

REFERAT Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 d. 28-10-2025

Mødedato	Tirsdag d. 28. oktober 2025 kl. 07:30
Mødested	Mødelokale C
Mødedeltagere	Miki Dam Larsen, Esben Buchwald, Anders Glümer, Erik Lund, Torbjørn Barfod (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Ansøgning om midlertidig dispensation - rækkehusbebyggelse ved Lyng Stationsvej.....	6
Dialog med Klimabevægelsen og Rådet for Bæredygtig Udvikling om Klimaplan 2025.....	9
Oplæg til samarbejdsprincipper mellem udvalget og Rådet for Bæredygtig Udvikling.....	10
Blødgøring af drikkevand - beslutning om evt. delegation.....	12
Midlertidigt øget medlemsbidrag til supercykelstisamarbejdet.....	15
Orientering om sager vedr. klager i Erhvervsområdet Farremosen.....	17
Orientering om sager vedr. støj fra private varmepumper.....	19
Ny bebyggelse MD Madsensvej 10-12.....	21
Placering af naturlegeplads.....	24
Vinkelvej 14 - Støttemur på vejareal mod Lyng Stationsvej.....	26
Vinkelvej 14 - Støttemur og terrænreguleringer.....	28
Sag fra byrådsmedlem Torbjørn Barfod vedr.: Rundkørsel på Nymøllevej.....	31
Sag fra Erik Lund om politisk behandling af ansøgning om jordvarmeanlæg Falkevang 10.....	32
Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol.....	34

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

24/14033

Punkttype

Beslutning.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Ingen.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 2: Meddelelser

24/14033

Punkttype

Orientering.

Tema

1 Klage over tilstand af ejendom på Kollerød Bygade

Kommunen har den 7. august 2025 modtaget en klage over den forfaldne og forsømte tilstand for ejendommen Kollerød Bygade 17. Kollerød Borgerforening anmoder om, at kommunen udsteder påbud efter byggelovens § 14.

Sagsbehandlingen er påbegyndt, og der vil indledningsvis blive udsendt partshøring og varsel om tilsyn til ejer. Når sagen er fuldt oplyst, vil der kunne træffes afgørelse. Det forventes, at udvalget kan blive forelagt en sag om ejendommen på mødet d. 2. december 2025.

2 Nedlæggelse af boliger – Ellebæk 15 og 16, 3460 Birkerød

Forvaltningen har den 29. september 2025 meddelt samtykke til nedlæggelse af to boliger i henhold til Lov om Boligforhold, § 3, stk. 1.

De pågældende boliger er beliggende på adresserne Ellebæk 15 og 16, 3460 Birkerød, og er en del af ejendommen med matr.nr. 1A, Sandholm, Blovstrød. Ejendommen ejes af Forsvaret og Forsvarsministeriets styrelser.

Samtykket er givet i forbindelse med en ansøgning om nedrivning af to tiloversblevne bygninger på ejendommen. Bygningerne er ældre og har i en længere årrække ikke været anvendt til beboelse. De vurderes desuden at være i en så dårlig stand, at de ikke længere er egnede til boligformål.

3 Afgørelse fra Planklagenævnet vedr. Lynge Bygade 45

Allerød Kommunes gav d. 30. januar 2025 afslag på ansøgning fra ejerne af Lynge Bygade 45 om dispensation fra lokalplan 336 til udskiftning af vinduer og dør.

Afslaget blev begrundet med, at den ansøgte udformning uden sprosser vurderes at være i strid med lokalplanens formål. Kommunen fandt, at projektet ikke er tilstrækkeligt tilpasset landsbymiljøet og den omkringliggende bebyggelse.

Ejeren af ejendommen klagede over afgørelsen.

Planklagenævnet har den 17. september 2025 truffet afgørelse i sagen. Nævnet fandt ikke grundlag for at give medhold i klagen. Kommunens afgørelse er dermed stadfæstet og gælder fortsat.

Planklagenævnets afgørelse er vedlagt som bilag.

4 Skrinlæggelse af lokalplan for en lynladerstation ved Kongevejen

Byrådet besluttede d. 2. februar 2025, at sende udkast til lokalplan for en lynladerstation ved Kongevejen i offentlig høring. Høringen er efterfølgende gennemført.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen skrinlægges nu på ubestemt tid. Årsagen er, at udvikler (Niras) og driftsoperatør af ladestationen ikke har kunnet finde en tilfredsstillende løsning på vandhåndtering inden for projektområdet.

5 Ansøgning om byggetilladelse

Allerød Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af ny etageboligbebyggelse med tilhørende parkeringskælder og udenomsarealer på ejendommene Prins Valdemars Alle 2 og Amtsvej 1.

Projektet omfatter i alt 43 boliger, fordelt på 3 etager. Projektet har været i partshøring hos berørte naboer, og forventes at blive behandlet af Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget på mødet i december.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget tog meddelelserne til efterretning.

Bilag

Afgørelse fra Planklagenævnet.PDF

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 3: Ansøgning om midlertidig dispensation - rækkehusbebyggelse ved Lyng Stationsvej

25/8114

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punkttype

Beslutning.

Tema

Udvalget anmodes om at tage stilling til en midlertidig og tidsbegrænset lokalplandispensation til udvidelse af det private haveareal ved de 5 rækkehuse på Lyng Stationsvej 27-35.

Supplerende tema til mødet 28. oktober 2025

Udvalget besluttede d. 23. september 2025, at sagen genoptages med besigtigelse.

Der foretages besigtigelse kl. 7.30 med mødested ved bebyggelsens p-plads.

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Ansøgning

Grundejerforeningen Lynghaven har d. 10. juli 2025 ansøgt om dispensation fra lokalplanen til at inddrage dele af et udpeget fælles grønt område til private haver.

Af ansøgningen fremgår, at det drejer sig om ejendommene på Lyng Stationsvej 27-35.

I ansøgningen, som er vedlagt i bilag 1, kan ses, hvilket areal det drejer sig om.

Lokalplan

Rækkehusbebyggelsen og fællesarealerne omkring rækkehusene er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 314 For et boligområde ved Lyng Stationsvej i Uggeløse.

Inddragelse af fællesarealet til private haver vil være i strid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser. Som bilag 2 er vedlagt et notat om lokalplanbestemmelserne, herunder mulighederne for dispensation.

Ny lokalplan

Det er politisk besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for lokalplanområdet ved rækkehusene på Lyng Stationsvej 27-45, som i dag er omfattet af Lokalplan 314. Arbejdet med denne lokalplan, er dog ikke igangsat på nuværende tidspunkt.

I forbindelse med den politiske behandling om udarbejdelse af en ny lokalplan, var udvidelse af 4 haver illustreret på en situationsplan (udvidelse af haverne ved Lyng Stationsvej 39-45). Udvidelse af de 5 haver på Lyng Stationsvej 27-35, var ikke illustreret på situationsplanen og nævnt i sagsfremstillingen i forbindelse med den politiske behandling.

Byrådet har d. 26. juni 2025 truffet beslutning om, hvordan kommende planopgaver, lokalplaner inkluderet, skal prioriteres. Her er en lokalplan for Lyng Stationsvej prioriteret til opstart i 2028 og følgende år.

Da den nye lokalplan ikke er igangsat og vedtaget, er det den nuværende lokalplan, som er det gældende plangrundlag.

I Planstrategien, under fokusområde "Varieret boligudbygning", fremgår følgende om fællesområder- og faciliteter i planlægningen:

I nye boligområder prioriteres fællesområder- og faciliteter i planlægningen. Det indebærer, at der planlægges for mindre private haver og større fællesområder samt fællesfaciliteter. Det skal understøtte de sociale fællesskaber i kommunens boligområder og muligheden for at etablere bofællesskaber.

Et nyt plangrundlag for lokalplanområdet, også selvom det er et eksisterende boligområde, skal understøtte fokusområder i planstrategien, herunder at der bliver prioriteret fællesområder og faciliteter og at der planlægges for mindre private haver og større fællesområder.

Midlertidig og tidsbegrænset dispensation meddelt i lokalplanområdet

Der er d. 20. marts 2025 meddelt midlertidig og tidsbegrænset dispensation fra lokalplanen til udvidelse af de 4 private haver på Lyng Stationsvej 39-45, så de kan anvende en del af fællesarealet til privat have.

Dispensationen er meddelt på vilkår af:

- At der ikke etableres faste konstruktioner i den del af havearealet, som er placeret på fællesarealet. Det er en forudsætning for den midlertidige og tidsbegrænsede dispensation, at forholdene kan genetableres til fællesareal.
- At hegn etableres som levende hegn, så det er i overensstemmelse med de generelle hegnsbestemmelser i lokalplanen.

