

REFERAT Byudviklingsudvalget d. 19-03-2026

Mødedato Torsdag d. 19. marts 2026 kl. 08:00

Mødested Fripnejhemmet Attendo, Ved Klædebo 2B

Mødedeltagere Charlotte Kirchheiner (C), Maria Dahl (I), Bent Christensen (I), Ann Lindhardt (V), Annette Wiencken (C), Thorkild Gruelund (Q) (Fravær), Henrik Klitgaard (T)

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsordenen..... | 3 |
| Budget 2027-2030: Bestilling af budgetønsker og orientering om budgetprocessen..... | 4 |
| Orientering om sagen på Stumpedysevej 40A..... | 7 |
| Orientering om Sophienberg Slot - afgørelse i Planklagenævnet og videre proces..... | 10 |
| Orientering om status på Fredning af Rungsted Fiskerleje..... | 14 |
| Opfølgning på initiativretsforslag vedr. delegationsplan..... | 17 |
| Ansøgning om opsætning af digital lysreklame..... | 22 |
| Introduktion til arbejdet med lokalplanlægning..... | 24 |
| Startredegørelse for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Usserød Å..... | 27 |
| Meddelelser..... | 31 |
| Underskriftsark..... | 32 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

26/301

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Tiltrådt med bemærkninger om, at punktet meddelelser behandles først.

Henrik Klitgaard (T) ønskede følgende protokolleret: Jeg kan ikke godkende dagsordenen, da jeg ikke vurderer, at dagsordenspunkt 3 bør behandles som et lukket punkt.

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 2: Budget 2027-2030: Bestilling af budgetønsker og orientering om budgetprocessen.

26/1549

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På mødet den 5. februar 2026 besluttede Økonomiudvalget de politiske rammer for processen vedrørende budget 2027-2030.

Som led i den politiske tidsplan skal Byudviklingsudvalget på mødet i marts bestille udarbejdelse af eventuelle budgetønsker og beslutte om udvalget ønsker at afholde dialogmøde i marts, april eller maj med relevante brugerbestyrelser, brugerråd, foreninger mv.

Administrationen orienterer om udarbejdelsen af råderumsforslag og præsenterer på mødet udvalgte nøgletal fra bl.a. KL "Kend din kommune" og andre relevante nøgletal.

Forslag

Administrationen foreslår Byudviklingsudvalget,

- 1) At drøfte og beslutte hvilke forslag til drifts- og anlægsønsker som administrationen bedes udarbejde.
- 2) At beslutte om udvalget ønsker dialogmøde med relevante brugerbestyrelser, brugerråd, foreninger mv. i marts/april/maj. Udvalget fastlægger dialogmødets form, indhold og deltagerkreds.
- 3) Tager orienteringen om udarbejdelse af råderumsforslag og nøgletal til efterretning

Sagsfremstilling

På mødet den 5. februar 2026 fastlagde Økonomiudvalget de politiske rammer og spilleregler for budgetprocessen vedrørende budget 2027-2030. Se bilag 1, Politisk tids- og procesplan.

Bestilling af budgetønsker

- Byudviklingsudvalget bestiller drifts- og anlægsønsker på mødet i marts. Bestilling af budgetønsker kræver flertal i udvalget. Alternativt kan partierne bestille budgetønsker.

- I modsætning til tidligere år præsenteres de udarbejdede budgetønsker ikke for fagudvalgene og økonomiudvalget inden sommerferien.
- Administrationen fremsender de endelige budgetønsker pr. mail til Kommunalbestyrelsen primo juli sammen med budgetprioriteringsarket.
- De udarbejdede budgetønsker indgår i materialet til kommunalbestyrelsens augustkonference.

