

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 21-08-2025

**Mødedato** Torsdag d. 21. august 2025 kl. 07:30

**Mødested** 13.1.14 Leonora Christina

**Mødedeltagere** Charlotte Kirchheiner (C), Tomas Dyrbye (C), Jacob Schulze (V), Jesper Sperling (V), Annette Wiencken (C)

## **Indholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Mulige indsatser ift. bevaringsværdige bygninger.....	4
Orientering om regler og administration vedr. landzoninglovgivning.....	7
Orientering og status vedr. Arkitekturpolitikken.....	9
Underskriftsark.....	11

# Punkt 1: Meddelelser

24/11439

## Sagens forløb:

BYU

## Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-08-2025

### [Meddelelser](#)

Fra udvalget

- Status på udvikling af Sophienberg Slot og den offentlige adgang til veje omkring slottet.
- Dispensation vedr. anvendelse af Sophienberg Slot.
- Opstilling af hegn på ejendom på Stumpedyssevej.
- Lysregulering ved Cirkelhuset.
- Kvittering for fin, ny asfaltbelægning ved Højmosen.

Fra administrationen

- Kommuneplan er ikke blevet påklaget og trådt i kraft.
- Fredningsnævns beslutning om fredning af Rungsted Fiskerleje.
- Om afholdelse af udvalgets oktobermøde på lokalitet i byplanområde 16.
- Bolig i Rungsted er indstillet til boligprisen 'Bevar Boligen'.
- Afgørelse om mast på Kærvej påklaget. Klagen er blevet afvist.
- Anvendelse af ejendom på Holmetofte til værksted.
- Arbejdet med landzonetilladelse til anlæg i forbindelse med projektet Move Green i Arboretet.
- Udvikling af erhvervsjendom ved Hørsholm Kongevej/Ådalsvej.
- Byplandage i Vejle.

## Punkt 2: Mulige indsatser ift. bevaringsværdige bygninger

24/11189

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Byudviklingsudvalget drøftede i april 2025 administrationspraksis for Lokalplan 143 – Bevaring i Hørsholm Kommune. På den baggrund henstillede udvalget, at administrationen skulle undersøge mulighederne for en styrket vejledningsindsats og andre tiltag vedr. Lokalplan 143. I denne sag beskrives forslag til indsatser.

### Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at drøfte mulige indsatser.

### Sagsfremstilling

Udvalget henstillede på sit møde den 10. april 2025, at administrationen skulle undersøge mulighederne for følgende:

1. En styrket vejledningsindsats på kommunens hjemmeside.

En styrket vejledningsindsats overfor individuelle ansøgere om bygningsændringer.

2. Initiativer ifm. arbejdet med den næste kommuneplanrevision.
3. Muligheder for eventuelle ændringer af Lokalplan 143 bl.a. med blik på energirenoveringer.

1. Vejledningsindsats og dialogtilbud

På kommunens hjemmeside findes information om bevaringsværdige bygninger, og der henvises både til kommuneplanen og Lokalplan 143. Administrationen vil styrke information og læsbarhed med:

- a. Ensrettet og tydelig information: Uanset hvor en borger finder information om bevaringsværdige bygninger, skal indholdet kommunikeres ens og præcist. Både på hjemmesiden og lokalplanportalen.
- b. Visuel fremstilling: Information skal suppleres med grafisk materiale der viser og tydeliggøre, hvilke kriterier der skal være opfyldt, hvis en ejendom er omfattet af Kommuneplan og eller den bevarende Lokalplan 143, eller andre bevarende lokalplaner.
- c. Pixie-vejledninger som er let tilgængelige og læsbare: En kort manual som giver en indflyvning til, hvordan bevaringsværdige ejendomme kan istandsættes og evt. kan energirenoveres. Disse vejledninger kan placeres på hjemmesiden og evt. også fysisk på biblioteket og lign.
- d. Tilbud om indledende møder: Administrationen tilbyder i dag telefonisk vejledning og forhåndsdialog - typisk på mail. I tillæg hertil foreslås det konsekvent at tilbyde indledende møder i forbindelse med sager om ønsker til bygningsændringer på bebyggelser omfattet af Lokalplan 143, hjemmesiden foreslås opdateret med denne mulighed.