I forbindelse med dispensationen blev det vurderet, at den ansøgte udvidelse af de 4 private haver på fællesarealet, var i overensstemmelse med den ønskede fremtidige udvikling indenfor lokalplanområdet. Dette på baggrund af den politiske beslutning om ny lokalplan, hvor disse 4 haveudvidelser indgik i den politiske behandling.

Vurdering

Der er ikke tidligere i sagsforløbet taget politisk stilling til, om udviklingen af lokalplanområdet også skal indbefatte udvidelse af de 5 private haver ved ejendommene Lyng Stationsvej 27-35.

Såfremt udvalget beslutter at imødekomme ansøgningen, kan det give borgerne i lokalplanområdet en forventning om, at arbejdet med den kommende lokalplan også vil indeholde udvidelse af de 5 ansøgte private haver, og ikke kun de 4 private haver, som var fremlagt i den tidligere sagsfremstilling.

Det vurderes, at det på nuværende tidspunkt ikke er hensigtsmæssigt at træffe beslutning om udvidelse af de private haver på Lyng Stationsvej 27-35, idet placeringen af de 5 ansøgte haver vil fortætte området væsentlig mod naboejendommene Uggeløse Bygade 36 og 38 på en måde, som ikke er tilfældet for haverne på Lyng Stationsvej 39-45. De 5 ansøgte haver på Lyng Stationsvej 27-35 er ikke umiddelbart sammenlignelige med de 4 haver på Lyng Stationsvej 39-45, da både størrelse, udformning og placering er væsentlig forskellige. Den endelige vurdering, af om denne udvidelse er hensigtsmæssig, bør foretages i forbindelse med lokalplanarbejdet.

Derudover vurderes det, at en udvidelse af de private haver, så fællesarealet bliver formindsket, ikke vil være i overensstemmelse med planstrategiens fokusområde om fællesarealer og faciliteter.

Forslag 1

Udvalget beslutter at meddele afslag på ansøgning om midlertidig og tidsbegrænset dispensation til udvidelse af de private haver ved Lyng Stationsvej 27-35. Beslutning om hvorvidt de 5 private haver kan udvides, afventer den

kommende lokalplanproces for en ny lokalplan for området.

Forslag 2

Udvalget beslutter at sende ansøgningen i naboorientering og partshøring hos naboejendommene Uggeløse Bygade 36 og 38. Såfremt der ikke modtages væsentlige bemærkninger, bemyndiges Forvaltningen til at arbejde videre med en midlertidig og tidsbegrænset dispensation med vilkår, som gør det muligt at føre arealet tilbage til fællesareal.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1

Økonomi og finansiering

-

Dialog/høring

Hvis forslag 2 besluttet, skal der foretages naboorientering i henhold til bestemmelserne i Planloven og partshøring i henhold til bestemmelserne i Forvaltningsloven. Hvis der indkommer væsentlige bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen og partshøringen, vil sagen blive forelagt udvalget igen.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 23-09-2025

Udvalget besluttede, at sagen genoptages med besigtigelse.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget besluttede forslag 2.

Bilag

Bilag 1 Dispensationsansøgning.pdf

Bilag 2 Notat om lokalplanforhold

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 4: Dialog med Klimabevægelsen og Rådet for Bæredygtig Udvikling om Klimaplan 2025

25/3981

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punktttype

Orientering.

Tema

Klimabevægelsen og Rådet for Bæredygtig Udvikling er inviteret til dialog om Klimaplan 2025, jf. beslutning på Miljø-, Erhvervs- og Byudvalgets møde d. 23. september 2025

Formand for Rådet for Bæredygtig Udvikling Niels Erik von Freiesleben samt repræsentanter fra Klimabevægelsen i Allerød Jørgen Ekstrøm Jakobsen og Bolette Brødsgaard deltager under punktets behandling og er indbudt til kl. 8.15.

Sagsbeskrivelse

De to parter er inviteret til at kommentere på udkastet til Klimaplan 2025. Baggrunden for invitationen er Klimabevægelsens høringssvar til Klimaplan 2025, som blev sendt i forbindelse med den offentlige høring.

Som en del af dialogen ses desuden mulighed for at drøfte de aktuelle krav for certificering af planen ved CONCITO og C40, som ses af dagsordenspunkt fra seneste udvalgs møde d. 23. september 2025.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 5: Oplæg til samarbejdsprincipper mellem udvalget og Rådet for Bæredygtig Udvikling

22/11369

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punktttype

Beslutning.

Tema

På baggrund af dialogmøde mellem Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget og Rådet for Bæredygtig Udvikling (RBU) mandag den 1. september 2025 har RBU fremsendt deres input til samarbejdsprincipper for udvalgets og rådets samarbejde.

Niels Erik von Freiesleben og Bolette Brødsgaard deltager under punktets behandling og vil fremlægge RBU's input. De er indbudt til kl. 8.45.

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe endelig beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

RBU sendte den 22. januar 2025 henvendelse til formanden for Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget med rådets ønsker om dialog med udvalget.

På baggrund af henvendelsen besluttede udvalget, at RBU skulle inviteres til mødet den 25. marts 2025 med henblik på en drøftelse af den fremtidige dialog. På mødets den 25. marts besluttede udvalget, at der skulle afholdes to årlige møder med RBU.

Det første af disse møder blev afholdt den 1. september som et dialogmøde mellem de to parter, inviteret af RBU.

Det blev aftalt på mødet, at RBU skulle udarbejde et udkast til et forståelsespapir for samarbejdet mellem RBU og Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget og at udkastet skulle behandles på udvalgets møde d. 28. oktober.

Rådet for Bæredygtig Udvikling har efterfølgende sendt deres oplæg til samarbejdsprincipper mellem de to parter. Oplægget rummer 4 punkter for samarbejdet:

- a) RBU kan fungere som sparringspartner og høringspart for udvalget i sager af strategisk betydning indenfor natur, miljø, klima og bæredygtighed herunder politikker, strategier og handlingsplaner. Udvalget inddrager RBU i sådanne sager så tidligt som muligt og som minimum på informationsniveau.
- b) Udvalget inviterer RBU minimum en gang om året i forbindelse med et udvalgsmøde, og RBU inviterer udvalget til møde en gang årligt.
- c) RBU fremsender mindst en gang årligt forslag af betydning for bæredygtig udvikling i Allerød Kommune til udvalget.
- d) Såvel RBU som udvalget arbejder for bæredygtig udvikling i overensstemmelse med byrådets vision ”Tæt på hinanden – tæt på naturen”.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at oplæg til principper for samarbejdet drøftes med henblik på beslutning om ordlyd mv.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget godkendte følgende principper for samarbejdet med Rådet for Bæredygtig Udvikling:

- a) RBU fungerer som sparringspartner og høringspart for udvalget i sager af strategisk betydning indenfor natur, miljø, klima og bæredygtighed herunder politikker, strategier og handlingsplaner. Udvalget inddrager RBU i sådanne sager så tidligt som muligt og som minimum på informationsniveau.
- b) Udvalget inviterer RBU minimum en gang om året i forbindelse med et udvalgmøde, og RBU inviterer udvalget til møde en gang årligt.
- c) RBU fremsender mindst en gang årligt forslag af betydning for bæredygtig udvikling i Allerød Kommune til udvalget.
- d) Såvel RBU som udvalget arbejder for bæredygtig udvikling i overensstemmelse med byrådets vision ”Tæt på hinanden – tæt på naturen”.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 6: Blødgøring af drikkevand - beslutning om evt. delegation

25/10262

Sagen afgøres i:

Allerød Byråd 2022-2025

Punktttype

Beslutning.

Tema

Lillerød Vandværk har ansøgt om at etablere et blødgøringsanlæg, som er en ny og hidtil ikke anvendt vandbehandling i Allerød Kommune.

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget orienteres om sagen og anmodes om at tage stilling til om kompetencen til at myndighedsbehandle ansøgningen skal delegeres til Forvaltningen eller ligge i udvalget/byrådet.

Ansøgningen om etablering af blødgøringsanlæg er den første af sin karakter i Allerød Kommune, og den kommende myndighedsafgørelse kan derfor få principiel karakter.

Lillerød Vandværk har bedt om foretræde for udvalget.

Bestyrelsesformand Anders Korsgaard og driftsleder Lars Funk deltager under punktets behandling og er indbudt til kl. 9.15.

