagelse blev påklaget af ejeren af Næsseslottet for manglende høring af den tilretning af lokalplanen, som blev vedtaget i den politiske beslutningsproces. Planklagenævnet ophævede den 22. januar 2024 lokalplanen med den begrundelse, at ændringen berører klager på en så væsentlig måde, at vedkommende skal have mulighed for at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

Formålet med Lokalplan 304 for Næsset er at sikre, at anvendelsen af de enkelte bygninger på Næsset, herunder Næsseslottet med have- og parkanlæg, sker under størst mulig hensyntagen til det omgivende landskab med beskyttet natur.

Lokalplanområdets bygninger kan anvendes til boligformål og liberalt erhverv. Hver bygning kan maksimalt udnyttes til én bolig. Næsseslottet kan derudover anvendes til afholdelse af kulturelle arrangementer. Næsseslottets parkanlæg kan indgå i afholdelse af sådanne arrangementer. Herudover kan der afholdes enkeltarrangementer såsom møder og teambuilding for andre tilsvarende erhverv og organisationer end dem, der har adresse på Næsseslottet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse, hvilket er i overensstemmelse med den bygningsfredning, der gælder for Næssets bygninger, park, monumenter o.a. Lokalplanen giver alene mulighed for, at der tidsbegrænset kan opsættes pavilloner med åbne sider og uden fast gulv til afholdelse af kulturelle arrangementer.

I høringsperioden er indkommet otte høringssvar, som fordeler sig på:

- Næsseslottet ApS (ejer).
- Holte Grundejerforening.
- Tidligere og nuværende beboere fra nærområdet, herunder fra lokalplanområdet.

De otte høringssvar påpeger/ønsker:

- At der af hensyn til Næssets natur ikke åbnes op for erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer på Næsseslottet.
- At der af hensyn til det værdifulde kulturmiljø, som Næsset udgør, og det tilstødende Natura 2000-område, hverken skal kunne afholdes erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer, enkeltarrangementer for erhverv og organisationer, der ikke har adresse på Næsseslottet, eller et yderligere antal kulturelle arrangementer.
- Ejer af Næsseslottet savner en tydelig begrundelse for, at Næsseslottet kan afholde kulturelle arrangementer, men ikke erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer. Ejer ønsker at kunne anvende det historiske sted til både kontorhotel, erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer og kulturelle arrangementer og ser ikke, at det vil give en negativ påvirkning af områdets og nærområdets natur.
- Ejer af Næsseslottet ønsker en ændring af lokalplanens § 6.1, så der bliver mulighed for fast gulv i telt/pavillon, at lokalplanens bonusvirkning tydeliggøres i forhold til de i § 2.3, jf. § 3, nævnte anvendelsesmuligheder, det vil sige også i forhold til kulturelle arrangementer, samt at afsnit 2 i § 5.2 om slotsgrus og § 5.6 om belysning slettes, da det er forhold, der hører under Slots- og Kulturstyrelsens kompetenceområde.
- At lokalplanen vedtages som den nu har været offentliggjort som forslag.

Høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og begrundelser for ændringer fremgår af vedlagte oversigtsskema. Høringssvarene er i deres fulde ordlyd vedlagt i et samlet dokument.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen vedtages med de anvendelsesmuligheder, som blev fremlagt med lokalplanforslaget, det vil sige uden mulighed for afholdelse af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer. Lokalplan 304 vil således give

mulighed for en udnyttelse af samtlige helårsbygninger på Næsset til bolig eller liberalt erhverv. Næsseslottet har derudover mulighed for afholdelse af enkeltarrangementer for tilsvarende erhverv og organisationer, som ikke har adresse på Næsseslottet, samt kulturelle arrangementer. Der vil således fortsat være mulighed for tidsforskudt anvendelse af Næsseslottets fysiske rammer. Det skal bemærkes, at muligheden for afholdelse af enkeltarrangementer for erhverv og organisationer uden adresse på Næsseslottet også var en del af lokalplanforslag og lokalplan 288 samt lokalplanforslag 304.

At der ikke gives mulighed for afholdelse af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer skyldes den bekymring, der er rejst fra et stort antal borgere i nærliggende villaområder om en øget belastning af stedets unikke landskab, natur og trafik i forbindelse med høringen af forslaget til Lokalplan 288 for Næsset. Det afstedkom, at muligheden for erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer blev udtaget af lokalplanen. Der gives med lokalplanforslaget mulighed for en fuld udnyttelse af Næsseslottets fysiske rammer. Både erhverv og organisationer, som ikke har adresse på Næsseslottet, og borgere som deltager i de mulige kulturelle arrangementer har, og vil fortsat have, mulighed for at opleve stedets historiske og fredede værdier.

I forhold til Næsseslottets ændringsønsker til lokalplanbestemmelser foreslår forvaltningen, at ønsket om at udtage bestemmelsen om slotsgrus som belægning på bl.a. private stier imødekommes ved udtagelse af de interne veje omkring Næsseslottet og frem til de to bygninger, Dronninggårds Allé 138 og 140. Ligeledes foreslår forvaltningen, at kravet om, at der ikke må være fast gulv i telte og pavilloner, udtages af lokalplanen, da de faste gulve ikke påvirker oplevelsen af området væsentligt og i øvrigt, som det er gældende for telte og pavilloner, vil skulle nedtages efter gennemførelsen af et arrangement.

Administrativt foreslår forvaltningen, at lokalplanens § 3.6 præciseres, så det tydeligt fremgår, at der ved afholdelse af ét kulturelt arrangement i weekender fra fredag til søndag menes ét arrangement på enten en fredag, lørdag eller søndag. Bestemmelsen gælder den fremadrettede regulering af kulturelle arrangementer. Den ændrer ikke ved den lovligt gældende landzonetilladelse fra 2004, der også rummer mulighed for et begrænset antal længerevarende kulturelle arrangementer.