Involvering af interessenter

- For at sikre interessenter en aktiv rolle med mulighed for at give input i budgetprocessen og kvalificere budgetarbejdet vedrørende budget 2027-2030, skal udvalget på mødet tage stilling til, hvorvidt udvalget ønsker dialogmøde i marts/april/maj med relevante brugerbestyrelser, brugerråd, foreninger mv. I givet fald fastlægger udvalget dialogmødets form, indhold og deltagerkreds.
- Der afholdes fælles dialogmøde mellem kommunalbestyrelsen og kommunens interessenter og borgere d. 25. august kl. 19.00-21.00.
- Budgetmaterialet til kommunalbestyrelsens augustkonferencen er samtidig høringsmateriale.
- Høringsperiode er fra d. 14. august og frem til d. 31. august, kl. 9.00.

Udarbejdelse af råderumsforslag

- På mødet den 5. februar 2026 besluttede Økonomiudvalget, at administrationen skal udarbejde råderumsforslag for minimum 50. mio. kr. svarende til ca. 3,45 procent af hvert udvalgs budgetterede serviceudgifter. På Byudviklingsudvalgets område betyder det, at administrationen skal udarbejde råderumsforslag for minimum 0 mio. kr. Se bilag 2 for udvalgsfordeling.
- Det er administrationens ansvar at udvælge og udarbejde de råderumsforslag (d.v.s. forslag til budgetreduktioner på driften), som skal indgå i råderumskataloget. Råderumskataloget vil både indeholde ikke budgetlagte forslag fra tidligere års råderumskataloger og nye råderumsforslag. I forbindelse med udarbejdelse af råderumsforslag, vil administrationen have særligt fokus på at lade sig inspirere af erfaringer og viden fra andre kommuner og andre relevante aktører. Administrationen vil desuden have fokus på ikke at pege på forslag, der åbenlyst ikke forventes at være politisk opbakning til.
- I modsætning til tidligere år behandles de udarbejdede råderumsforslag ikke på fagudvalgene og økonomiudvalget inden sommerferien.
- Administrationen fremsender det endelige råderumskatalog pr. mail til Kommunalbestyrelsen primo juli.

- Råderumskataloget indgår i materialet til kommunalbestyrelsens augustkonference.

Bestilling af baggrundsnotater

- De enkelte partier kan indtil d. 10. april skriftligt bestille faktuelle budgetrelevante baggrundsnotater. De udarbejdede baggrundsnotater indgår i materialet til kommunalbestyrelsens augustkonference. Oversigt over bestillinger fremlægges på kommunalbestyrelsens aprilseminar.

I forbindelse med budgetforhandlingerne i september kan partierne bestille supplerende baggrundsnotater, som vil indgå i mødematerialet til budgetforhandlingerne.

Kommunikation

Udarbejdelse af forslag til råderum og budgetønsker og involvering af interessenter indgår som en del af arbejdet med budgetlægningen vedrørende budget 2027-2030.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

- 1) Tiltrådt med beslutning om, administrationen bedes udarbejde budgetforslag vedr.:
 - Udviklingsinitiativer i Bymidten (i samarbejde med øvrige relevante udvalg)
 - Flere personaleressourcer til administrationens opgaver med byudviklingsprojekter
- 2) Tiltrådt med en beslutning om, at der ikke afholdes dialogmøder.
- 3) Taget til efterretning.

Bilag

Budgetproces Budget 2027-2030

Råderumsbeløb på udvalg og politikområder

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 3: Orientering om sagen på Stumpedysselvej 40A

25/9148

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Under spørgetiden på Kommunalbestyrelsesmøde den 23. februar 2026 spurgte borger Torben Redder til en række spørgsmål om en sag på Stumpedysselvej 40A, som er ejet af Weibel Scientific. I nærværende sag orienteres der om sagens forløb, og der svares på de spørgsmål/påstande, som blev oplyst i notat og mundtligt på mødet, samt spørgsmål, der efterfølgende er blevet sendt til Hørsholm Kommune.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget

- 1) at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Sagen om Weibel Scientifics radartestcenter på Stumpedysselvej 40A udspringer af en klage fra naboerne Claus og Lene Tjørring i juni 2023. De anmelder, at der er opført byggeri uden landzonetilladelse og byggetilladelse, og de anmoder kommunen om at iværksætte en lovliggørelsessag. Sagen er meget omfangsrig, se komplet rids af sagen i bilag 1. De vigtigste skridt og datoer i sagen er:

- Varsel af påbud den 24. august 2024
- Påbud om lovliggørelse den 19. marts 2025
- Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse den 1. oktober 2025
- Afslag på ansøgningen den 17. oktober 2025
- Standsningsmeddelelse den 14. november 2025
- Politianmeldelse den 27. november 2025.