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe endelig beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Størstedelen af Allerød Kommune forsynes med drikkevand fra 10 private vandværker. Et af disse (Lillerød Vandværk) har søgt om tilladelse til at etablere et centralt blødgøringsanlæg i deres vandværk. Inden for de sidste år er muligheden for at arbejde med blødgøring af vand fra vandforsyninger blevet diskuteret blandt vandforsyningsselskaber. HOFOR, som leverer drikkevand til hovedstaden, har besluttet at arbejde med blødgøring fra vandværker. Novafos, som er vandforsyningsselskab for en række nabokommuner, har på et bestyrelsesmøde besluttet ikke at gå videre med planer om blødgøring af drikkevandet.

Baggrund

Drikkevandet i Allerød Kommune kan betegnes som "hårdt", med værdier i området 14-21 °dH. Der er i dag ikke kravværdier til hårdhed, men tidligere var den anbefalede værdi for drikkevand 8-30 °dH. Ved blødgøring af drikkevandet nedsættes vandets hårdhedsgrad gennem en vandbehandling i et blødgøringsanlæg.

I henhold til vandforsyningslovens §21, må vandindvindingsanlæg ikke på væsentlig måde ændres, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil. Kommunens nuværende vandforsyningsplan forholder sig ikke til spørgsmålet om blødgøring.

Der findes forskellige typer blødgøringsanlæg, som vandværkerne kan installere. Det afhænger af vandværkets størrelse og vandets naturlige kemi, hvilken type blødgøringsanlæg, der er relevant for det enkelte vandværk. Alt efter hvilken type blødgøringsanlæg, der etableres på et vandværk, vil blødgøringsprocessen afstedkomme et affaldsprodukt og en forøgelse af vandforbrug på 2-3%. Nedenfor følger en opsummering af fordele og ulemper ved central blødgøring.

Miljø- og klimamæssige aspekter

Spildevandet fra et vandværk med blødgøringsanlæg vil indeholde flere kemiske restprodukter, som f.eks. klorid, end spildevandet fra et vandværk uden blødgøringsanlæg. Ved bortledning af spildevand fra et vandværk med blødgøringsanlæg, er det nødvendigt at tage højde for en risiko for øget korrosion på spildevandsledningerne og i rensningsanlægget, samt en evt. forhøjet koncentration af klorid ved udledning af det rensede spildevand til vandløb. Forhøjede kloridkoncentrationer kan være et problem i vandmiljøet. Et centralt blødgøringsanlæg vil desuden øge det givne vandværks vandforbrug med 2-3%, hvilket udgør et øget pres på grundvandsressourcen.

Når hårdhedsgraden i drikkevandet reduceres, vil der typisk bruges mindre sæbemængder i den almindelige husholdning, mængden af kalkbelægninger i hjemmet reduceres, og levetiden på hårde hvidevarer forlænges muligvis, hvilket er miljømæssige gevinster. Ifølge Miljøstyrelsens Vejledning om blødgøring af drikkevand, er det ikke muligt at give et konkret svar på, hvornår blødgøring kan betale sig. Der er dog udarbejdet en rapport af Rambøll, hvor det er vurderet, at der i områder, hvor drikkevandet er hårdere end 12 °dH, kan være en samfundsøkonomisk gevinst ved at blødgøre vandet.

Blødgøringsanlæg i private husholdninger

Private forbrugere kan installere blødgøringsanlæg i egen husholdning. Dette kræver ikke en tilladelse, og antallet af private blødgøringsanlæg i Allerød Kommune er derfor ukendt. I følge kundeundersøgelser blandt Novafos' drikkevandsforbrugere i perioden 2020-2024, så har 8-15% af de adspurgte forbrugere installeret blødgøringsanlæg i hjemmet. Private anlæg udleder, ligesom centrale anlæg, en forøget koncentration af restprodukter fra vandbehandlingen. Ved de private anlæg er det ikke muligt for myndighederne at stille vilkår og føre kontrol med den kemiske sammensætning af det udledte spildevand. Ved blødgøring på vandværket (central blødgøring) er det derimod muligt at stille vilkår for, samt at føre kontrol med den kemiske sammensætning af det udledte spildevand. Hvis det besluttes, at der ikke skal etableres central blødgøring i Allerød Kommune, vil det stadig være muligt for private forbrugere og virksomheder at etablere decentrale blødgøringsanlæg inden for rammerne af den gældende lovgivning.

Forsyningssikkerhed

Vandværkerne i Allerød Kommune har en høj forsyningssikkerhed, fordi de kan modtage fra og forsyne til hinanden gennem nødforbindelser. Samtlige vandværker i kommunen er forbundet med 2-3 andre værker. I tilfælde af både akutte og planlagte driftsforstyrrelser, opretholdes vandforsyningen således uden gener for forbrugerne. Hvis der indføres blødgøring på enkelte værker, vil vandets kemiske sammensætning blive væsentlig anderledes i forhold til ikke-blødgjort vand. Der kan være en risiko for u hensigtsmæssige kemiske reaktioner, når forskellige vandtyper mødes, herunder kalkfældende vand og aggressivt vand (dvs. vand, der kan være tærende eller give hudirritationer). Det kræver en høj grad af styring og overvågning af anlægget, for at undgå ovennævnte risici, hvorimod nødforsyningen pt. fungerer automatisk.

Økonomiske konsekvenser for borgerne

Etablering, drift og vedligehold af et centralt blødgøringsanlæg er forbundet med en øget omkostning for vandproduktion. Denne omkostning dækkes af det enkelte vandværks forbrugere over vandtaksten. Det estimeres i en rapport om blødgøring lavet af Novafos, at vandtaksten vil stige med 3-7 kr./m³ (inkl. moms). Til sammenligning ligger vandtaksten i 2025 på et niveau omkring 16,5 kr./ m³ (inkl. moms).

Blødere vand vil omvendt betyde en reduceret udgift hos forbrugerne til vaske- og rengøringsmidler, samt besparelse via forlængede levetider for husholdningsapparater, som vil blive mindre forkalkede. Det vil være individuelt, om besparelserne i husholdningerne opvejer den øgede vandtakst.

Sundhedsmæssige aspekter

Styrelsen for Patientsikkerhed anser den samlede sundhedsmæssige effekt af blødgøring som værende begrænset for den generelle befolkning. Styrelsen for Patientsikkerhed peger dog på, at den ændrede sammensætning af det blødgjorte drikkevand i teorien kan have en effekt på knogleskørhed, hjerte-kar sygdomme, blodtryk, caries og andre sygdomme.

Opsummering af fordele og ulemper

Fordele ved central blødgøring

Øget forbrugertilfredshed

Reduceret forbrug af rengøringsmidler

Forlænget levetid på hårde hvidevarer

Mulighed for kontrol med spildevand fra blødgøringsprocessen

Ulemper ved central blødgøring

Øget vandtakst

Øget vandforbrug

Miljøskadeligt restprodukt (kloridholdigt spildevand fra blødgøringsanlægget, som udledes til vandmiljøet)

Mulige udfordringer ved nødforsyning til andre værker.

Da der ikke tidligere er truffet myndighedsafgørelse på området, anmodes udvalget om at tage stilling til om kompetencen skal ligge administrativt eller i udvalget / byrådet.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at udvalget tager orienteringen til efterretning og beslutter hvor kompetencen til at træffe myndighedsafgørelse på området skal ligge.

Økonomi og finansiering

Der er ikke direkte omkostninger for kommunen ved etablering af et centralt blødgøringsanlæg. Allerød Kommune som virksomhed vil, ligesom alle andre forbrugere, opleve en øget omkostning i forbindelse med en takstforhøjelse.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning og ønsker sagen forelagt Økonomiudvalget og byrådet.

Myndighedsafgørelsen ønskes forelagt Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 7: Midlertidigt øget medlemsbidrag til supercykelstisamarbejdet

25/10514

Punktttype

Orientering

Tema

Allerød Kommune er medlem af det regionale supercykelstisamarbejde, som skal sikre, at supercykelstier etableres ensartet på tværs af kommunegrænser i hovedstadsområdet.

Med udgangen af 2025 bortfalder Region Hovedstadens tilskud til samarbejdet på årligt 3 mio. kr. Styregruppen for samarbejdet har derfor anbefalet, at kommunernes medlemsbidrag for 2026 og 2027 øges midlertidigt.