Begrundelser for forslag til svar og ændringer fremgår af oversigtsskemaet med høringssvar.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 304 for Næsset vedtages endeligt med de foreslåede svar og ændringer.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med fem stemmer for Anette Maj Billesbølle (A), Knud Skadborg (C), Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller (C) og Dorte Nørbo (F) og to stemmer imod Jens Kloppenborg (V), Søren Hyldgaard (UP).

Forinden bortfaldt ændringsforslag fremsat af Venstre og Søren Hyldgaard (UP) '*at der i lokalplanen indarbejdes mulighed for at afholde erhvervsmæssige indendørs lejlighedsarrangementer såsom konfirmationer og bryllupper*' med fem stemmer imod Anette Maj Billesbølle (A), Knud Skadborg (C), Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller (C) og Dorte Nørbo (F) og to stemmer for Jens Kloppenborg (V), Søren Hyldgaard (UP).

Venstre og Søren Hyldgaard (UP) afgav følgende stemmeforklaring:

'Venstre og Søren Hyldgaard (UP) ønsker at følge forvaltningens oprindelige indstilling, som både tilgodeser naturforhold, trafikforhold og udvikling af Næsseslottet. Vi lægger vægt på, at Næsseslottet får mulighed for fortsat at kunne udvikle sig, og under fortsat stram regulering, så Næsseslottet kan bevares'.

Bilag

Samlet dokument med fulde høringssvar

Oversigtsskema med resumé af høringssvar

Lokalplan 304 for Næsset

Punkt 7: Ny planlægning for et område ved Vedbæk Station og centerområde - Igangsættende redegørelse (genoptagelse)

00.22.04-A00-367202

Resume

Arkitektur- og Byplanudvalget behandlede den 21. august 2024 igangsættende redegørelse for ny planlægning for et område ved Vedbæk Station og centerområde.

Sagen genoptages med henblik på stillingtagen til reviderede tegninger for et nyt sundhedshus på Vedbæk Stationsvej 12.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse den 21. august 2024

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 6. marts 2024 ([link](#)), overordnede principper for ny planlægning.

Forvaltningen igangsatte en tidlig borgerinvolvering af relevante aktører samt afholdt et borgermøde den 2. maj 2024 med over 100 deltagere. På mødet blev lokalplanens principper præsenteret og drøftet. Efterfølgende blev tre konkrete projekter i form af Kulturhuset i stationsbygningen, udvidelse af dagligvarebutik på Baneskellet og etablering af Sundhedshus på Vedbæk Stationsvej 12, diskuteret i en debat.

Efter borgermødet har det været muligt at indsende bemærkninger til lokalplanens principper og de tre projekter på www.sammenom.rudersdal.dk.

Bemærkningerne har været varierende, da der både har været opbakning og modstand mod etablering af et sundhedshus på Vedbæk Stationsvej 12. Der har været generelt opbakning til Kulturhusets virke samt udvidelse af dagligvarebutik på Baneskellet.

Forvaltningen har på baggrund af bemærkninger fra Arkitektur- og Byplanudvalget og den tidlige borgerinvolvering revideret enkelte principper.

Projekt for etablering af sundhedshus

Forvaltningen har haft løbende dialog med bygherre for projektet på Vedbæk Stationsvej 12. Ønsket har fra start været at samle det større byggeri ved Bryggergården med den bevaringsværdige bygning beliggende på Vedbæk Stationsvej 14. Projektet skal også realisere et mindre bytorv ved at tilbagetrække det større forhus, hvilket resulterer i, at byggeriet virker mindre massivt.

Projektet er løbende, på baggrund af dialog med naboejendommen, blevet skitseret og tilpasset. Der har været rejst bekymring vedr. skygge- og indkigsgener, særligt fra baghuset. Baghuset er blevet væsentligt reduceret for at imødekomme bekymringerne. Der er udarbejdet skyggediagrammer for både bygningsfacade og friareal på naboejendommen.

Forvaltningen vurderer, at seneste skitsering er hensigtsmæssig ift. centerområdet og omkringliggende bebyggelse. Det foreslås, at byggeriet fastholder nuværende skitsering med mulighed for mindre reguleringer.

Foreslået revidering af enkelte principper

På grundlag af styrkelse og fortætning af centerområdet, det foreliggende skitseprojekt til et nyt sundhedshus samt et ønske om variation på bebyggelser på Vedbæk Stationsvej foreslås en tæt regulering i lokalplanområdet.

For bygninger langs Vedbæk Stationsvej foreslås det, at bebyggelsens omfang og placering reguleres for hver enkelt ejendom.

- Specifikt foreslås det at lave zoner, hvor etageantal og bygningshøjde fastlægges med udgangspunkt i nuværende etagehøjder og ud fra ønsket om at sikre en variation som skitseret på principskitsen vedlagt sagen.
- På Vedbæk Stationsvej 12, udlægges der byggefeltet, der skal sikre etablering af et bytorv samt hensigtsmæssige lys- og skyggeforhold. For at sikre en sammenhæng mellem Vedbæk Stationsvej 10-14 skal bebyggelsen på

ejendommen opføres i både tre og fire etager, som vist i princippet på kortbilag. Projektet for sundhedshuset skal reguleres detaljeret i lokalplanen, så kvaliteterne i bebyggelsen fastholdes ved en realisering.