## 2. Muligheder ift. næste kommuneplanrevision

Når der skal udarbejdes en ny planstrategi og efterfølgende kommuneplan, er der mulighed for at beslutte, om der skal foretages større ændringer ifm. bevaringsværdige bygninger i Kommuneplanen, med henblik på at sikre kulturarv og Hørsholms særlige identitet. Det kan være f.eks. være følgende:

- a. Afsnit om bevaringsværdige bygninger skal revideres mhp. tydelig og let tilgængelig information og retningslinjer.
- b. Udpege nye bevaringsværdige ejendomme i SAVE-kategori 4 til listen i Kommuneplanen, som betyder at bygninger ikke må nedrives. Med en sådan udvidelse af listen i Kommuneplanen vil der på sigt blive nedrevet færre ejendomme, og den bæredygtige dagsorden fremmes samtidig med at kulturarv sikres.
- c. Udpege nye bevaringsværdige ejendomme opført efter 1960 til listen i Kommuneplanen, som betyder at bygninger ikke må nedrives. Med en sådan udvidelse sikres potentiel fremtidig kulturarv, som pt. ikke er formelt beskyttet i planlægningen. Dette skal bero på nye SAVE-registreringer.
- d. Udpege evt. nye kulturmiljøer. Ifm. landskabsanalyserne er det hensigtsmæssigt at se på kulturmiljøudpegningerne mhp. at sikre eventuelle eksisterende og nye kulturmiljøer.

Hvis det ønskes, at ovenstående skal indgå i den fremadrettede planlægning, skal der ifm. planstrategiarbejdet, der opstartes primo 2026, tages stilling til dette.

## 3. Muligheder ift. Lokalplan 143

Der er bestemmelser i Lokalplan 143, der sikrer, at vindues- og døråbninger som udgangspunkt skal bevares eller udskiftes til et mere oprindeligt udtryk. Hvis disse bestemmelser skal lempes, kræver det et tillæg til Lokalplan 143. Administrationen bemærker, at dette ikke kan anbefales ift. øvrige anbefalinger på området (herunder Raadvad). De oprindelige, bevaringsværdige bygningsdele, og den byggeskik de formidler - historisk som æstetisk - vurderes nye vinduer i reglen ikke at kunne videreformidle. Dette skal sammenholdes med, at eksisterende vinduer kan istandsættes og energioptimeres med god effekt og et godt æstetisk resultat til følge. Der er følgende muligheder:

Styrke kommunikationen ift. hvilke muligheder der er for at energirenovere en bevaringsværdig ejendom, jf. punkt 1.c.

Udarbejde et tillæg til Lokalplan 143 der muliggør energirenoveringer. Et tillæg følger samme proces som en lokalplan og skal prioriteres, når det årligt prioriteres, hvilke lokalplaner administrationen skal udarbejde. Bygningerne vil evt. på sigt miste deres bevaringsværdi.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-08-2025**

Byudviklingsudvalget drøftede mulige indsatser. Udvalget bemærkede i den sammenhæng:

- At det er enigt i de foreslåede vejlednings- og dialogtilbud.
- I forbindelse med den kommende kommuneplanrevision skal der være fokus på at reducere kompleksitet og skabe større gennemsigtighed for borgerne i relation til bevaringsværdige bygninger.

- At der skal sigtes efter at udarbejde et tillæg til Lokalplan 143 med fokus på at reducere kompleksitet og skabe større gennemsigtighed for borgerne.

Udvalget besluttede, at administrationen skal udarbejde en sag om principper for eventuelle nyudpegninger af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen.

Udvalget besluttede endvidere, at tillæg til Lokalplan 143 skal på lokalplanprioriteringsliste.

## **Punkt 3: Orientering om regler og administration vedr. landzonelovgivning**

25/1367

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Byudviklingsudvalget har anmodet om en orientering om landzonereglerne og administration af disse regler i Hørsholm Kommune. Administrationen præsenterer punktet på udvalgsmødet med kort og illustrationer.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Danmark er inddelt i tre zoner: Byzone, landzone og sommerhusområder. Princippet om at opdele landet i zoner og krav om landzonetilladelser blev introduceret i 1969 med By- og Landzoneloven. Bygninger opført før 1969 er derfor opført uden zonetilladelser og iagttagelse af de hensyn, der i dag gælder i landzonen. Opdelingen i zoner er i dag fastlagt i planloven og har til formål at skabe en klar adskillelse mellem zonerne og sikre en hensigtsmæssig udvikling.

