

6. december 2024

Byplan

## Notat vedr. arealregulering gældende for ejendommen Elleslettegårdsvej 2

*Dette notat har til formål at redegøre for eksisterende regulering relevant for etablering af fjernvarmeproducerende anlæg i form af central luft-til-vand varmepumpe med tilhørende teknikbygning og varmeakkumuleringsstanke på matr.nr. 71 Trørød By, Gl. Holte og 1z Holte By, Gl. Holte, beliggende Elleslettegårdsvej 2. Forvaltningen har været i kontakt med ejer af arealerne, som har bekræftet, at forvaltningens notat omhandler de korrekte arealer.*

### Ejendommen Elleslettegårdsvej 2

De ubebyggede matrikler matr.nr. 71 Trørød By, Gl. Holte og 1z Holte By, Gl. Holte, beliggende Elleslettegårdsvej 2, har et samlet grundareal på 65.701 m<sup>2</sup>. Arealet er beliggende i grøn kile, i landzone, indenfor fredning og skovbyggelinje. På den vestlige del af arealet er der en sø, der er beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Arealet er placeret umiddelbart syd for afkørslen fra Helsingørmotorvejen mod Elleslettegårdsvej. Arealet fremstår som et ubebygget grønt område, og er en del af et større åbent landområde, der strækker sig fra Sandbjerg Landsby mod nord til Nærum mod syd, dog gennemskåret af vejforløbene Gl. Holtevej, Elleslettegårdsvej og Gøngehusvej.



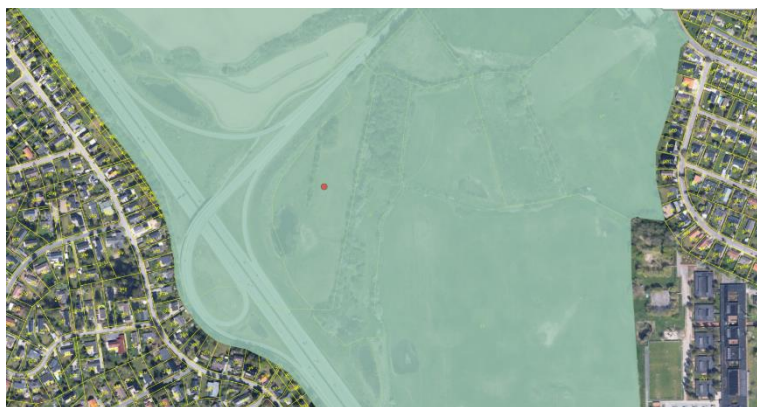
Oversigtskort

## Grøn kile

Det omhandlede areal er beliggende i indre grøn kile i Fingerplan 2019<sup>1</sup>.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er hjemmel til at placere det ønskede anlæg grøn kile, da det er et større teknisk anlæg af bymæssig karakter til forsyning af byområdet.

Fingerplanens overordnede formål er at sikre, at byudviklingen sker i tilknytning til infrastruktur i håndfladen og byfingrene, mens de grønne kiler mellem byfingrene friholdes til natur og rekreative formål.



Grøn markering viser arealer omfattet af Grøn kile, Fingerplan 2019

Fingerplan 2019, Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning fastsætter således efter § 18: ”At områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse” og ”At områderne ikke inddrages til byzone.”

Reglerne for grøn kile, indeholder nogle undtagelsesbestemmelser, hvor de særligt relevante for Rudersdal Kommune er:

- Stk. 5, som muliggør anlæg til klimatilpasning forudsat, at det ikke forringer og i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv.
- Stk. 7, som muliggør ændret anvendelse af eksisterende særligt værdifulde bygninger under visse forudsætninger.

Undtagelsen i stk. 5 vedrører f.eks. muligheden for anlæg af regnvandsbassiner, hvor det er muligt at integrere dem i naturen. Bestemmelsen giver ikke mulighed for anlæg af andre former for tekniske anlæg, der eksempelvis kræver væsentlige synlige installationer på overfladen.

---

<sup>1</sup> BEK nr. 312 af 28/03/2019, Bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning.

Undtagelsen i stk. 7 giver mulighed for, at allerede eksisterende bygninger i Grøn Kile kan ændre anvendelse. Det glæder f.eks. Egebækskolen, der vil kunne omdannes til boliger med vedtagelsen af en ny lokalplan.

Fingerplanen er udstedt med hjemmel i planlovens<sup>2</sup> § 3, som fastsætter, at ministeren kan fastsætte regler for indholdet af planlægningen. En lokalplan må ikke<sup>3</sup> stride imod regler efter § 3, se ovenfor, eller § 5 j, som fastsætter regler for planlægningen af Hovedstadsområdet, herunder opdeling af byområde og grønne kiler (fingerbyen), samt at de grønne kiler ikke må inddrages til byzone.