- For alle ejendomme gælder, at bebyggelse skal opføres som forhus i vejskel som vist i princippet på kortbilag. Forhuset kan suppleres med et sammenbygget baghus. Baghuset må maks. opføres i en etage med 10 m afstand til bagskel.*
- For alle ejendomme gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 100. Det vil dog langt fra være alle ejendomme langs Vedbæk Stationsvej, der vil have mulighed for at realisere en bebyggelsesprocent på 100 pga. de øvrige, anbefalede bebyggelsesregulerende bestemmelser.*
- Den enkelte bygning må maksimalt have en bygningsdybde på 13 m.*

Forvaltningens bemærkninger til sagen efter mødet den 21. august

Ejerne af Vedbæk Stationsvej 12 har på opfordring fra forvaltningen udarbejdet illustrationen af alternativer til overgangen mellem Bryggergården og ny bebyggelse på Stationsvej 12.

Alternativ 1) omfatter en skrå afskæring af bagsiden af forhuset nærmest Bryggergården med en uændret højde på bagbygningen. Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser effekten af denne afskæring i forhold til det oprindelige projekt og eksisterende forhold.

Alternativ 2) omfatter en tilbagetrækning af en del af forhuset nærmest Bryggergården. Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser effekten af denne tilbagetrækning i forhold til det oprindelige projekt og eksisterende forhold.

Skyggediagrammerne er udarbejdet for april og juli.

Skyggediagrammerne for april viser, at der ikke er nogen nævneværdig forskel på skyggeforhold mellem det oprindelige forslag og de to alternativer.

Om formiddagen vil der ved de alternative forslag være en meget lille effekt i forhold til skygge på både friarealer og facaden. Dette er bl.a. fordi, at Bryggergården skygger for sig selv, og der er i dag skygge fra det nuværende baghus. På visse tidspunkter vil der derfor være mindre skygge ved ny bebyggelse. Om eftermiddagen viser diagrammerne, at der ved ny bebyggelse på visse tidspunkter vil være mindre skygge på Bryggergårdens friarealer, men dog en øget skygge på facaden.

Skyggediagrammerne fra juli viser, at der om formiddagen ikke vil være væsentlig forskel mellem eksisterende forhold og efter opførelse af ny bebyggelse. Herudover er der ingen nævneværdig forskel mellem det oprindelige forslag til de to alternativer. Om eftermiddagen og efter kl. 18:00 vil ny bebyggelse dog give en øget skygge på facaden af den nærmeste del af Bryggergården, og her vil de to alternativer give mindre skygge.

Endvidere er der udarbejdet et snit gennem Bryggergården og ny bebyggelse på Stationsvej 12, hvilket viser, at totalhøjden på det højeste punkt af ny bebyggelse på Stationsvej 12 er 1,15 m højere end Bryggergården, som er i fire etager med høj kælder.

Forvaltningen foreslår, at det oprindelige forslag til bebyggelse af Stationsvej 12, danner grundlag for den videre planlægning, idet effekten af de to alternativer vurderes at være begrænset i forhold til den påvirkning, disse tiltag har på den fremtidige bebyggelses arkitektur og funktionalitet.

Indstilling

Indstilling den 21. august 2024

Direktionen foreslår, at de reviderede principper indgår i planlægning for området omkring Vedbæk Stationsvej og Baneskellet.

Indstilling den 11. september 2024

Direktionen foreslår, at det oprindelige forslag til bebyggelse på Stationsvej 12 danner grundlag for den videre planlægning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21.08.2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og godkender igangsættelse af lokalplanforslaget som fremlagt med den bemærkning, at udvalget genoptager sagen for så vidt angår afklaring af den

endelige udformning af baghuset på Stationsvej 12.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET beslutter, at der arbejdes videre med alternativ 2) af hensyn til udsynet fra lejlighederne.

Bilag

Elyseum Helsecenter, Vedbæk Stationsvej 12, Præsentation

Lokalplanaftgrænsning og forslag til bebyggelsesstruktur

Opsamling på tidlig borgerinvolvering

Overslag på nuværende forhold

Elyseum Helsecenter - Alternativer med skyggeanalyse

Punkt 8: Udvikling af bylivsrygrad i ny bydel i Nærum - Anlægsbevilling

00.22.04-A00-367202

Resume

Økonomiudvalget behandlede den 17. april 2024, punkt 25 ([link](#)), projektforslag til boligudvikling af Brüel og Kjærgrunden i Nærum. Projektforslaget blev ikke godkendt, hvorfor Skanska som ejere af grunden skal arbejde videre med et projekt, der kan opfylde intentionerne i visions- og rammelokalplanen for området.

Realisering af planen for området forudsætter parallelt hermed skitsering af bylivsrygraden, der er det offentlige strøg, der skal forbinde Nærum Vænge Torv med Nærum Hovedgade samt fornyet involvering af aktører og borgere i området. Af hensyn til fremdriften i den videre udvikling af området er der behov for rådgiverbistand til udarbejdelse af projektforslag for bylivsrygraden samt bistand til en borgerinddragelsesproces.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om anvendelse af 600.000 kr. til rådgiverbistand til proces samt skitsering af bylivsrygraden. Samtidig foreslår forvaltningen, at restbudgettet på 163.298 kr. til kommunekassen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 17. april 2024, at fastholde den primære anvendelse af Nærum erhvervsområde til erhverv i henhold til gældende plangrundlag. Der har efterfølgende været dialog med Skanska, der ejer Brüel og Kjærgrunden i Nærum om det videre arbejde med realisering af Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby.

Planerne for området har til formål at give grundlag for en fornyelse af erhvervsområdet med videnserhverv og at binde Nærum bedre sammen. Området er i såvel visionsplanen som i rammelokalplanen tænkt som en blandet bydel med én primær anvendelse til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, hotel samt let produktion og håndværk og andre funktioner, der ikke skaber gener for omkringliggende områder med miljøfølsom anvendelse (fx som boliger). Herudover er der mulighed for at bygge boliger, der kan være understøttende for den ønskede udvikling af videnserhverv.