Hørsholm Kommune har flere områder i landzonen og samtidig en lokalplan. Det er fx tilfældet for Grønnegade (Lokalplan 119) og for golfbaneanlægget ved Hørsholm Golf (Lokalplan 165). Områdets formål og anvendelse er i disse tilfælde fastlagt i lokalplanen.

I det følgende tages der udgangspunkt i kommunens uplanlagte landzoneområder, hvor alene planlovens landzonebestemmelser er gældende.

#### Formål med zoneinddelingen

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre uplanlagt spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Byudvikling skal ske, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Landzonen og det åbne land er som hovedregel forbeholdt den bebyggelse, som er nødvendig for landbrug, skovbrug og fiskeri.

Moderniseringen af planloven fra 2017 åbnede for en mere tidssvarende balance mellem den række af hensyn, der ligger til grund for kommunernes landzoneadministration (beskrevet længere nede). Samtidig tilsigtes en mere fleksibel og smidig administration.

#### Landzonereglerne

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunen (planlovens § 35). Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående.

Der er en række undtagelser til hovedreglen om landzonetilladelse (planlovens § 36). Det omfatter fx opførelse af driftsnødvendige landbrugsbygninger, sekundære bygninger op til 50 m<sup>2</sup> og til- og ombygning af helårshus op til samlet 500 m<sup>2</sup>.

Planloven rummer også mulighed for, under nogle betingelser, at tage tiloversblevne landbrugsbygninger (og andre bygninger) i brug til andre formål uden landzonetilladelse. Det kan fx være til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, en bolig eller lager- og kontorformål (planlovens § 37). Hensigten med disse bestemmelser er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier. Det kræver dog forudgående anmeldelse til kommunen efter § 38, som har 2 uger til at påse, om betingelserne er opfyldt.

#### Administration af landzonereglerne

Når der kommer en ansøgning om landzonetilladelse, foretager administrationen en vurdering ift. ovennævnte regler og afvejning af bl.a. følgende hensyn: Planlægningsmæssige hensyn, miljømæssige hensyn, hensyn til jordbrugserhvervet samt landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige, kulturhistoriske og rekreative hensyn, hensynet til at undgå præcedensvirkning, nabohensyn mv.

Alle afgørelser om landzonetilladelse træffes på baggrund af en konkret vurdering af det ansøgte projekt i forhold til ovenstående hensyn. Vægningen af de forskellige hensyn kan variere fra sag til sag. Til støtte for vurderingen benyttes Erhvervsstyrelsens 'Vejledning om landzoneadministration', samt naturklagenævns- og domstolsafgørelser.

Hvis administrationen vurderer, at det ansøgte projekt kan muliggøres indenfor Planlovens rammer, sendes materialet i naboorientering i 2 uger, jf. planlovens § 35, stk. 4. Administrationen orienterer de omkringliggende naboer samt Grønt Råd i Hørsholm, som dermed også har lejlighed til at komme med bemærkninger til det ansøgte projekt.

Herefter udstedes landzonetilladelse og evt. byggetilladelse efter byggeloven. Landzonetilladelser skal offentliggøres, og en række organisationer herunder Grønt Råd er foruden naboer klageberettigede.

#### Landskabskarakteranalyser

I forbindelse med Kommuneplan 2025 er der udarbejdet landskabskarakteranalyser for dele af landzonen. Analyserne og anbefalingerne skal bruges til at sikre og bevare kvaliteterne i landskaberne. Analyserne vil fremadrettet indgå i landzonesagsbehandlingen.

### **Kommunikation**

På kommunens hjemmeside er der en kort beskrivelse af landzone, reglerne og ansøgning. Se evt. <https://www.horsholm.dk/borger/bolig-byggeri-og-veje/byggeri/jeg-skal-bygge/landzone>.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-08-2025**

Byudviklingsudvalget tog orienteringen til efterretning.