Sagsbeskrivelse

Som konsekvens af Sundhedsreformen fra 2024 bortfalder regionernes regionale udviklingsmidler fra 2026. De regionale udviklingsmidler har hidtil medfinansieret de tværkommunale supercykelstisamarbejder. I dag bidrager Region Hovedstaden årligt med 3 mio. kr. til supercykelstisamarbejdet i hovedstadsregionen, imens kommunernes bidrag samlet udgør ca. 1,6 mio. kr.

Kommunernes medlemsbidrag beregnes pr. borger. I 2025 var Allerød Kommunes medlemsbidrag på 22.051 kr., svarende til 0,85 kr. pr. borger. Supercykelstisekretariatet arbejder på at finde ekstern finansiering og har i den forbindelse haft foretræde for Folketingets Transportudvalg. Hvis ikke det lykkes at få ekstern medfinansiering, forventes Allerød Kommunes bidrag for 2026 og 2027 at blive omkring 63.220 kr. årligt, svarende til 2,43 kr. pr. borger.

Supercykelstierne er med til at understøtte cykelpendling og forbinde kollektive trafikknudepunkter, boligområder, arbejdspladser og uddannelser. Det er kommunernes opgave at finansiere og anlægge supercykelstier.

Supercykelstisamarbejdet i hovedstadsregionen administreres af et sekretariat, som blandt andet understøtter udvikling og planlægning af regionale supercykelstier. Forvaltningen oplever, at supercykelstisekretariatet er afgørende for det gode tværkommunale samarbejde.

Erfaringer fra de seneste 15 år med supercykelstier i hovedstadsregionen viser, at samarbejdet om regionale cykelforbindelser på tværs af kommuner har en meget positiv effekt på cykeltrafikken og cykelfremme. Derudover har samarbejdet også sikret et stort vidensgrundlag om brugerne og effekterne af supercykelstierne.

Effektmålinger viser blandt andet, at der har været en stigning på 87 procent i gennemsnit på ruterne. Brugerne cykler i gennemsnit 12 km pr. tur. 14 procent af nye brugere kørte tidligere i bil, og 20 procent cykler på elcykler.

KKR Hovedstaden og Region Hovedstaden har godkendt en ny fælles mobilitetsstrategi for hovedstadsområdet. I strategien har kommunerne i KKR Hovedstaden og Region Hovedstaden prioriteret og anbefalet en række mobilitets- og infrastrukturprojekter, der kan imødegå nogle af de fremtidige udfordringer for mobiliteten i hovedstadsområdet. Et af disse såkaldte VIP-infrastrukturprojekter er udbygning af supercykelstinettet. Det betyder, at kommunerne og regionen er enige om, at supercykelstinettet er et af de projekter, der skal prioriteres og i fællesskab arbejdes for bliver realiseret og finansieret med hjælp fra staten.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Økonomi og finansiering

Allerød Kommunes medlemsbidrag til supercykelstisamarbejdet har hidtil været finansieret af midlerne til nye cykelstier. Det vurderes, at det forhøjede bidrag i 2026 og 2027 kan afholdes inden for de afsatte midler til nye cykelstier.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 8: Orientering om sager vedr. klager i Erhvervsområdet Farremosen

17/6894

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punkttype

Orientering

Tema

Udvalget orienteres om status på klager i Erhvervsområdet Farremosen.

Sagsbeskrivelse

Allerød Kommune offentliggjorde i juni 2017 en ny lokalplan for Erhvervsområdet Farremosen. Herefter er erhvervsområdet løbende blevet udbygget med blandt andet Farum Fjernvarme a.m.b.a, SCT Transport A/S, DHL Supply Chain (Denmark) A/S og Pankas A/S.

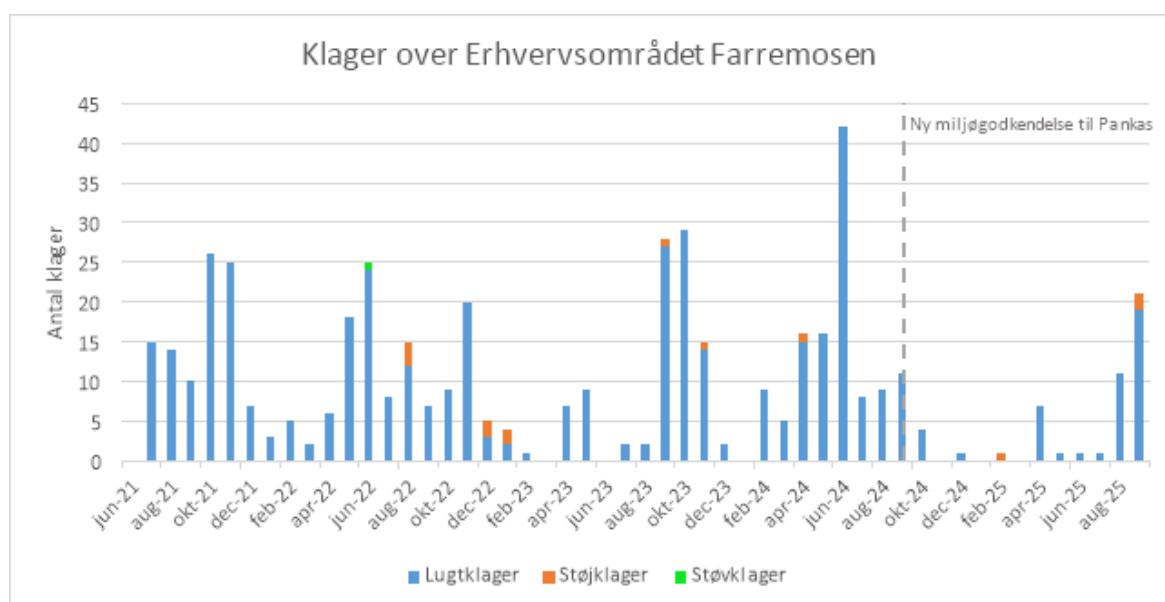
Siden Pankas A/S startede driften i 2020 har Allerød Kommune modtaget adskillige klager – særligt over lugtgener.

Allerød Kommune har i 2021 indskærpet overfor Pankas A/S, at virksomheden skulle reducere deres lugtemissioner, hvilket resulterede i at Pankas A/S gennemførte flere lugtreducerende tiltag på deres fabrik, som blev færdigmeldt i juni 2021.

Nedenfor følger en samlet opgørelse over udviklingen i antallet af klager fra erhvervsområdet fra 2021 og frem.

Allerød Kommune har i perioden 1. juni 2021 til 25. september 2025 modtaget 483 klager over virksomhederne i Erhvervsområdet Farremosen. Klagerne er fordelt på 96,7% klager over lugt, 3,1% klager over støj og 0,2% klage over støv.

I perioden 1. juni 2021 til 25. september 2025 ser fordelingen af klagesager for Erhvervsområdet Farremosen i Allerød Kommune således ud:



Som følge af hjemsendelse af miljøgodkendelse af Pankas A/S fra Miljø- og Fødevareklagenævnet, har kommunen d. 12. september 2024 udstedt en ny miljøgodkendelse. Der er den forbindelse blevet meddelt skærpede vilkår omkring produktionstider. Antallet af lugtklager et år efter, at den nye miljøgodkendelse trådte i kraft, er faldet med 73,4% i

forholdet til året før. Af disse lugtklager er 51,1% af klagerne indkommet på dage, hvor Pankas A/S arbejder udenfor normale arbejdstider.

Forvaltningen fører fortsat regelmæssigt tilsyn med Erhvervsområdet Farremosen, for at kunne registrere problemer med vand, støv, støj, lugt mm.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 9: Orientering om sager vedr. støj fra private varmepumper

25/9812

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punktttype

Orientering.

Tema

Udvalget orienteres om status på myndighedsarbejdet i forbindelse med sager vedr. klage over støj fra private varmepumper i Allerød Kommune.

Sagsbeskrivelse

Siden Europas energikrise i 2022 med stigende gas- og elpriser er antallet af private ejendomme med varmepumper som energikilde steget markant - også i Allerød Kommune. Særligt i områder med nybyggede lejligheder som f.eks. Teglskoven og Julemosegård, etableres varmepumper som primær energikilde.

Pr. 4. september 2025 ser antallet af varmepumper i Allerød Kommune således ud:

	Primær energikilde	Sekundær energikilde
Private	1.702	156
Kommunale	13	1
Erhverv	62	4
Sum	1.777	161
I alt	1.938	

325 af varmepumperne er tilkoblet jordvarmeanlæg, men ikke alle jordvarmeanlæg har et udendørsanlæg, som en varmepumpe typisk er.

