



Referat fra årsmøde med grundejerforeninger og vejlaug 21. november 2023

9. december 2024

Kommunikation

Henrik Hooge Møller
Kommunikationspartner
hhmo@rudersdal.dk

Glassalen i Birkerød Idrætscenter dannede torsdag den 21. november rammen om det årlige møde mellem Rudersdal Kommune og kommunens grundejerforeninger og vejlaug.

Borgmester Ann Sofie Orth bød velkommen og gjorde indledningsvis opmærksom på mødet mandag den 25. november om fjernvarmeanlæg i Holtegårdsparken.

Værn om det gode naboskab – løs problemerne med hinanden

Aftenens første emne handlede om det gode naboskab – eller desværre undertiden: Manglen på samme. Mange lokale uenigheder kører i for lang tid, bliver til konflikter og endda politianmeldelser, og borgmesterens gode råd var det ganske enkle:

Tal pænt med og til hinanden, byd tilflyttere velkommen og gør på en fin og positiv opmærksom på de forhold, som gælder i lokalområdet – fx at vi gerne vil have den grønne hæk, men ikke det brune eller sorte hegn. Og gør det inden en mulig konflikt når et niveau, hvor det er umuligt for parterne at blive enige.

- Det fylder rigtig meget både for jer og mig, sagde Ann Sofie Orth til de forsamlede.

Hun nævnte også, at kommunen for nylig havde møde med en række ejendomsmæglere, som har stor betydning, når en bolig skal sælges.

Her blev mæglerne bl.a. opfordret til i en salgssituation at huske at nævne nyttige informationer om grundejerforening eller vejlaug, de gode lokale fællesskaber – ja, i det hele taget tænke på at få alle de gode ting frem, som ligger lidt uden om selve boligen og dens umiddelbare omgivelser.

- Man køber ikke bare en bolig, man køber også en stemning, en følelse, et muligt fællesskab, sagde borgmesteren videre.

Brug muligheden for støtte fra Bylivspuljen

Rudersdal Kommune gør meget for at udvikle og styrke sine bymidter, og der skal være de bedste muligheder for at handle lokalt og deltage i fællesskaber.

I budgetaftalen er afsat 1 mio. kr. til drift og 1 mio. kr. til anlæg i årene 2024-2027 til at udvikle lokale tiltag. Formålet er at styrke fællesskabet og give et godt afsæt til at forene kræfterne lokalt.

Som eksempel på et godt projekt nævnte borgmesteren en landsbyfest i Nærum, som havde samlet 150 deltagere en lørdag aften, fordi man simpelthen *ville* fællesskabet.

- Mulighederne er der, sagde Ann Sofie Orth. Gå hjem og find de gode ideer til, hvad vi kan lave hos os. Og så har vi Bylivspuljen, hvor man kan søge om tilskud.

[Vær med til at skabe mere byliv](#)
[Søg Bylivspuljen](#)

Hastigheden må gerne komme længere ned

Herefter overtog Court Møller, formand for Klima- og Miljøudvalget, mikrofonen og fortalte om nogle af de store projekter og aktiviteter på hans område.

Han indledte med at give en status på kommunens hastighedsplan. Den betyder i praksis, at der er indført 40 km/t i en række lokale boligområder. Kommunens hastighedsplan indebærer, at alle afgrænsede boligområder vil blive omfattet af 40 km-zoner. I løbet af 2025 vil yderligere seks zoner blive etableret.

- Jeg ser gerne, at hastigheden på sigt kommer længere ned. Mange steder i udlandet har man indført 30 km/t i byerne, men med vores nye 40 km-hastighedszoner når vi et godt skridt på vejen, sagde udvalgsformanden.

Mange flere muligheder for at oplade sin elbil

Antallet af ladestandere og ladeudtag stiger støt, og i den forbindelse opfordrede Court Møller til, at man lokalt i bolig- og grundejerforeninger tager en dialog om mulig placering af ladestandere i lokalområdet.

Ved udgangen af året vil der være 200 ladeudtag på 38 forskellige lokationer. Affødt af Rudersdals Kommunes klimahandlingsplan har kommunen sat som mål, at i 2030 skal halvdelen af alle biler i kommunen køre på el.

Andelen af elbiler udgør i dag ca. 18,5 pct., hvilket er landets højeste andel.

Følg med i udviklingen af ladeudtag på vores hjemmeside:

[Muligheder for at oplade din elbil](#)

I tilknytning til emnet transport gav Court Møller også en kort status på det EU-finansierede Gemini-projekt med delecykler og -biler, som gik i luften i august.

[Snup en delecykel eller delebil](#)

Forsøget med deletransport fik rosede ord med i et par kommentarer fra salen, som fokuserede på vigtigheden af færre biler på vejene, hvor trængsel er et stigende problem.

Udvalgsformanden understregede, at det også er et vigtigt politisk mål, og borgmester Ann Sofie Orth fremhævede den indsats, som forskere på DTU udfører i projektet.

Forsøgsordningen har nemlig som et meget vigtigt element at metodisk at undersøge anvendelsen af delemobilitet, hvad virker, hvad virker ikke, hvilke ruter anvendes mest, hvordan kombineres forskellige transportmuligheder etc.