## Punkt 4: Orientering og status vedr. Arkitekturpolitikken

25/6338

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

I 2023 vedtog Kommunalbestyrelsen en Arkitekturpolitik for Hørsholm Kommune. Arkitekturpolitikken er et dialogredskab, der skal sikre, at vi i Hørsholm Kommune bygger i menneskelig skala, med høj kvalitet og i samspil med det grønne - med omhu og omtanke. Link til arkitekturpolitik (som også er vedlagt som bilag):

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/25#/6575>

Dette dagsordenspunkt har til formål at orientere om, hvilke tiltag og initiativer administrationen arbejder med for at sikre arkitektonisk kvalitet i overensstemmelse med politikken intentioner.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Arkitekturpolitikken er for alle. Både når man bygger til, bygger nyt, bygger om. Arkitekturpolitikken er til den private ejendomssejer, til udviklere, men også til kommunen som bygherre og kommunen som myndighed. Arkitektonisk kvalitet i byggeri og landskab, er arkitektur som forholder sig til sine omgivelser og giver mere fra sig end det tager. Arkitektonisk kvalitet i Hørsholm er meget mere end et smukt byggeri.

Anvendelsen af Arkitekturpolitikken spænder bredt. Den bruges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner, i byggesagsbehandling og som løftestang for kvaliteten i det byggede miljø – hvad enten det gælder mindre private renoveringer, nybyggeri eller store anlægsprojekter.

De mange gode eksempler i arkitekturpolitikken udgør konkrete referencer til samtalen med borgerne, bygherre og interessenter og giver bud på, hvad kvalitet i både lille og stor skala er samt hvad det betyder for hjemmet, kvarteret og kommunen som by.

Arkitekturpolitikken er et godt redskab internt i administrationen samt i dialogen med eksterne interessenter, hvor konkrete sager kan belyses ud fra

- Tilpasning til kontekst / byudvikling
- Klimatilpasning
- Grønne rekreative byrum
- Arkitektur
- Kvalitet i detaljer, materialer og farver
- Bevaring frem for nedrivning

Initiativer der understøtter Arkitekturpolitikken

1. Arkitekturens dag

Administrationen er i gang med at planlægge Arkitekturens dag, som i år er den 6. oktober 2025. Temaet er i år "hverdagsliv". Administrationen arbejder med en overskrift, der hedder "Det Grønne Hørsholm: Fra Kongelig Rekreation til naturrig by" med fokus på naturens tilstedeværelse i byudviklingen. Herunder hvad naturen historisk har haft af betydning samt hvad den gør for klimaet, biodiversiteten og sanserne i nutidens by. Hørsholm Kommune har inviteret Museum Nordsjælland, Rungstedlund og Arboretet til at bidrage med oplæg og forskellige perspektiver på temaet. Kommunens rolle i dagen er koordinering og sammensætning af allerede eksisterende arrangementer og events, så der er ikke udgifter forbundet med afholdelse af dagen.

## 2. Gode eksempler som inspiration

Arkitekturpolitikken er et levende dokument, som udgør en overordnet ramme for, hvordan vi definerer og arbejder med arkitektur. Den indgår som nævnt i kommunens daglige arbejde med planlægning, byggeri, anlæg, vedligehold og byggesager. Administrationen arbejder kontinuerligt med at udvide billeddelen af Arkitekturpolitikken under "gode eksempler", og har et særligt fokus i efteråret 2025 på at opgradere politikken med gode eksempler.

## 3. Henvendelser om nedrivning

I forhold til arkitekturpolitikens vision om at vi i endnu højere grad skal genbruge, gentænke og ombygge i stedet for at rive ned og bygge nyt, arbejder administrationen på, hvordan der kan arbejdes mere konkret med dette tema. Status er, at kommunen ofte kommer for sent ind i et forløb med en ny ejendomsejer og ønsker om at nedrive en ejendom. Administrationen arbejder med initiativer omkring kommunikation både ift. kommunens borgere og ejendomsmæglere.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-08-2025**

Byudviklingsudvalget tog orienteringen til efterretning.

### **Bilag**

Bilag 1. Arkitekturpolitik - Hørsholm Kommune

## **Punkt 5: Underskriftsark**

24/11438

**Sagens forløb:**

BYU