I bygningsreglementet 2018 (BR18) er der stillet krav til, hvordan energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger skal projekteres, udføres og installeres (§§ 299 og 300). Disse krav er dog møntet mod at passe på anlæg, bygninger, vedligeholdelse, varmetab, energiforbrug og personers sundhed mm. I BR18 (§§ 326 og 327) er der yderligere stillet specifikke krav til varmepumper. Her stilles der dog kun krav til evt. væsker i anlægget og elforbruget.

Der er hverken i BR18 eller i miljøbeskyttelsesloven krav til ansøgning eller tilladelse til opsætning af varmepumper som energikilde.

I enkelte lokalplaner er der stillet krav til, hvor en varmepumpe evt. må placeres, hvis de ønskes som energikilde.

I Forvaltningen, vil varmepumperne derfor kun resultere i sagsbehandling, hvis en grundejer ønsker dispensation fra evt. krav i lokalplanen eller når naboer/genboer mv. klager over støj fra naboens varmepumpe.

Der modtages generelt få klager over støj fra private varmepumper. Til gengæld er sagerne ofte langtrukne og med en høj kompleksitet.

Allerød Kommune har de seneste par år modtaget følgende antal klager:

ÅR	Antal klager over private varmepumper (sagen startes)
----	---

2017/2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	0
2023	3
2024	2
2025	0 modtager pr. 10-09-2025 (der er givet klagevejledning til en enkelt borger)
	2 sager fra 2023-24 genoptages ultimo året
Samlet	9

Ud af de 9 klager, har 3 af dem været af mere omfattende karakter sagsbehandlingsmæssigt og har trukket en del ressourcer.

En borger har indgivet 2 klager over støj fra varmepumper i hhv. 2023 og 2024. Her er samlet brugt ca. 8 arbejdsuger på sagsbehandling i form af støjmålinger, behandling af målinger, telefonsamtaler, afgørelser, aktindsigter, skriftlige redegørelser, genbesøg af sagen i forbindelse med klage til ombudsmanden. Sagsbehandlingen har foregået on-off gennem 2023-2025. Derudover har Allerød Kommunes borgerrådgiver været involveret i disse to sager vedr. støj fra to varmepumper. Pga. nye oplysninger genoptages begge sager i vinterhalvåret 2025/2026 med brug af personaleressourcer samt økonomiske ressourcer til en akkrediteret støjmåling som følge.

Den sidste sag, som har trukket en del ressourcer, er en af sagerne fra 2024, hvor der samlet er brugt ca. 4½ arbejdsuger på sagsbehandling i form af støjmåling, behandling af måling, afgørelse, aktindsigt, skriftlig redegørelse mv. Hertil er også brugt økonomiske ressourcer til en akkrediteret støjmåling. Sagen har været aktiv gennem 2024 og 2025.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 10: Ny bebyggelse MD Madsensvej 10-12

25/7535

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punkttype

Beslutning

Tema

Udvalget anmodes om at tage stilling til en ansøgning om lokalplandispensation, en helhedsvurdering i forbindelse med en byggetilladelse samt nogle forhold vedr. byggeplads, kommunens parkeringsplads og vejarealer.

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Allerød Kommune har modtaget ansøgninger om byggetilladelse til nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af etageboligbebyggelse med erhvervslejemål i stueetagen, samt en kælder. Se bilag 1.

Det ansøgte forudsætter dispensationer fra lokalplanen samt en helhedsvurdering i henhold til reglerne herom i bygningsreglementet (BR18). Bebyggelsen forudsætter også andre tilladelser, f.eks. håndtering af jordforurening, regnvand og retablering af et beskyttelsesrum.

Projektet omfatter i alt 32 boliger fordelt på tre etager samt erhvervslejemål i stueetagen. Der etableres desuden en parkeringskælder. Bygningen opføres i alt med fire etager og en kælder. Det samlede etageareal udgør 5.026,37 m², hvoraf 1.425 m² er erhverv og 3.106 m² er boligareal. Arealer til åbne altaner og tagterrasser er ikke medregnet i arealopgørelsen, da disse ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Udendørs opholdsarealer etableres i et hævet gårdrum på 1. sal, på udvidede altangange samt på altaner mod M. D. Madsensvej, herunder den del der kan opfattes som en forlængelse af Torvestrædet. Der etableres opholdsarealer for erhvervslejemålene i gårdrummet på 1. sal.

Der søges om tilladelse til at etablere altaner ud over vejmatricken, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Projektet medfører ændringer på den eksisterende parkeringsplads, herunder i byggeperioden, se afsnit nedenfor.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 2-320A for Allerød Bymidte, endeligt vedtaget af byrådet den 16. juni 2022. Ejendommene er beliggende i delområde C1, som må anvendes til helårsboligformål og centerformål, herunder f.eks. detailhandel. På ejendommene er udlagt byggefelt for bygningshøjde på 14 meter, jf. § 7.1 og kortbilag 5.

Byggefeltet er udlagt helt ud til skel, og der er ikke pålagt byggelinjer eller højdebegrænsning i form af skråt højdegrænseplan.

Lokalplanen regulerer ikke antallet af etager, der kan etableres indenfor de angivne højder, og den fastsætter ikke bebyggelsesprocent. Lokalplanen har andre krav, f.eks. til etablering af opholdsarealer og parkering, som indirekte regulerer udnyttelsen i området.

Der er søgt om lokalplandispensation til følgende forhold:

- Afgang fra parkeringsnormen med 1 p-plads (at 6 m² boligareal ikke skal udløse krav om en p-plads, altså 31 p-pladser til 3.106 m² boligareal i stedet for 32 p-pladser)
- Overskridelse af bygningshøjden med 4 cm til i alt 14,04 m

- Overskridelse af etageboligernes maksimale dybde med 40 cm til i alt 12,4 m
- Overskridelse af maksimal altandybde med 20 cm til i alt 1,3 m

Kommunen skal inddrage en række forhold i vurderingen af ansøgningen. I forhold til lokalplandispensationerne er det centralt, om det ønskede afviger væsentligt fra de hensyn som lokalplanen søger at varetage. Det er Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ligger indenfor dispensationskompetencen og de hensyn som kommunen skal inddrage i sagen. På grund af den eksponerede placering vil dispensation til altanerne blive givet på vilkår om at de ikke må benyttes til opbevaring af genstande, der ikke har en naturlig funktion i relation til ophold, og at der kun må opsættes midlertidige og mindre læskærme, markiser, parasoller og lignende. Det skal bemærkes, at kommunen tidligere har meddelt dispensation til altanernes størrelse i byggesagen på Kulturtorvet, dog uden vilkåret.

Bygningsreglementet – byggeret og helhedsvurdering

De bebyggelsesregulerende forhold i denne sag er delvist reguleret af lokalplanen, og delvist af bygningsreglementets metode om helhedsvurdering. Byggeretten er et sæt standardregler i bygningsreglementet for f.eks. højde, afstand til skel og bebyggelsesprocent. Den tager hensyn til naboer og omgivelser. Det er ikke et krav at overholde byggeretten, man må gerne afvige, men så kræver det en byggetilladelse baseret på en helhedsvurdering. Helhedsvurdering bruges også, hvis byggeriet slet ikke er omfattet af byggerettens regler om afstand til naboskel, f.eks. ved etagebyggeri eller rækkehuse. I en helhedsvurdering skal kommunen vurdere, om bebyggelsen er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, og svarer til det sædvanlige eller det, der tilstræbes i området. Kommunen skal også vurdere lysforhold og indbliksgener samt omfanget af bebyggelsen i forhold til karakteren af de tilstødende arealer.

Det ansøgte er omfattet af bestemmelserne i bygningsreglementet (BR18), og eftersom følgende forhold ikke er omfattet af lokalplanen forudsætter projektet en helhedsvurdering:

- Bebyggelsesprocenten er på ca. 255%, og reglerne om byggeret gælder ved op til 60% for etageboligbebyggelse og op til 45 % for anden bebyggelse.
- Bebyggelsen er i 4 etager, og reglerne om byggeret er op til 2 etager.
- Grundens størrelse (sammenlægning af de to nuværende matrikler) er ikke reguleret af reglerne om byggeret.

Det er Forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn, som kommunen skal inddrage i helhedsvurderingen, herunder det der generelt er ønskeligt i bymidten. I tilfælde af at udvalget samlet vurderer, at bebyggelsen ikke er i overensstemmelse med disse hensyn, er det dog kun bebyggelsesprocenten og antal etager kommunen kan kræve justeret, eftersom højdeforhold og bebyggelsens placering er omfattet af reglerne i lokalplanen.