Centralt for planen er også en bylivsrygrad, der skal være en offentlig forbindelse, der forbinder Nærum Vænge Torv med Nærum Hovedgade. Ud mod bylivsrygraden kan stueetager anvendes til publikumsorienterede funktioner som f.eks. caféer, spisesteder, motionscenter, iværksættercenter, tech-bibliotek, showrooms, offentligt tilgængelige kantiner eller lignende på de arealer, der grænser op til bylivsrygraden.

En realisering af bylivsrygraden forudsætter magelæg (justering af matrikelgrænser), håndtering af varelevering samt parkering for de tilstødende grundejere. Herudover bør der ske en programmering af bylivsrygraden i samarbejde med bylivsnetværket, øvrige relevante aktører som gymnasiet samt interesserede borgere, så det sikres, at bylivsrygraden bliver et interessant sted at færdes og opholde sig.

Forvaltningen har i de sidste par år været i dialog med grundejerne inden for lokalplanens delområde A, om realisering af rammelokalplanen. Borgerne og øvrige relevante aktører i området bør ligeledes involveres i realiseringen af rammelokalplanen med henblik på at få kvalificeret planen samt få skabt et bredt ejerskab til udviklingen af en central bydel i Nærum.

Forvaltningen vurderer, at der er behov for rådgiverbistand til følgende leverancer:

Projektforslag for bylivsrygraden, der indeholder forslag til fremtidig matrikulering af bylivsrygraden, plan for håndtering af varelevering, parkering mv., som de tilstødende grundejere kan bakke op om.

Bistand til borgerinddragelsesproces, der sikrer kvalificering af planen samt ejerskab til realisering af rammelokalplanen blandt grundejere, relevante aktører samt borgere i Nærum.

Økonomi

Forvaltningen foreslår, at der anvendes 600.000 kr. til skitsering af bylivsrygraden samt bistand til aktør- og borgerinddragelse i forbindelse med realisering af Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby finansieret af rådighedsbeløbet projekt 452026 Kommuneplan + Nærumplan.

Midlerne anvendes til rådgiverbistand, til skitsering og til bistand til en borgerinddragelsesproces samt udgifter til afholdelse af møder og forventes anvendt over en to-årig periode.

Forvaltningen foreslår, at restbudgettet på 163.298 kr. tilgår kommunekassen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at der anvendes 600.000 kr. til det fortsatte arbejde med implementering af visionsplan og rammelokalplanen for Nærum finansieret af projekt 452026 Kommuneplan + Nærumplan, og
2. at restbudgettet på projekt 452026 Kommuneplan + Nærumplan på 163.298 kr. tilgår kommunekassen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at bevillingen gives for at fremme udviklingen af området i forpligtende samarbejde med de øvrige grundejere, hvis videre arbejde og planlægning er afhængig af kvalificering af udformningen af bylivsrygraden.

Bilag

Oversigt - Bylivsrygrad

Punkt 9: Vedbæk renseanlæg, Gøngehusvej 29A - Landzonetilladelse til fjern-varmeanlæg

00.22.04-A00-367202

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. september 2023 projektforslag for konvertering til fjernvarme i Vedbæk, punkt 20 ([link](#)).

E.ON Danmark har søgt om landzonetilladelse til opførelse af energicentral til fjernvarmeforsyning af Vedbæk på Vedbæk renseanlæg. På energicentralen produceres fjernvarmen og pumpes til modtagerne i Vedbæk.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

E.ON har på grundlag af fuldmagt fra grundejer Novafos søgt om landzonetilladelse til at opføre en energicentral med varmeakkumuleringskøle på Vedbæk renseanlæg til brug for fjernvarmeforsyning af Vedbæk.

Ansøgningen fremsendes på baggrund af godkendt projektforslag i overensstemmelse med Varmeplan 2023-2035.

Energicentralen indeholder et varmepumpeanlæg, der udnytter varme fra spildevand til fjernvarme. Derudover er der en luft-til-vand varmepumpe, en elkedel samt en gaskedel, der supplerer og sikrer varme ved spidslast og nødlast.

Energicentralen omfatter følgende bygværker:

- Teknikhus på ca. 25 m x 24 m, i alt ca. 550 m² og med en højde på ca. 8 m.
- Energiopvarmer luft-til-vand (luftgård), opstillet oven på teknikhus, ca. 25 m x 26 m og med en højde på ca. 7 m. Teknikhus og energiopvarmer vil have en samlet højde på ca. 15 m.
- Varmeakkumuleringskøle med en diameter på ca. 12 m og en højde på ca. 20 m.

Energicentralen med varmeakkumuleringskøle placeres i det sydvestlige hjørne af Vedbæk renseanlægs indhegnede område. Arealet er i forvejen befæstet men ubebygget.

Driften af energicentralen vil ikke påvirke driften af renseanlægget.

Vest for renseanlægget er der en beskyttet mose i privat eje. Mosen er en del af fredningen Maglemose Rende. Syd for anlægget er Trørød Skov, som ejes af Naturstyrelsen. Nord for renseanlægget ligger Vedbæk Stadion, og øst for renseanlægget ligger spejderhuset for de Grønne spejdere i Vedbæk.

Plangrundlag

Området er i landzone og er ikke omfattet af lokalplan. Området er indenfor kommuneplanramme Ve.T2 for teknisk anlæg, rensningsanlæg. Det er beliggende i Fingerplan 2019 grøn kile, der skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Området er indenfor kystnærhedszonen. Anlægget vurderes ikke at kunne ses fra kysten eller at påvirke kystlandskabet.