- På den måde får vi reelle fakta og forskning og ikke synsninger, sagde hun.

Store gravearbejder på vej – gebyr for råden over vej

De næste en del år kommer til at stå i de store gravearbejders tegn, det gælder især separatkloakering og udbygning af fjernvarme.

Court Møller understregede, at man fra kommunens side gør sit bedste for at sikre, at der i videst muligt omfang bliver koordineret mellem de forskellige arbejder. Det kan blot ikke altid lade sig gøre i praksis.

Kommunalbestyrelsen har i den forbindelse besluttet, at der fra næste år indføres et gebyr for råden over vej. Det betyder, at ønsker man fx at opstille en container på offentligt vej eller en privat fællesvej, ja, så falder der et gebyr.

Gebyret skal dække den administration, der er i forbindelse med sagsbehandlingen af de enkelte ønsker.

[Brug af vejareal](#)

Status på fjernvarme

På årsmødet var der stor interesse for at høre mere om fjernvarme. Formanden for Klima- og Miljøudvalget konstaterede, at tiden løber, og en reel udfordring kan være, at flere og flere køber egne varmepumper.

Konkret er der nu sat en proces i gang, som skal gøre det muligt at placere to varmeanlæg i henholdsvis Birkerød og Gl. Holte. Disse anlæg er helt afgørende for at få fjernvarme, da det er her, selve produktionen sker, før varmen kan sendes videre ud til borgere og virksomheder.

Denne proces kører i et separat spor med nabomøder for berørte borgere de to steder.

Court Møller fortalte videre, at kommunens forsyningsselskab Norfors i forhold til den sydlige del af kommunen har en dialog om samarbejde med Vestforbrænding, som leverer varme til bl.a. Lyngby-Taarbæk Kommune.

Han nævnte også, at der foregår forhandlinger om en mulig fusion mellem Norfors og Vestforbrænding. Det er ingen hemmelighed, at Norfors' økonomi er udfordret af den nye lovgivnings krav om selskabsgørelse mv. Norfors har som resultat heraf bl.a. måtte gennemføre ekstraordinære afdrag, hvilket har resulteret i takststigninger på affaldsområdet.

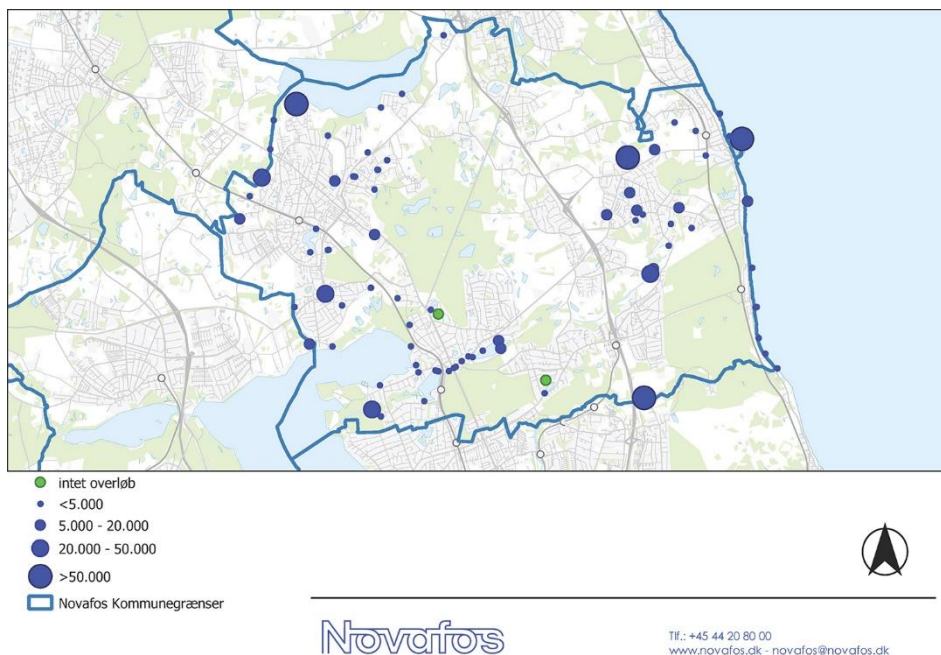
Status på separatkloakering

Rudegård er det første område i Rudersdal Kommune, som skal separatkloakeres. Her er planprocessen godt i gang, og desuden er der aktuelt en tæt dialog mellem grundejerne og Novafos om placering af en ny skelbrønd til spildevand.

Den vigtigste baggrund for beslutningen om separatkloakering er at stå bedre rustet til klimaforandringerne med den stadig mere ekstreme regn, vi oplever. Den kraftige regn udfordrer det gamle, slidte og underdimensionerede kloaknet og betyder, at der sker overløb til søer og vandløb.

På årsmødet gav Court Møller en status for den forventede proces i de følgende områder, der står i første række til at blive separatkloakeret.

I den forbindelse kom der fra salen et ønske om at kunne se en oversigt over samtlige registrerede overløb.



[Se kort i stor størrelse.](#) De nævnte tal angiver m³ pr. år.