Naboorientering og partshøring

Sagen har været udsendt i naboorientering og partshøring. Der er indkommet 1 høringssvar, som ikke har indsigelser overfor projektet. Se bilag 2.

Opgaveudvalgets anbefalinger

Et opgaveudvalg har arbejdet med fremtidens boligbehov i Allerød Kommune. Arbejdet har resulteret i seks anbefalinger, som byrådet godkendte d. 16. september 2025. En af anbefalingerne peger på fortætning som redskab til strategisk by- og boligudvikling. Dette projekt, hvor eksisterende arealer tæt på kollektiv trafik og hverdagsfunktioner, udnyttes mere effektivt, understøtter denne anbefaling.

Forhold vedr. byggeplads, kommunens parkeringsplads og vejarealer

Der søges om kommunens accept af, at der etableres byggeplads på vejarealet og parkeringspladsen udenfor egen matrikel, se byggepladsplanen. Der er på nuværende tidspunkt ikke forslag til eventuelle ændringer af de kommunale arealer omkring bebyggelsen som følge af projektet.

Kommunen som ejer af vejen og parkeringspladsen, og som vejmyndighed, skal forholde sig til følgende af betydning for byggesagen:

- 24 altaner på 1. og 2. sal placeres udenfor egen grund på vejmatriklen.
- Projektet vil medføre ændringer af de kommunale arealer omkring den nye bebyggelse når den er færdig og tages i brug, herunder flytning af 4 parkeringspladser.
- I byggeperioden ønsker bygherren at disponere over parkeringspladsen og et areal på 2,5 m bredde af vejmatriklen som støder op til byggepladsen.

Forslag 1

Der meddeles lokalplandispensationer som ansøgt, og bebyggelsens omfang godkendes efter principperne i helhedsvurderinger. Ønsket om at disponere over vejarealer til altaner og byggeplads imødekommes.

Forslag 2

Projektet afviger for meget fra lokalplanens intentioner og principperne i helhedsvurderinger, og projektet skal derfor revideres.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Dialog/høring

Der har været gennemført naboorientering og partshøring. Kopi af afgørelsen sendes til dem, der har indsendt bemærkninger.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Sagen genoptages, idet følgende ønskes belyst:

Bygherres forventning til længden af byggeperioden.

Opgørelse og placering af de kommunale parkeringspladser før og efter byggeriet.

Forslag til kommunikation om alternative parkeringsmuligheder i byggeperioden.

Bilag

Bilag 1 Ansøgningsmateriale

Bilag 2 Høringssvar

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 11: Placering af naturlegeplads

24/3263

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punktttype

Beslutning.

Tema

Udvalget anmodes om at træffe beslutning om næste skridt i processen om placeringen af en naturlegeplads.

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget besluttede den 4. juni 2024 at gå videre med undersøgelser af to potentielle placeringer af en naturlegeplads, på et område ved Allerød Sø samt Teglskoven (placering 1 ved Blovstrød Teglværk) og Lynge Grusgrav (placering 2 ved "bjerget" i Lynge Grusgrav). Forvaltningen har screenet et mindre geografisk areal inden for hver af de to lokationer. Se bilag 1.

Der er udarbejdet et opdateret screeningsskema, som overordnet vurderer de to placeringer ud fra udvalgte kriterier. Se bilag 2.

På baggrund af de opdaterede analyser og vurdering for Bilag IV arter, trafiksikkerhed, parkering og terræn vurderes det, at arealet ved "Bjerget" i Lynge Grusgrav ikke er egnet til en placering af naturlegepladsen.

Placeringen på det lysåbne areal ved Blovstrød Teglværk, vurderes fortsat at være egnet, da forureningsundersøgelser af jordbunden har vist, at der ikke er forurening af det øverste jordlag. Arealet er omfattet af lokalplan 119 for Blovstrød Teglværk, hvis overordnede princip bl.a. er, at de grønne områder ikke må bebygges. Der kan opsættes legeredskaber som ikke kræver byggetilladelse inden for nugældende lokalplan.

Forslag 1

Udvalget beslutter, at det videre arbejde med konkretisering af projektet i forhold til naturlegepladsens indhold, parkeringsplads, planforhold ol. koncentrerer om arealet ved Blovstrød Teglværksvej.

Forslag 2

Udvalget beslutter, at screeningen udvides med nye placeringer.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at udvalget beslutter enten forslag 1 eller 2.

Økonomi og finansiering

-

Dialog/høring

-

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget besluttede forslag 1.

Bilag

Bilag 1 .pdf

Bilag 2 .pdf

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 12: Vinkelvej 14 - Støttemur på vejareal mod Lyng Stationsvej

25/5959

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punkttype

Beslutning.

Tema

Sagen vedrører en støttemur og terrænreguleringer som støttemuren har muliggjort. Støttemuren er opført udenfor egen grund på kommunens vejmatrix ved Lyng Stationsvej.

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget skal i denne sag tage stilling til forhold omfattet af vejlovgivningen, dvs. om støttemur og terrænregulering på vilkår kan accepteres på vejarealet.

I den efterfølgende sag på dagsordenen skal udvalget tage stilling til en eventuel reduktion af støttemuren og terrænreguleringerne i forhold til bygge-loven.

Kompetence

Ved forslag 1 har Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget beslutningskompetencen.

Ved forslag 2 og 3 har byrådet beslutningskompetencen.

Sagsbeskrivelse

Støttemuren og terrænreguleringerne er udført i forbindelse med opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen. Arbejdet med støttemuren er udført omkring årsskiftet 2024/2025.

Kommunen modtog en klage fra den ene nabo medio februar 2025, og har efterfølgende modtaget flere henvendelser om støttemuren.

Støttemuren er blevet opmålt af en landinspektør. Dette skete på grundlag af en aftale mellem ejerne og kommunen. Støttemuren er placeret ca. 1,8-2,0 m inde på kommunens vejmatrix.

I følge lov om offentlige veje § 73, 80 og 101 kræves vejmyndighedens tilladelse til enhver forandring på offentlige vejarealer, herunder opførelse af støttemure. Støttemuren er opført uden tilladelse, og anses derfor som en ulovlig forandring af vejarealet. Kommunen har i sådanne tilfælde ret til at kræve, at forholdet bringes i orden, enten ved retlig eller faktisk lovliggørelse.

Forvaltningen vurderer, at der ved ansøgning om etablering af cykelstier på Lyng Stationsvej, vil være behov for vejarealet, hvorpå støttemuren er etableret. Behovet skyldes, at der ved etablering af en cykelsti vil skulle graves ind i skræningen nedenfor støttemuren for etablering af ny støttemur. Arbejdet vil medføre mulig nedstyrtningsfare. Se bilag 1.

Forvaltningen har holdt møde med grundejer for at drøfte problematikkerne.

Å

Der er flere muligheder i forhold til den videre proces:

Kommunen kan vælge at kræve støttemuren fjernet, idet den er etableret på kommunens areal uden tilladelse.

Kommunen kan også vælge at give tilladelse til, at støttemuren bliver stående, og at der udarbejdes en fjernelsesdeklaration, hvorved grundejer vil skulle fjerne støttemuren, så fremt Allerød Kommune ønsker at etablere cykelsti på Lyng Stationsvej. Grundejer af Vinkelvej 14, vil blive overdraget ansvaret for vedligeholdelse af støttemuren samt betaling for tinglysning af deklarationen på både vejarealet og på deres egen matrix Vinkelvej 14.

Endelig kan kommunen vÃlge at sÃlge en del af vejarealet, ved at nedlÃgge vejarealet i henhold til reglerne i vejloven, hvor de omkringliggende ejendomme ligeledes tilbydes at kÃbe arealet. Dette kan have den ulempe, at det kan skabe prÃcedens. Et salg af vejarealet til grundejere betyder samtidig, at der tages stilling til, at der ikke er et Ãnske om at beholde vejarealreservation til fremtidigt at kunne etablere vejanlÃg i form af cykelsti. Et senere Ãnske om cykelsti pÃ vejen vil forudsÃtte ekspropriation af arealet herunder erstatning for bebyggelsen og terrÃnreguleringen og vil derfor vÃre forbundet med markant vÃsentlige stÃrre udgifter end ved salg af arealet. Ejere af Vinkelvej 14 er indstillet pÃ at kÃbe arealet af kommunen.