Trørød Skov afkaster skovbyggelinje over hele renseanlægget. Landzonetilladelse erstatter krav om dispensation fra skovbyggelinjen, og hensynet til skoven indgår i landzonetilladelsen.

E.ON har samtidig søgt afgørelse om, at projektet ikke forudsætter miljøvurdering, en såkaldt VVM-screening.

Forvaltningen forventer på baggrund af ansøgningen at træffe afgørelse om, at anlægget ikke forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet og derfor ikke forudsætter miljøvurdering.

Denne afgørelse vil blive offentliggjort senest samtidigt med landzonetilladelse.

Høring

Ansøgningen har været sendt til orientering hos anlæggets naboer.

KFUM-spejderne, der har spejderhus i nr. 29B, har bemærket, at de skal have uhindret adgang over renseanlæggets matrikel i byggefasen. E.ON oplyser, at deres adgang ikke vil blive påvirket.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at anlægget er i overensstemmelse med gældende planlægning, da anlægget er et teknisk forsyningsanlæg, og det opføres indenfor den eksisterende hegning til forsyningsanlæg. Det vurderes ikke at have væsentlig påvirkning på omgivelserne, blandt andet fordi renseanlægget overvejende er skjult fra offentlig vej og sti af skov og levende hegn. Tilsvarende vurderer forvaltningen, at anlægget ikke forudsætter lokalplan.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om,

- a. at bygningssider, stativ for energioptager, støjværn og akkumuleringstank males i en neutral mørkegrøn eller sort farve for at sikre, at anlægget indpasses bedst muligt i omgivelserne og synes mindst muligt udefra.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår a).

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Høringssvar - KFUM-spejderne

Projekt EON Vedbæk- Tegninger

Ansøgning om landzonetilladelse

Punkt 10: Gøngehusvej 265, matr.nr. 26 og 21e, Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation til tilbygning til enfamiliehus og udhus-/anneksbygning

00.22.04-A00-367202

Resume

Ejere af ejendommen beliggende Gøngehusvej 265, 2970 Hørsholm, og deres rådgiver har henvendt sig med henblik på lovliggørelse af tilbygning til enfamiliehus samt udhus-/anneksbygning opført uden byggetilladelse. Ejendommen er beliggende i landzone.

Retlig lovliggørelse indebærer dispensation fra Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, §§ 4.1, 6.16, og 7.3, litra g. Det ansøgte kræver derudover byggetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejere af ejendommen beliggende Gøngehusvej 265, 2970 Hørsholm, som er beliggende i landzone, og deres rådgiver har henvendt sig med henblik på lovliggørelse af tilbygning til enfamiliehus opført uden byggetilladelse i 2006 samt lovliggørelse af udhusbygning, der anvendes som anneks, hvortil der uden byggetilladelse og landzonetilladelse er opført en tilbygning i 2021.

Ejendommen består af to matrikler, der ikke er samnoteret, og der er således retligt tale om to ejendomme, uagtet at matriklerne støder op til hinanden. Ejendommene, der udgøres af matr.nr. 26 og 21e, har et areal på henholdsvis 996 m² og 3.133 m². Bebyggelsen er, med undtagelse af tilbygningen til udhus-/anneksbygningen, beliggende på matr.nr. 26, og matriklerne fremstår i praksis som en sammenhængende ejendom, hvor den største af matriklerne er indrettet som parklignende haveareal i tilknytning til enfamiliehuset.

Retlig lovliggørelse indebærer i første omgang dispensation til at sammenlægge de to matrikler, jf. lokalplanens § 4.1. Byggeretten vil derved blive øget. Endvidere kræves dispensation til tilbygningen til enfamiliehuset og udhus-/anneksbygningen samt dispensation til opførelse af mellemgang mellem enfamiliehus og udhus-/anneksbygningen, så der på ejendommen herefter kun findes én beboelsesbygning, jf. § 6.16, og at der til tagdækning på mellemgangen kan anvendes sortglaserede tegl som på eksisterende bygninger, jf. § 7.3, litra g.

Det oprindelige enfamiliehus er opført som længehus med sadeltag i 1885. Tilbygningen, som blev opført i 2006, er opført på husets østside og er opført i en etage med tagterrasse. Tilbygningen til udhus-/anneksbygning er opført som en tilnærmelsesvis kopi af den oprindelige udhus-/anneksbygning, og bygningen fremstår med to parallelle sadeltage. Både tilbygningen til enfamiliehuset og udhus-/anneksbygningen fremstår med facader i pudset murværk og detaljer inspireret af klassisk græsk arkitektur, herunder bl.a. søjler og balustrader.

Den ansøgte mellemgang opføres tilsvarende øvrige bygninger med pudset murværk, søjler og tag dækket med sortglaserede tegl.

Det er oplyst, at man fra ejers side er indstillet på at fjerne søjler og lignende dekoration, såfremt udvalget finder det nødvendigt for at kunne tillade byggeriet.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, som blev vedtaget den 20. juni 2018, og som bl.a. har til formål at sikre, at om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens §§ 4.1, 6.16, og 7.3, litra g:

§ 4.1: *"Der kan ikke ske arealoverførsel til en boligejendom. Der kan ikke ske sammenlægning af to boligejendomme."*

§ 6.16: *"Om- og tilbygning, jf. §§ 6.13 og 6.14, kan ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forhold til karakteren af det omgivende landskab, terrænforhold, historisk betinget bebyggelsesstruktur, byggeskik og naboforhold."*

§ 7.3, litra g: *"Materiale- og farveanvendelse skal fastholdes eller ændres til den gennemgående materiale- og farveanvendelse på ejendommens hovedbygning. [...] Tage må ikke udføres i reflekterende materialer, f.eks. blankglaserede tegl."*

Lokalplanen fastsætter desuden følgende bestemmelser, der er relevante i forhold til §§ 4.1 og 6.16:

§ 4.2: *"Arealoverførsler, der ikke medfører en øget byggeret, jf. lokalplanens §§ 6.13 og 6.14, er ikke omfattet af [§ 4.1]."*

§ 6.13: *"Helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m²."*

§ 6.14: *"Et helårshus eller stuehus på en boligejendom, der har et sammenhængende matrikelareal på op til 1.600 m², kan om- og tilbygges, så husets samlede etageareal ikke overstiger 250 m²."*

Planloven

Planloven omhandler ikke sammenlægning af ejendomme, og landzonetilladelse kræves ikke til til- og ombygning af et helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m². Det ansøgte kræver dermed ikke landzonetilladelse.