Administrationen politianmeldte ikke hele radartestcenteret. På vedlagte kortbilag (bilag 2) er det vist, at de ældste/oprindelige faciliteter på plateauet (elipseformet areal på ca. 8 ha) ikke er politianmeldt, mens de resterende ca. 20 ha ud af de i alt 28 ha er politianmeldt.

Administrationen har således ikke politianmeldt det hele. Nedenstående argumentationsrækkefølge begrundes hvorfor.

1. Administrationen har gennem hele forløbet vurderet, at faciliteter og aktiviteter på plateauet kunne opnå en landzonetilladelse, hvis der skete landskabelige tilpasninger
2. Det fremgår både af påbud og afslag, at der er en vej til lovliggørelse, og Weibel har stadig mulighed for at tilkendegive, at de ønsker den løsning
3. Administrationen skal anvise muligheder for lovliggørelse, og hvis der er flere løsninger, skal den mindst indgribende vælges, jf. det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip
4. Først når det måtte vise sig, at der ikke længere er grundlag for retlig lovliggørelse, vil påbud om fysisk lovliggørelse og eventuel politianmeldelse kunne komme på tale.

De udvidede testaktiviteter (uden for plateauet) ansøgte Weibel om, men fik afslag, idet der ikke er mulighed for hverken landzonetilladelse eller en lovliggørende landzonelokalplan. Da administrationen ved besigtigelse kunne konstatere, at aktiviteterne allerede var etableret, fik Weibel en standsningsmeddelelse. Da administrationen ved endnu en besigtigelse kunne konstatere, at aktiviteterne var fortsat, blev Weibel politianmeldt.

Besigtigelse den 3. marts 2026

De henvendelser, der er indkommet efter den 26. november 2025, hvor kommunen besigtigede området ift. standsningsmeddelelse, har ikke givet anledning til, at kommunen har været på besigtigelse/tilsyn i den mellemliggende periode. Henvendelserne er dog efter vurdering videresendt til Politiet, hvor de har indgået som supplerende materiale til politianmeldelsen.

På baggrund af Kommunalbestyrelsens ønske om at besigtige området igen har administrationen som tilsynsmyndighed den 3. marts 2026 gennemført en ny besigtigelse for at undersøge, om der er sket ændringer, som giver anledning til ny sagsbehandling.

Administrationen konstaterede på tilsynet at omfanget af aktiviteter og indretninger ikke har et samlet omfang, der er udvidet i forhold til besigtigelsen den 26. november 2025.

En i mellemtiden opstillet ca. 7 m høj mobil tv overvågningsstander, vurderes ikke at være et væsentligt nyt element ift. det øvrige mobile radarudstyr der testes. Standeren har samme karakter af at være opstillet midlertidigt og er flytbar. Derfor er det administrationens samlede vurdering, at der ikke er grundlag for yderligere processkridt på baggrund af besigtigelsen den 3. marts 2026.

Påstande/spørgsmål fra Torben Redder

Borger og nabo til Weibel Torben Redder uddelte på Kommunalbestyrelsesmøde den 23. februar 2026 et notat og har efterfølgende skrevet til Hørsholm Kommune med en række uddybende påstande/spørgsmål. Administrationen har samlet alle spørgsmål i en række påstande/spørgsmål og svaret på dem i bilag 3. Torben Redder har fået samme svar som indholdet i bilag 3. Bilag 3 er et lukket bilag af tekniske årsager.