Ã

Forslag 1

Udvalget beslutter, at stÃttemuren skal fjernes fra kommunens vejareal og vejarealet retableres til sin oprindelige tilstand.

Forslag 2

Udvalget indstiller til Ãkonomiudvalget og byrÃdet, at stÃttemuren fÃr lov at blive stÃende med en fjernelsesdeklaration.

Forslag 3

Udvalget indstiller til Ãkonomiudvalget og byrÃdet, at AllerÃd kommune sÃlger en del af vejarealet, hvorved vejarealet skal nedlÃgges i henhold til reglerne i vejloven.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Ãkonomi og finansiering

-

Dialog/hÃring

-

Beslutning MiljÃ-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Ejerne af Vinkelvej 14, Anastasia og Claus Petersen, havde foretrÃde for udvalget.

Udvalget besluttede forslag 1.

Bilag

Bilag - Vinkelvej 14 - vejareal

Afbud TorbjÃrn Barfod

Punkt 13: Vinkelvej 14 - Støttemur og terrænreguleringer

25/2404

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punktttype

Beslutning

Tema

Sagen vedrører en støttemur og terrænreguleringer som støttemuren har muliggjort. Støttemuren er delvis opført udenfor egen grund på kommunens vejmatrikel ved Lyng Stationsvej.

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget skal i det foregående punkt på dagsordenen først tage stilling til forhold omfattet af vejlovgivningen.

Udvalget skal i denne sag tage stilling til forhold vedr. støttemuren og terrænreguleringerne i henhold til byggelovgivningen.

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe beslutning i den del af sagen, der vedrører byggelovsforhold.

Sagsbeskrivelse

Støttemuren og terrænreguleringerne er udført i forbindelse med opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen. Arbejdet med støttemuren er udført omkring årsskiftet 2024/2025. Kommunen modtog en klage fra den ene nabo medio februar 2025, og har efterfølgende modtaget flere henvendelser om støttemuren. Støttemuren er blevet opmålt af en landinspektør. Dette skete på grundlag af en aftale mellem ejerne og kommunen. Støttemuren er placeret ca. 1,8 – 2,0 m inde på kommunens vejmatrikel.

Kommunen meddelte byggetilladelse til det nye hus den 4. marts 2024, og byggearbejdet blev færdigmeldt den 1. oktober 2024. Ifølge flere bilag til byggetilladelsen og færdigmeldingen er der redegjort for, at der kun ville ske terrænreguleringer umiddelbart omkring det nye hus. Den opførte støttemur er opført uden den nødvendige byggetilladelse, men terrænreguleringer kunne udføres uden byggetilladelse.

I en standardvejledning som bilag til byggetilladelsen skrev kommunen under punkt 11: ”Kommunen kan påbyde dig at ændre en udført terrænregulering, hvis den vurderes at være til ulempe for naboerne...”

Terrænreguleringen er ifølge ejerne udført med henblik på at etablere en jævn og plan græsplæne i haven mellem det nyopførte hus og Lyng Stationsvej. Det oprindelige terræn skrånede fra huset ned mod vejen. Reguleringen er afgrænset af en støttemur, som strækker sig sideløbende langs hele skellet mod Lyng Stationsvej og delvist mod naboejendommene. Oven på støttemuren er der opført hegn mod de to naboer, hvilket medfører en samlet højde på op til ca. 4,1 meter fra eksisterende terræn til toppen af hegnet i det højeste punkt.

Støttemuren er blevet opmålt af en landinspektør. Højden fra terræn til toppen af støttemuren varierer lidt, men er ca. 1,8 m langs det meste af Lyng Stationsvej, og aftager i højde langs med skel vinkelret på vejen ind til de to naboer, efterhånden som det naturlige terræn stiger. Støttemuren er placeret ca. 1,8-2,0 m udenfor egen grund, inde på vejmatriklen.

Kommunen har modtaget henvendelser med bekymringer om sikkerheden ved støttemuren. Forvaltningen har derfor besigtiget støttemuren, og konstateret at den yderste del, der består af betonblokke, er beskadiget og hælder lidt udover mod vejen. Støttemuren består også af en supplerende bagvedliggende del i støbt beton, som er opført bagefter, som den yderste del i et vist omfang er gjort fast til. Eftersom der ikke foreligger dokumentation for at støttemuren er sikker, har Forvaltningen afspærret fortovet indtil videre.

Forvaltningen har gennemført høringer og besigtigelser af de berørte ejendomme, og har afholdt et dialogmøde med ejerne af Vinkelvej 14.

Der er ikke en entydig grænse for, hvad der udløser krav om lovliggørende byggetilladelse. Det vurderes på baggrund af en helhedsvurdering, at støttemuren forudsætter en lovliggørende byggetilladelse, i modsætning til mindre støttemure.

Terrænreguleringerne bag ved støttemuren forudsætter ikke en byggetilladelse eller andre tilladelser, men er omfattet af reglerne i Byggelovens § 13 som bestemmer, at kommunen skal vurdere om de foretagne terrænreguleringer er til ulempe for de omliggende grunde. I givet fald skal kommunen meddele et påbud om ændringer for at reducere terrænreguleringen til et acceptabelt niveau. Det skal bemærkes, at proceduren ville være anderledes, hvis der havde været en lokalplan med bestemmelser om terrænreguleringer.

Der er 3 byggelovsforhold:

Støttemuren

I spørgsmålet om lovliggørelse af støttemuren skal kommunen inddrage de almindelige hensyn ved lovliggørelsessager, herunder karakteren af det ulovlige forhold, gener for naboer, ejernes indrettelseshensyn, proportionalitet, uønsket præcedens, mv. Dette er nærmere udfoldet i en vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri i bygningsreglementet BR18, kap. 1. Der skal gennemføres en helhedsvurdering, hvor kommunen vurderer om støttemuren er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, og svarer til det sædvanlige eller det, der tilstræbes i området. Kommunen skal også vurdere lysforhold og indbliksgener.

Terrænreguleringen

I spørgsmålet om eventuelt at påbyde ændringer af terrænreguleringerne skal kommunen kun inddrage det konkrete hensyn om ulempe, som byggelovens § 13 præciserer. Ifølge praksis kan der normalt være tale om indbliksgener, problemer med regnvand/overfladevand samt jord og grus, der skrider ned på nabogrunden. Der er dog ingen afgrænsning af hvilke former for ulemper, der kan inddrages, forudsat de konkret skyldes terrænreguleringen. Der er f.eks. en særlig problemstilling knyttet til faste hegn (eller andre forhold), som etableres ovenpå terrænreguleringen, som i den aktuelle sag. Et hegn kan begrænse indbliksgener, men kan skabe nye ulemper med lys/skygge virkninger fordi den samlede konstruktion kan fremstå som en høj væg, i den aktuelle sag op mod ca. 4 m's højde tæt på naboskel. Der er begrænset praksis i forhold til at håndtere problemstillinger om de samlede virkninger.

Arbejder udenfor egen grund

Det er et grundlæggende princip, at bebyggelse (herunder større støttemure) skal holdes på egen grund. Det fremgår f.eks. af byggeret-reglerne om afstand til skel og højde i forhold til skel. Det er dog muligt at opføre en bebyggelse på lejet grund, eller på anden måde at indgå aftaler om at disponere over en nabogrund. Det er normalt et civilretligt forhold. En aftale skal i givet fald dokumenteres i forbindelse med en lovliggørende byggetilladelse, f.eks. med en fuldmagt. Det skal bemærkes, at det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med byggeloven eller bygningsreglementet, og kommunen som ejer af vejarealet har derfor et objektivt ansvar i sagen.

Handlemuligheder

Handlemulighederne i denne sag hænger sammen med hvilken beslutning, der træffes i den foregående sag på dagsordenen om støttemurens placering på kommunens vejareal.

Beslattes forslag 1 i den foregående sag (dvs. at støttemuren skal fjernes fra kommunens vejareal, og vejarealet reetableres til sin oprindelige tilstand) kan der i denne sag beslattes enten nedenstående forslag A eller B.

Beslattes forslag 2 eller 3 i den foregående sag (dvs. at støttemuren får lov til at blive stående med en fjernelsesklausul eller der igangsættes et salg af vejarealer) kan der i denne sag beslattes enten nedenstående forslag C, D eller E.

Da byrådet har den endelige beslutningskompetence i forhold til den foregående sags forslag 2 eller 3, forudsætter udvalgets beslutning af nedenstående forslag C, D eller E, at byrådet godkender en eventuel indstilling fra udvalget om forslag 2 eller 3. Alternativt genoptages sagen.