Fingerplanen er et statsligt plandirektiv, der ikke indeholder fravigelses eller dispensationsmuligheder, og Plan- og Landdistriktsstyrelsen dispenserer ikke.

Det er Ministeren for By- og Landdistrikter, der træffer beslutning om revision af Fingerplanen. Ministeren har i en anden aktuel sag i Fredensborg Kommune, efter henvendelse fra 5 borgmestre, i maj 2024 svaret, at placering af et konkret vandressourceanlæg i grøn kile forudsætter ændring af Fingerplanen, samt at det ikke er afklaret, hvornår der igangsættes revision af planen/direktivet.

Foranlediget af den konkrete sag med placering af varmepumpen har formændene for henholdsvis Arkitektur- og Byplanudvalget og Klima- og Miljøudvalget den 3. december skrevet til ministeren med anmodning om en revision af Fingerplanen.

## **Landzone**

Arealet ligger ud over grøn kile efter fingerplanen også i landzone.

Det er forvaltningens vurdering, at et anlæg som det skitserede pga. omfang, påvirkning af omgivelserne samt store forsyningsområde skal indpasses i byzonen. Dette er i overensstemmelse med doms- og nævnspraksis. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har således i en anden sag i Lynge, Allerød Kommune, tilsvarende konkret vurderet, at det pågældende fjernvarmeanlæg skal ligge i byzone.

Efter planlovens § 34 er landet opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber derved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> LBK nr. 572 af 29/05/2024, Bekendtgørelse af lov om planlægning.

<sup>3</sup> jf. planlovens § 13, stk. 3, nr. 2.

<sup>4</sup> Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38, juli 2018, Erhvervsstyrelsen.

Kommunalbestyrelsen kan efter Planlovens § 35 give landzonetilladelse til ny bebyggelse i landzone efter særlige hensyn. Det er vurderingen, at det omhandlede anlæg grundet størrelsen og påvirkningen af omgivelserne ikke ligger inden for denne mulighed.



*Rød markering viser byzonearealer, umarkerede arealer er landzone.*

### **Lokalplanligt**

Det følger af planlovens § 13, stk. 2, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings eller større bygge eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

På grundlag af praksis fra bl.a. Planklagenævnet vurderer forvaltningen at det omhandlede anlæg grundet sit omfang og påvirkning af omgivelserne er lokalplanpligtigt efter planlovens § 13, stk. 2.

### **Fredning**

Det omhandlede areal er omfattet af arealfredningen for Holtegård, Fredningsnævnets kendelse af 14. august 1973<sup>5</sup>. Forvaltningen har været i dialog med ejeren af det pågældende areal for at sikre sig, at der er en fælles forståelse for præcis hvilket areal, det drejer sig om.

Det er forvaltningens vurdering, at hverken anvendelsen eller indpasningen af fjernvarmeanlægget i de ansøgte dimensioner vil være foreneligt med fredningens formål eller bestemmelser.

Fredninger er det ældste og mest vidtgående instrument til beskyttelse af landskaber, kulturspor mv. Når et areal fredes, så betyder det, at der lægges væsentlige begrænsninger på områdets fremtidige anvendelsesmuligheder. For en grundejer betyder det hel eller delvis

---

<sup>5</sup> Link til fredning: <https://www2.blst.dk/nfr/05665.00.pdf>

afståelse af bestemte rettigheder over de omfattede arealer, og der udbetales derfor også erstatning til de berørte grundejere ifm. fredningskendelsens vedtagelse.

Fredningen for Holtegård har til formål at bevare det åbne landskabsbillede med åbne marker til landbrugsformål. Formålet med fredningen er formuleret som følgende  
*"Ejendommen fredes med det formål at bevare det for denne karakteristiske landskabsbillede, således som det nu findes, og som i det væsentligste er bestemt af åbne marker til landbrugsformål"*



*Grøn skravering viser arealer omfattet af fredning*

Som følge heraf er det jf. fredningen blandt andet forbudt at udstykke og opføre bebyggelse m.m., der ikke er nødvendig for landbrugsdriften, opføre boder, skure m.m. eller anbringe ledningsmaster eller skæmmende indretninger og lignende. Det er ligeledes ikke tilladt at anvende arealerne til havebrug og gartnerbrug, henkaste affald eller foretage terrænregulering, der kan ændre oplevelsen af landskabet.

### **Konklusion**

Realisering af det ønskede fjernvarmeanlæg på Elleslettegårdsvej 2 er med den gældende lovgivning ikke mulig. Det skyldes, at fjernvarmeanlægget pga. sit omfang og forsyningsområde er et lokalplanpligtigt projekt, der jf. gældende lovgivning og praksis skal indpasses i byzone. Etablering af det ønskede fjernvarmeanlæg på Elleslettegårdsvej 2 vil ligeledes være i strid med fingerplanen samt den gældende fredning. En tilladelse vil således bero på en revision af fingerplanen samt en revision af den gældende fredning.