Sagens videre forløb

Efter forsvarsministeriets tilbagemelding vil sagen igen blive forelagt Byudviklingsudvalget, der så skal tage beslutning om sagens videre forløb. Hvis Forsvarsministeriet giver afslag til Weibel, vil sagen skulle genoptages af Hørsholm Kommune. Såfremt Weibel ikke anviser forslag til retlig lovliggørelse, som påbudt ved afgørelsen om afslag på landzonetilladelse, vil kommunen være tvunget til at meddele Weibel påbud om at ophøre med aktiviteterne på plateauet inden en bestemt frist. Hvis Weibel undlader at lovliggøre indenfor fristen, vil Hørsholm Kommune også politianmelde dette område.

Sagens tidligere behandling

Hvornår er det det politiske niveau orienteret om sagen

- Orientering af BYU om afslag – 10. oktober 2025
- Orientering af KB om forventet DR-historie – 27. november 2025
- Orientering af KB om status – 9. januar 2026
- Svar på KB-spørgsmål fra Anne Ehrenreich – 12. og 14. januar 2026
- Byudviklingsudvalget er under meddelelser blevet orienteret om sagen på fem møder (5.1.25, 13.3.25, 10.4.25, 21.8.25 og 13.11.25), og administrationen har ligeledes sendt en beskrivelse af sagsforløbet til udvalget den 13.3.25.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Sagens forløb

Bilag 3 - Svar på påstande

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 4: Orientering om Sophienberg Slot - afgørelse i Planklagenævnet og videre proces

25/77

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har af Planklagenævnet fået ophævet og hjemvist en dispensation til fornyet behandling. Det er en planmæssig dispensation til anvendelse af Sophienberg Slot som funktionærbolig, der efter nævnets vurdering rummede et uhjemlet vilkår om offentlig adgang til stier og veje. Administrationen forfølger nu i stedet en proces efter naturbeskyttelsesloven for at sikre offentlighedens adgang til at færdes rundt om slottet. Dette dagsordenspunkt orienterer om Planklagenævnets afgørelse og den videre proces.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget

- 1) at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Planmæssig dispensation med vilkår om offentlig adgang til veje og stier

Byudviklingsudvalget besluttede den 24. oktober 2024, at der skulle gives en planmæssig dispensation til anvendelse af Sophienberg Slot til bolig for en person tilknyttet et selskab, der drives med erhvervsadresse på ejendommen.

Ejer ønsker at aktivere ejendommen ved etablering af en funktionærbolig, som Lokalplan 82 muliggør med kommunens tilladelse (kompetencenorm). Ejer begrundet dette med, at den hidtidige aktivitet som kursusvirksomhed ikke er bæredygtig.

I november 2024 meddelte administrationen den planmæssige dispensation til anvendelse til bolig. Det indgik som et vilkår i dispensationen, "at der vedbliver med at være offentlig adgang på matriklens veje og stier langs slottet uden for havemuren". Vilkåret var bl.a. begrundet med, at sikring af offentlig adgang havde været en central del af de politiske drøftelser.

Dispensation påklaget til Planklagenævn

Dispensationen blev i december 2024 påklaget til Planklagenævnet af ejers advokat. Den 30. januar 2026 traf Planklagenævnet afgørelse i sagen. Nævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Planklagenævnet finder således, at kommunen ikke har haft hjemmel i planloven til at stille vilkåret om offentlig adgang. Afgørelsen er vedlagt som bilag 1.

Klage fra borger, påbud og proces efter naturbeskyttelsesloven

Sideløbende med sagens behandling i Planklagenævnet modtog administrationen en klage fra en borger over, at der var opsat en barriere i form af en hæk, stolper med kæde i mellem samt et grønt skilt med ordlyden "Privat område", som blokerer adgangen af stien nord og syd om Sophienberg Slot.

Administrationen foretog en besigtigelse og varslede herefter et påbud om lovliggørelse. Efter administrationens vurdering er hensigten med de nævnte foranstaltninger således at hindre offentlighedens adgang.