Hvis forslag 1 er besluttet i den foregående sag er der følgende muligheder (forslag A eller B):

Forslag A

Der meddeles påbud om at støttemuren skal fysisk lovliggøres (fjernes), og det bagvedliggende terræn på kommunens areal skal tilbageføres til det naturlige terræn, mens terrænet på ejernes areal skal tilbageføres til maksimalt 0,5 m over det naturlige terræn. Løsningen tager hensyn til ulemper for kommunen i forhold til anvendelsesmuligheder af vejnetet, samt ulemper som naboer oplever, først og fremmest med hensyn til indblikforhold.

Forslag B

Der meddeles påbud om at støttemuren skal fysisk lovliggøres (fjernes), og det bagvedliggende terræn på kommunens og ejernes areal skal tilbageføres til det naturlige terræn. Løsningen tager hensyn til ulemper for kommunen i forhold til anvendelsesmuligheder af vejnetet, samt ulemper som naboer oplever, først og fremmest med hensyn til indblikforhold.

Hvis forslag 2 eller 3 i den foregående sag er indstillet godkendt i byrådet, er der følgende muligheder (forslag C, D, eller E):

Forslag C

Der meddeles påbud om at terrænet (inklusive støttemuren) skal reduceres med ca. 1,0 m til maksimalt en højde på 0,8 m langs med Lynge Stationsvej. Ejerne behøver ikke søge om en lovliggørende byggetilladelse til støttemuren ved den reducerede højde. Løsningen tager hensyn til ulemper som naboer oplever, først og fremmest med hensyn til indblikforhold.

Forslag D

Der meddeles påbud om at terrænet (inklusive støttemuren) skal reduceres med ca. 0,5 m til maksimalt en højde på 1,3 m langs med Lynge Stationsvej. Ejerne skal søge om lovliggørende byggetilladelse med helhedsvurdering til støttemuren. Løsningen tager i et vist omfang hensyn til ulemper som naboer oplever.

Forslag E

Der meddeles ikke påbud om ændringer af støttemuren eller det bagvedliggende terræn, og begge dele kan beholdes som det fremstår. Ejerne skal dog søge om lovliggørende byggetilladelse med helhedsvurdering til støttemuren. Løsningen tilgodeser hensyn til ejerne.

Administrationens forslag

Hvis udvalget har besluttet forslag 1 i den foregående sag, anbefaler Forvaltningen forslag A.

Hvis udvalget har indstillet forslag 2 eller 3 godkendt i byrådet i den foregående sag, anbefaler Forvaltningen forslag C.

Dialog/høring

Der har været gennemført partshøring af ejere og naboer. Dog gennemføres en ny partshøring inden endelig afgørelse meddeles.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Ejerne af Vinkelvej 14, Anastasia og Claus Petersen, havde foretræde for udvalget.

Udvalget besluttede forslag A.

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 14: Sag fra byrådsmedlem Torbjørn Barfod vedr.: Rundkørsel på Nymøllevej

25/10119

Punkttype

Beslutning

Tema

Byrådsmedlem Torbjørn Barfod har anmodet om at få nedenstående sag på byrådets dagsorden.

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget besluttede d. 23. september 2025, at sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.

Forvaltningens notat af 24. er vedlagt som bilag. Desuden er vedlagt dagsordenspunkt fra byrådsmøde 21. maj 2008 om rundkørslen.

Sagsbeskrivelse

”Torbjørn Barfod og Moderaterne ønsker at rundkørslen på Nymøllevej, laves om til et behovsstyret Lyskryds.

Rundkørslen er dagligt skyld i brug af, hundredvis liter brændstof.

Siden rundkørslen blev opført, er tung trafik på Nymøllevej steget, senest med SCT og Matas, dertil vil udvidelsen af Vassingerød industrikvarter, betyde endnu mere tung trafik på Nymøllevej.

En 40-ton lastbil, bruger ca. en liter brændstof, når den skal passere en rundkørsel.”

Beslutning Allerød Byråd 2022-2025 den 16-09-2025

Sagen oversendes til Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 23-09-2025

Sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Sagen udskydes til mødet d. 2. december 2025.

Bilag

Dagsordenspunkt Byrådet 21-05-2008.pdf

Notat 24 september 2025

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 15: Sag fra Erik Lund om politisk behandling af ansøgning om jordvarmeanlæg Falkevang 10

25/10688

Punkttype

Beslutning.

Tema

Udvalgsmedlem Erik Lund har bedt om at, at nedenstående optages på udvalgets dagsorden:

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

”Som opfølgning på mit ønske på MEBU-mødet d. 23. september 2025 om politisk behandling af sagen om jordvarmeanlæg på Falkevang 10, og på baggrund af pressemeddelelse af 5. september 2025 om Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser vedrørende jordvarmeanlæg (vedhæftet som PDF), ønsker jeg politisk behandling i MEBU af ansøgning om jordvarmeanlæg på Falkevang 10.

Allerød kommunes afslag på ansøgningen (7. juli 2023) byggede på begrundelser som skorstenseffekt, proportionalitet og risiko for spredning af forurening, der aldrig er prøvet i nævnte sag, men som netop er blevet underkendt i en række andre hjemviste sager (se vedlagte)

I forbindelse med sagen ønsker jeg samtidig oplysning om, hvornår sagen om jordvarmeanlæg på Falkevang 10, har været behandlet eller drøftet i MEBU, ØU og Byråd.”

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at udvalget træffer beslutning i sagen.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Formanden satte til afstemning, at sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.

Miki Dam Larsen, Esben Buchwald og Anders Glümer stemte for.

Erik Lund stemte imod, og har følgende mindretalsudtalelse:

"Jeg kan ikke støtte beslutningen om at sagen genoptages.

Sagen vedrører en ansøgning, som kommunen oprindeligt selv vurderede kunne tillades med konkrete vilkår.

Forvaltningens senere afslag bygger udelukkende på teoretiske og ikke-stedsspecifikke risici, selvom Blovstrød Vandværk i sit høringssvar direkte skrev, at "den enkelte boring kun udgør en lille risiko."

Der er ingen dokumenteret forurening, ingen nye data og ingen faglige oplysninger, som retfærdiggør et afslag.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i en tilsvarende sag (Hillerød, 2024) ophævet kommunens afslag som ugyldigt, og Miljøstyrelsen har siden underkendt den fortolkning, som nævnet brugte til at afvise borgerens klage i denne sag.

Sagen vil derfor blive genbehandlet og med stor sandsynlighed hjemvist til Allerød Kommune.

At henlægge sagen nu er derfor ikke en løsning, men en udsættelse. Det efterlader borgerne i fortsat retsusikkerhed og tvinger dem til fortsat naturgasafhængighed i et årti, stik imod kommunens egne klima- og varmeplaner.

Jeg finder det uforsvarligt, at kommunen undlader at rette op, nu hvor både Miljøstyrelsen og nævnspraksis klart har ændret retstilstanden, hvor Allerød Kommunes grundlag for at afvise tilladelse til det ansøgte jordvarmeanlæg helt åbenlyst er blevet underkendt af klagenævnet. Sagen bør genoptages og behandles konkret."

Erik Lund ønsker et bilag vedlagt mindretalsafgørelsen.

Formanden satte til afstemning om der skal gives mulighed for dette.

På baggrund af vejledning fra Forvaltningen stemte Miki Dam Larsen, Esben Buchwald og Anders Glümer imod.

Erik Lund stemte for.

Udvalget godkendte, at bilaget vedlægges sagen, når den genoptages med notat fra Forvaltningen.

Bilag

MST, pressemeddelelse, 5. september 2025.pdf

Hjemvisning - 22-11352.pdf

Hjemvisning - 22-07143.pdf

Hjemvisning - 22-06374.pdf

Hjemvisning - 21-12602.pdf

Hjemvisning - 21-12601.pdf

Hjemvisning - 21-12600.pdf

Afbud Torbjørn Barfod

Punkt 16: Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol

22/15430

Punkttype

Beslutning.

Tema

Beslutningsprotokollen føres under møderne, og det forudsættes, at beslutningerne afstemmes undervejs i mødet – det kan f.eks. ske ved oplæsning af det protokollerede.

Beslutningsprotokollen godkendes og underskrives ved afslutning af mødet af de tilstedeværende udvalgsmedlemmer. Det sker digitalt ved at anvende knappen ”godkendelse” øverst til venstre i First Agenda.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-10-2025

Udvalget godkendte beslutningsprotokollen.

Afbud Torbjørn Barfod