Høring

Ansøgningen om dispensation er sendt i naboorientering til ejere af omliggende ejendomme. Eventuelle indsigelser fremsendes til Arkitektur- og Byplanudvalget inden mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 257, §§ 4.1, 6.16 og 7.3, litra g, på følgende vilkår:

- a. At ejendommene sammenlægges inden for otte måneder fra dispensationens dato.
- b. At der bliver meddelt lovliggørende byggetilladelse til tilbygning til enfamiliehuset og anvendelsesændring af tilbygning til udhus-/anneksbygningen samt byggetilladelse til opførelse af mellemgang mellem udhus-/anneksbygningen, som dog først kan meddeles, når der foreligger registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen i den matrikulære sag.
- c. Ny bebyggelse skal udføres som ansøgt og som en videreførelse af eksisterende bebyggelse, hvad angår materialer og farver.

Forvaltningen har i vurderingen lagt vægt på, at ejendommene i dag fremstår som en samlet ejendom, og at ejendommen efter sammenlægning ikke vil fremstå overbebygget, samt at den opførte og ansøgte bebyggelse vurderes ikke at bryde med områdets bebyggelsesstruktur, der bl.a. er karakteriseret ved bebyggelsernes vejnære placering, og i kraft af bygningernes placering kun i begrænset omfang er synlig fra offentlige arealer.

Forvaltningen har derudover lagt vægt på, at de anvendte materialer og farver er sædvanlige for ejendommen og området og er en videreførelse af den eksisterende bebyggelse. Der er på denne baggrund efter forvaltningens vurdering ikke er grundlag for at kræve de ulovligt opførte bygninger fjernet helt eller delvis.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til,

1. at meddele dispensation fra Lokalplan 257, §§ 4.1, 6.16 og 7.3, litra g, til sammenlægning af ejendommene, der udgøres af matr.nr. 26 og 21e,
2. at tilbygninger og opførelse af mellemgang bibeholdes, og
3. at tag på mellemgang kan dækkes med sortglaserede tegl på ovennævnte vilkår a)-c).

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Luftfoto og visualisering

Punkt 11: Vejlesøvej 88, matr.nr.1po Dronninggård, Ny Holte - Lovliggørende dispensation til ekstra beboelseslag på enfamiliehus og terrænregulering

00.22.04-A00-367202

Resume

Ejer af ejendommen Vejlesøvej 88, 2840 Holte, har søgt om lovliggørende dispensation til et ekstra beboelseslag på enfamiliehus samt til terrænregulering.

Det ansøgte er for så vidt angår dispensation til et ekstra beboelseslag i strid med formålet og § 7.1.4 og 9.5 i Lokalplan 44, og en retlig lovliggørelse vil derfor forudsætte vedtagelse af ny lokalplan.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Vejlesøvej 88, 2840 Holte, har søgt om lovliggørende dispensation til et ekstra beboelseslag på enfamiliehuset samt en markant terrænregulering langs hele facaden mod nord.

Der blev af den tidligere ejer i 2021 til 2022 foretaget terrænregulering med afgravning på mellem 0,79 m til 2,79 m i et stort område ud fra nordfacaden. Terrænreguleringen medfører, at der er fritlagt et ekstra beboelseslag, og enfamiliehuset mod havesiden fremstår nu i tre fulde beboelseslag i modstrid med lokalplanens formål.

Enfamiliehuset blev opført først i 1960'erne, og i 1972 blev der meddelt tilladelse til en tilbygning. Tilbygningen fra 1972 indeholdt swimmingpool og et servicerum hertil. Det oprindelige enfamiliehus samt tilbygning er etableret uden kælder, men med støttemur mod havesiden.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 44 for et område ved Vejlesø og Dronningestien, hvor det i lokalplanens formålsbestemmelse bl.a. er fastslået, at hver ejendom maksimalt kan bebygges med et etageareal svarende til 22 % af grundarealet og ikke med flere end to beboelseslag.

§ 1.1, 7.1.4 og 9.5 fastsætter følgende:

1.1: *"Det er lokalplanens formål, at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder også byggelinjer i henhold til lov om naturfredning.*

Lokalplanen fastlægger, at området er et boligområde, og bebyggelsen skal overvejende bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse.

Lokalplanen indeholder desuden én ejendom, der er udlagt til offentligt, almennyttigt formål, børnehave - seminarium med tilhørende børnehave.

En meget væsentlig del af lokalplanens område udgøres af offentlige grønne områder, herunder Vejlesø.

Lokalplanen fastlægger i hvilken udstrækning den enkelte ejendom kan bebygges. Hver ejendom kan maksimalt bebygges med et etageareal svarende til 22 % af grundarealet og ikke med flere end to beboelseslag."

7.1.4: *"Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end to beboelseslag."*

9.5: *"Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1 m."*

Den udførte terrænregulering er i strid med § 9.5, og terrænreguleringen samt udbygning af kælder med isætning af vinduer medfører også, at husets fremtræden bliver i strid med §§ 1.1 og 7.1.4.