Ejers bemærkninger

Varslet om påbud var samtidig en partshøring, som gav ejerne af Sophienberg Slot mulighed for at komme med bemærkninger. Ejeren har i sit svar anført:

1. at stien ikke ligger i det åbne land,
2. at udfyldelse af hullet i bøgehæk ikke er i strid med Naturbeskyttelsesloven § 26 og
3. at der er en alternativ sti, som kan anvendes i stedet for stien beliggende på jeres grund.

Administrationens vurdering af ejers bemærkninger til partshøring

Ad 1

Naturbeskyttelseslovens § 26 fastlægger, at offentligheden har adgang til færdsel på stier og veje i det åbne land. Retten for offentligheden til at færdes i det åbne land gælder også på privatejede arealer.

Der findes ikke en helt entydig juridisk definition af begrebet ”åbent land”. Den ansvarlige statslige myndighed (Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøer) anfører i sin vejledning om adgangsregler i naturen bl.a., at betegnelsen ”åbne land” knytter sig til, hvordan et givent område konkret opleves af de mennesker, der dagligt færdes i det.

I lyset af vejledningen og klagenævnspraksis bemærker administrationen:

- At det ”åbne land” som udgangspunkt skal forstås som alt andet end by og bymæssig bebyggelse, såsom åbne marker, skove og naturområder.
- At det ”åbne land” ikke er bundet op på, hvilken zonestatus et område har. Et område kan karakteriseres som åbent land, selv om det på flere sider er omgivet af bymæssig bebyggelse.
- At stien rundt om Sophienberg Slot ligger i umiddelbar forlængelse af det fredede landskab ved Kokkedal Slot. Landskabet består af en åben græseng med enkelte trægrupper uden væsentlig bebyggelse.
- At området nord for Sophienberg Slot fremstår som et naturområde med åbne vider, spredt beplantning og stort set er friholdt for bebyggelse og anlæg.
- At Sophienberg Slot ligger på grænsen mellem naturområdet og det mere tæt bebyggede Rungsted. De åbne haveanlæg og store træer i det parklignede landskab rundt om slottet relaterer sig i højere grad til naturområdet ved Kokkedal Slot end til de mindre, private villahaver mod syd.
- At stien ved slottet i mange år har været tilgængelig for og benyttet af offentligheden.

På denne baggrund vurderer administrationen, at stien ligger i "det åbne land".

Ad 2

Administrationen er enig i at udbedre huller i en hæk ikke er i strid med Naturbeskyttelseslovens § 26. Dette er imidlertid heller ikke det forhold, kommunen anfægter, men derimod, at der er opsat en samlet barriere i form af en hæk, stolper med kæde i mellem samt et grønt skilt med ordlyden "Privat område", som har til hensigt at afholde og afskrække offentligheden fra at benytte stien.

Ad 3

Det er korrekt, at der løber en offentlig sti nord for matr.nr. 1bl, men det er samtidig administrationens klare vurdering, at denne sti ikke besidder de samme kulturværdier, som stien inden på matr.nr. 1bl.

Dette beror navnlig på, at den ikke på samme måde giver mulighed for at opleve det bygningsfredede Sophienberg Slot. Hertil kommer, at adgangen til den offentlige sti er væsentlig ringere. Det er derfor administrationens vurdering, at stien ikke udgør et reelt alternativ til stien rundt om Sophienberg Slot, som tilbyder en unik landskabsoplevelse. Hensynet til offentlighedens landskabsoplevelse må anses som et helt centralt hensyn, som ikke kan tilgodeses med den erstatningssti, som ejeren har peget på.

Administrationens samlede vurdering

Det er administrationens samlede vurdering, at stier og veje langs slottet udenfor havemuren ligger i det åbne land, og at offentligheden skal have adgang til at færdes på disse stier og veje, jf. naturbeskyttelseslovens § 26, uanset den kommunale sti.