Mulighed for nedsivning på egen grund

Nedsivning på egen grund blev også nævnt i indlæg fra salen.

Rudersdal Kommune giver mulighed for nedsivning på egen grund og har derfor også krav til, hvor stort et areal på en grund der må være "befæstet".

Det er et teknisk ord for, at fx en indkørsel eller terrasse enten er asfalteret eller med fliser, hvor vandet ikke kan sive ned og dermed ryger i kloakken.

I separat- og fælleskloakerede områder må der ledes regnvand til kloak svarende til mellem 25 og 30 pct. af grundens samlede befæstede areal, afhængig af den konkrete boligtype.

Overskrides denne grænse, skal det resterende regnvand håndteres på egen grund, enten via nedsivning eller forsinkelse.

Udfordringen er, at ikke alle områder er lige egnede til nedsivning. Når der kommer påbud om separatkloakering til en grundejer med 5-års frist, vil grundejeren få to år til alternativt at søge om nedsivningstilladelse. Læs mere på rudersdal.dk:

[Håndtering af regn- og spildevand på din grund](#)

Sagsbehandlingstid og lovliggørelsessager

Fra Arkitektur- og Byplanudvalget orienterede formanden Christoffer Buster Reinhardt tilsvarende om en række emner.

Han kunne med tilfredshed konstatere, at det er lykkedes at opnå mærkbare forbedringer i den gennemsnitlige tid, forvaltningen bruger på at behandle en byggesag.

Tilsvarende går det den rigtige vej med at nedbringe antallet af sager om lovliggørelse af byggerier.

- Vi kan bare konstatere, at der tit er tale om komplekse sager, og det gælder især for de ældste. Den ældste, vi har, er fra 2008, og det er altså en udfordring i forhold til den almindelige retsbevidsthed og retssikkerhed.

- Det skal ikke være lettere at få tilgivelse end tilladelse, og det er skidt for en borger, som klager, at der går så lang tid, før der er en afgørelse.

Bæredygtighed og bevaringsværdigt byggeri

Christoffer Buster Reinhardt fortalte videre, at Rudersdal Kommune naturligtvis også skal stille skrappe krav til sig selv.

Derfor er vedtaget en ny bygherrepolitik, som bl.a. nævner en række krav til bæredygtighed, vi skal stille til de eksterne leverandører, vi bruger fx ved nybyggeri eller renovering af eksisterende kommunale institutioner.

Som udvalgsformanden konstaterede, er det mest bæredygtige byggeri, at man faktisk slet ikke bygger, men i stedet renoverer.

For de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer gælder, at der nu politisk er sat penge af til gennemgang og lokalplanlægning for bygninger, der har bevaringsværdi 4 på den såkaldte SAVE-skala.

Med budget 2024-2027 er afsat 350.000 kr. årligt frem til 2027.

I dag er det kun bygninger med bevaringsværdi 1-3, der er udpeget som bevaringsværdige i den betydning, at de er beskyttet af en såkaldt temalokalplan.

Gennemgangen af bygninger med SAVE 4 betyder, at man vil kunne bevare flere bymiljøer og sikre flere huse mod nedrivning. Det er ikke

forventningen, at alle SAVE4-registrerede bygninger vil blive udpeget som bevaringsværdige. I gennemgangen vil der derfor blive sat fokus på bygningernes betydning for det omkringliggende bymiljø.

Oversigt over bevaringsværdige bygninger

I kommunen er der i alt ca. 37.360 bygninger:

- 77 har SAVE værdi 1
- 326 har SAVE værdi 2
- 509 har SAVE værdi 3
- 1.349 har SAVE værdi 4

På kommunens hjemmeside kan man se et kort over fordelingen:

<https://kort.rudersdal.dk/spatialmap>

Klik i venstre side på "Bolig og byggeri" og find herefter "Bevaringsværdi på bygninger".

Villalokalplaner

Kommunen har som politisk mål, at alle områder skal omfattes af en lokalplan, og på sigt skal også ældre lokalplaner (byplanvedtægter) genbesøges.

- Jeg ville gerne kunne revidere dem alle, men det vil være meget ressourcekrævende, sagde Christoffer Buster Reinhardt. I første omgang ønsker vi derfor, at de områder, som i dag slet ikke *har* en lokalplan, får det. Det gælder især Birkerød. I næste runde skal vi så opdatere de gamle lokalplaner.

Overordnet skal lokalplaner sikre grønne og åbne boligområder, områdernes forskellige karakter og byggestil samt det grønne vejbillede gennem forskellige bestemmelser.

I praksis er de også et nyttigt redskab i mulige nabostridigheder, da lokalplaner kan overtrumfer visse lokale servitutter og deklamationer.

- I de konkrete sager kigger vi grundigt på servitutter og deklamationer, tager det bedste fra dem og indarbejder disse elementer i en ny lokalplan, sagde udvalgsformanden.

Han opfordrede også til, at man lokalt i de forskellige grene af kommunen styrker de lokale grundejerforeninger. Rudersdal Kommune har nemlig god erfaring med at samarbejde med de lokale foreninger om lokalplanarbejde.