Høring

Udsendelse af naboorientering afventer Arkitektur- og Byplansudvalgets beslutning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte kræver vedtagelse af en ny lokalplan, da der ikke lovligt indenfor planloven kan dispenseres i strid med formålet for lokalplanen. Endvidere er det vurderingen, at der ikke bør meddeles dispensation fra lokalplanen til den udførte terrænregulering. Det skyldes, at der i området ikke er historik for større reguleringer af terrænet.

Hovedindtrykket af terrænet i området er et blødt faldende terræn mod et grønt vådområde. Det grønne område er fredet, og der bør således også tages særligt hensyn til den landskabelige sammenhæng mellem de private grunde og det grønne område.

Forvaltningen vurderer ikke, at der bør udarbejdes et nyt plangrundlag, der tillader bebyggelse i tre etager. Forvaltningen finder, at det er ønskeligt at fastholde det nuværende bygningsmæssige udtryk for området og lægger vægt på, at det ikke er sædvanligt med boliger i tre beboelseslag i nærområdet. Der er villaer i tre beboelseslag i området ved Vejlesøvej og Dronninggårds Allé, men villaerne adskiller sig ved at være opført før 1940 og ved at fremstå med en højere detaljeringsgrad og med en klassisk arkitektur, der bidrager til et mindre bastant udseende. Herudover er villaerne opført inden vedtagelsen af den gældende Lokalplan 44. Det ansøgte afviger således fra det typiske karaktertræk i området. Terrænreguleringen og det tredje beboelseslag med vinduer i kælderetage medfører en oplevelse af et mere massivt byggeri, der er dominerende i det grønne område.

Det er forvaltningens anbefaling, at ansøgningen ikke skal give anledning til igangsætning af nyt plangrundlag, der muliggør en retlig lovliggørelse af beboelse i tre beboelseslag. Det ekstra beboelseslag findes samlet at medføre et uønsket og mere massivt bygningsudtryk ud mod det sårbare grønne område.

Herudover er det forvaltningens vurdering, at der skal meddeles afslag på dispensation til den foretagne terrænregulering, da terrænreguleringen skaber en uønsket terræssering af landskabet, med større terrænforskelle end før reguleringen, som ikke understøtter det naturlige terræn.

Igangsætning af nyt plangrundlag, der muliggør en retlig lovliggørelse, vil skabe et helt andet boligområde i det vestlige Holte, som i dag karakteriseret af området mod Vejlesø og det fredede vådområde mellem Vejlesøvej og Skovmindevej, hvor bebyggelsen henligger nænsomt indplaceret i respekt for områdets karakter. At planlægge for boliger i tre beboelseslag vil medføre en risiko for mere bastante og dominerende villaer i et område, der trods villabebyggelse er præget af store naturmæssige kvaliteter.

Forvaltningen anbefaler derfor, at den udførte kælderetage med vinduer og terrænregulering tilbageføres i tråd med de meddelte byggetilladelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at der meddeles afslag på lovliggørende dispensation §§ 1.1, 7.1.4 og 9.5 fra Lokalplan 44.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Foto af ændringer i bygning og terræn mod havesiden fra 2017 til 2023

Tegning af oprindeligt hus

Tilbygning 1972

Oversigt - Afgravning

Punkt 12: Søllerødvej 82, matr.nr. 2fp Søllerød By, Søllerød - Dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus

00.22.04-A00-367202

Resume

Arkitektfirmaet Kegel & Sciera søger for ejerne af ejendommen om dispensation til opførelse af to tilbygninger til eksisterende bevaringsværdige hus.

Huset er omfattet af Lokalplan 264 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, Lokalplan 52 For et område ved Søllerødvej og Vangebovej i Søllerød, og det er udpeget med høj bevaringsværdi 3 efter SAVE-metoden.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Kegel & Sciera søger for ejerne af ejendommen om dispensation til opførelse af to tilbygninger til eksisterende bevaringsværdige hus.

Ved sydfacaden ønskes eksisterende glaskarnap nedrevet og erstattet af en ny tilbygning i to etager på hver 33 m² samt kælder. Tilbygningen udføres i samme materialer, taghældning og detaljer som for eksisterende hus. Tag udføres med samme taghældning i naturskifer som eksisterende. Fire stk. ovenlysvinduer fjernes, og skifertag retableres.

Ved facade ud mod Søllerødvej ønskes opført en tilbygning i to etager på hver 8 m², hvor tilbygningen i stueetagen er et nyt indgangsparti, og på første udvides et lille værelse.

Der er et alternativt forslag til tilbygning mod vej, hvor første-salen udføres i bindingsværk og trækkes lidt tilbage, så den fremstår i en nedre og en lidt lettere øvre del.

Ansøger finder, at tilbygningerne udføres, så der ikke er forskel mellem gammelt og nyt. Ansøger oplyser herudover, at nabohuset i nr. 86A, skulle være udført af samme arkitekt og i samme stil. Her er facaderne blevet pudset, og der blev i 2007 opført tilbygning mod Søllerødvej i to etager. Ansøger fremfører, at tilbygningen mod vej vil afspejle nabohuset. Huset blev i 1992 registreret med bevaringsværdi 5.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 52 for et område ved Søllerødvej og Vangebovej i Søllerød. Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 52, men efter § 8.2 gælder: *"Bebyggelsens ydre fremtræden, dvs. udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældning, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning."*

Huset er desuden omfattet af Lokalplan 264 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Huset er efter SAVE-metoden registreret med høj bevaringsværdi 3. Efter lokalplanens § 9.2 gælder, *"at alle ydre bygningsskænder skal godkendes af kommunalbestyrelsen."*

Huset er opført i 1905 i stilart historicisme og udført kubisk med facader i mursten i to lyse nuancer i bånd og suppleret med fine markante bånd i røde tegl og stik ved vinduer og døre i røde tegl, murankre og balustre. Der er pyramidetag tækket med naturskifer.