Det er yderligere administrationens vurdering, at en tilladelse til at fjerne den offentlige adgang til stier og veje kan danne præcedens for administrationens behandling af lignende sager, hvilket på sigt kan føre til begrænsninger i offentlighedens adgang til stier og veje i det åbne land andre steder i kommunen.

Det bemærkes, at Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet antages at ville klage, såfremt kommunen ikke søger at sikre offentlighedens adgang med et påbud.

Det bemærkes endvidere, at grundejere antages at ville klage, såfremt kommunen modsat søger at sikre offentlighedens adgang med et påbud.

Næste sagsskridt

Administrationen agter, i forlængelse af varslet og uanset indsigelserne, at meddele ejeren af Sophienberg Slot et påbud om at lovliggøre forholdet ved fjernelse af barrierer og skræmmeskilte.

Administrationen agter desuden, at udstede en ny planmæssig dispensation til anvendelse til bolig for en person tilknyttet et selskab, der drives med erhvervsadresse på ejendommen Rungsted Strandvej 219. Dispensationen vil blive udstedt uden vilkår om offentlig adgang.

Sagens tidligere behandling

24-10-2024, BYU, Planmæssig forespørgsel om anvendelse af Rungsted Strandvej 219

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Udvalget ønsker at træffe beslutning om følgende sagsskridt, som er beskrevet i sagsfremstillingen, skal standses: At administrationen påtænker at meddele påbud om lovliggørelse af forholdet vedr. fjernelse af barrierer og skræmmeskilte.

For: 3 (C, C, T)

Imod: 3 (I, I, V)

Ikke tiltrådt. Administrationen vil på den baggrund meddele påbud.

Bilag

Bilag 1 - Afgørelse fra Planklagenævnet

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 5: Orientering om status på Fredning af Rungsted Fiskerleje

22/15754

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Fredningsnævnet har orienteret kommunen om, at der er sket en fejl i forbindelse med nævnets udsendelse af høringsmateriale og invitationer til det offentlige møde vedrørende forslaget om fredning af stejlepladsen i Hørsholm Kommune. Det er fredningsnævnet, der har ansvaret for processen i forbindelse med høring, udsendelse af invitationer samt øvrige procedurer i sagen. Nævnet orienterer om, at fejlen indebærer, at en enkelt grundejer med arealer inden for det fredede område ikke har modtaget de relevante høringer og invitationer.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget

- 1) at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede d. 29. april 2024 at rejse et fredningsforslag hos Fredningsnævnet for Nordsjælland om at frede Rungsted Fiskerleje, syd for Rungsted Havn.

Fredningsforslaget har været i offentlig høring, der har været afholdt et offentligt møde, og Fredningsnævnet har truffet afgørelse om fredningen.

Indenfor klageperioden henvendte en grundejer, der er ejer af arealet indenfor fredningen, sig til Fredningsnævnet og Hørsholm Kommune og gjorde opmærksom på, at de ikke var blevet hørt i sagen. Fredningsnævnet orienterer efterfølgende om, at der i fredningsnævnets høringsliste har været en fejl, der har gjort at ejer ikke har modtaget de breve, der er udsendt om høringen og det offentlige møde. Grundejer har derfor ikke haft mulighed for at komme med deres høringssvar til fredningsforslaget.

Fredningsnævnet har efterfølgende været i dialog med grundejer om, hvordan de forholder sig til sagen. Grundejer har bedt om, at sagen bliver genoptaget, og at de får mulighed for at udtale sig både vedr. fredningens bestemmelser og fredningens erstatningsspørgsmål. Dette har fredningsnævnet indvilliget i.

Den videre proces

1. Fredningsnævnet har givet grundejer mulighed at komme med deres bemærkninger til fredningsforslaget.
2. Kommunen indsender bemærkninger til sagen (16/2 2026)
3. Fredningsnævnet genoptager sagen og indkalder evt. til nye møder og en ny erstatningsfastsættelse
4. Fredningsnævnet træffer en ny afgørelse om fredningen.