Forvaltningen har ikke tegninger af det oprindelige hus, men huset har formentlig indtil 1965 været et tofamiliehus med fælles indgang i østfacade. Af tegninger fra 1965 fremgår det, at den indvendige trappe til første sal er ændret, så indgang er flyttet fra østfacade til nordfacade ved udskiftning af vindue til et markant dørparti.

Høring

Sagen har ikke været sendt til orientering hos Søllerød Grundejerforening. Rudersdal Museum er blevet hørt om sagen, men museet er endnu ikke vendt tilbage om kulturhistoriske elementer.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at huset efter tilbygning og renovering vil fremstå med samme detaljeringsgrad og i samme materialer, farver, dimensioner og taghældninger som i dag.

Tilbygning mod haveside med nedrivning af eksisterende glaskarnap vil fremstå stilmæssigt og harmonisk som en naturlig udvidelse af huset.

Facaden mod Søllerødvej fremstår i dag ikke som den oprindelige facade, men ombygget et par gange. Den fremstår fin og klar, som den er, hvor en tilbygning i to etager vil gøre den tungere, men dog uden at fravige de bærende principper de den bevaringsværdige arkitektur.

Det kan anbefales, at ovenlysvinduer mod haveside fjernes og erstattes af naturskifer, da disse bryder det rene udtryk af taget.

Alternativt forslag til tilbygning mod vej, hvor første sal udføres med bindingsværk, findes mindre pænt tilpasset husets arkitektur, og forslag uden bindingsværk findes pænere tilpasset.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 264, § 9.2, og Lokalplan 52, § 8.2, på følgende vilkår:

- a. at dør mod vej bearbejdes, så den fremstår som en tofløjet dør uden de viste glaspartier i siderne.
- b. at tilbygningerne udføres med facadesten, facadebånd, stik, taghældning, skifer på tag og i øvrigt samme detaljering som på eksisterende hus.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 264, § 9.2, og Lokalplan 52, § 8.2, på de nævnte vilkår a)-b), såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser ved orientering af Søllerød Grundejerforening og Rudersdal Museum.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Luftfoto og facader

Punkt 13: Proces for uddeling af erhvervspris i 2024

24.00.00-A00-26211

Resume

Rudersdal Kommune uddeler én gang om året Rudersdal Kommunes Erhvervspris til max. tre virksomheder, der i særlig grad har bidraget positivt til samfundet eller til et nyskabende samarbejde med kommunen og borgerne. I denne sag orienteres om processen for uddeling af erhvervsprisen for 2024, herunder indkaldelse af kandidater til prisen.

Sagen forelægges Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Arkitektur- og Byplanudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har i flere år uddelt en erhvervspris. Forvaltningen iværksætter processen for uddeling af erhvervsprisen for 2024 med denne orientering til de relevante fagudvalg. Fagudvalgenes medlemmer opfordres til at drøfte, om der på udvalgenes område er lokale virksomheder, der fortjener en særlig anerkendelse for deres positive bidrag til samfundet, og derfor bør nomineres til erhvervsprisen 2024. Virksomheder kan også senere nomineres direkte via link på kommunens hjemmeside.

Prisen er uddelt ud fra nedenstående model:

- Erhvervsprisen har særligt fokus på lokale virksomheders positive bidrag til samfundet eller til det gode og nyskabende samarbejde mellem virksomhed, kommune og borgere.
- Erhvervsprisen uddeles af Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget én gang årligt efter en forudgående proces, hvor alle politiske udvalg kan fremkomme med forslag, og hvor nomineringerne i øvrigt kan komme fra foreninger, borgere, fagpersoner, politikere og virksomheder.
- Erhvervsprisen omfatter en eller flere pristildelinger, dog max tre. Der arbejdes ikke med egentlige kategorier, men det signaleres, at alle kommunens virksomheder fra iværksættere og start-ups til de store virksomheder kan modtage prisen for forskellige initiativer – fx bidrag til den grønne omstilling og bæredygtighed, understøttelse af det rummelige arbejdsmarked og unges uddannelsesvalg, samarbejde mellem skole og erhvervsliv, styrkelse af det gode byliv, udvikling af velfærdsteknologiske løsninger, og andre forhold, der kommer hele samfundet eller lokalsamfundet til gode.
- Nomineringen kan enten knytte sig til et specifikt produkt eller en særlig ydelse, som virksomheden har udviklet. Den kan også fokusere på samarbejdet med kommunen eller andre lokale kræfter om konkrete indsatser. Det vil blive vægtet positivt, såfremt virksomheden har arbejdet innovativt og opnået konkret effekt, og at der er spredningspotentiale til andre virksomheder eller brancher.

I september og oktober vil der blive sat fokus på erhvervsprisen gennem lokale medier og kommunale kommunikationskanaler, herunder hjemmeside og sociale medier. Nomineringen af virksomheder sker således løbende frem til fristens udløb den 1. november, med en begrundelse for nomineringen relateret til erhvervsprisens fokus.

Forvaltningen fremlægger en oversigt over kandidaterne til Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget på udvalgs mødet den 27. november. På dette grundlag udpeger Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget en eller flere vindere af prisen, som efterfølgende overrækkes på kommunens nytårskur for erhvervslivet i 2025. Prisen består af en messingplade, en mailsignatur med vinderlogo og et beløb på 10.000 kr.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til drøftelse.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.