Grundejer er kommet med følgende bemærkninger:

1. Grundejer ønsker at fredningsforslagets §4, stk. 2 enten udgår eller lempes.
2. At kommunen forpligter sig til at bære alle omkostninger til plejeplan og eventuel kystsikring, således at disse forhold ikke påhviler private lodsejer.

Hørsholm Kommunes bemærkninger til ovenstående:

Ad. 1

Bestemmelse § 4, stk. 2 konkrete ordlyd i fredningen: Ejendommene må ikke udstykkes, og der må ikke foretages arealoverførsler.

Bestemmelsen har til formål at sikre områdets karakter. Hvis arealoverførsel tillades, vil der skabes mulighed for at en tilstødende grund får en byggeret på egen grund. Det betyder at en tilstødende grund kan få en tættere/mere massiv bebyggelse, idet der ikke må bygges indenfor det fredede område. Dette vil påvirke landskabets karakter som åbent og offentligt og derved svække fredningens grundlag og formål.

Kommunen vurderer yderligere, at der ikke er tale om en indskrænkning, der er uproportionel ift. de muligheder ejendommene besidder, da der allerede er et glædende forbud mod alle former for bebyggelse på ejendommene, jf. §2, stk. 5 i Byplanvedtægt 5. Kommunen er opmærksom på, at det er en indskrænkning af mulighederne for ejendommen, men at det ikke er uproportionelt, da vi vurderer at det er nødvendigt for sikre de landskabelige værdier som er beskrevet i fredningsforslaget af Rungsted Fiskerleje.

Ad 2.

Kystsikring:

Hørsholm Kommune har ikke pligt til at kystsikre en privat grund. Kommunen er ikke på nuværende tidspunkt villig til at indgå en aftale om, at kommunen har det økonomiske ansvar for at kystsikre på der foreslåede fredede område.

Plejeplan:

Der er i forbindelse med fredningssagen afsat penge til, at kommunen udarbejder en plejeplan. I dag står kommunen for pleje af matr.nr. 7000ad som er kommunalt ejet. Efter at fredningen er vedtaget, og der er udarbejdet en plejeplan, vil kommunen stå for plejen af det samlede fredede areal.

Kommunen bemærker dog, at der kan indgås en aftale med grundejer eller bruger af arealerne om, at de overtager plejen, jf. Bekendtgørelse 2016-06-27 nr. 924 om pleje af fredede arealer og tilsyn §1, stk. 2.

Inden Hørsholm Kommune foretager plejen af arealerne, skal ejer og bruger underrettes om denne og om, at ejer eller bruger selv kan foretage de pågældende pleje inden for en nærmere angiven frist. Fristen fastsættes under hensyntagen til plejens karakter samt muligheden for at indpasse plejen i ejendommens almindelige drift. Såfremt ejer eller bruger selv vil foretage plejen, skal dette meddeles kommunalbestyrelsen inden 4 uger fra underretningens modtagelse, jf. BEK 2016-06-27 nr. 924's §1, Stk. 4.

Genoptagelse af erstatningsfastsættelse

Ved genoptagelse af erstatningsfastsættelse kan Fredningsnævnet vælge at tilkende grundejer en større erstatning, hvis nævnet finder, at der er tilstrækkelig grund for dette. Derved kan Hørsholm Kommune få en ekstra udgift i forbindelse med fredningssagen og erstatningen.

I forbindelse med rejsningen af fredningssagen lavede kommunen et budgetestimat over erstatning. Her blev erstatningen regnet til 5.288 kr. Det er fortsat kommunens vurdering, at det er en korrekt beregning.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Taget til efterretning.

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 6: Opfølgning på initiativretsforslag vedr. delegationsplan

26/1506

Sagens forløb:

KMU-BYU-ØU-KB

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde 29. september 2025 at sende et initiativretsforslag fra Louise Zabel (SF) om ændring af delegationsplanen mht. bl.a. lokalplaner til videre behandling i Byudviklingsudvalget og Klima- og Miljøudvalget.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget og Klima- og Miljøudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen,

- 1) at delegationsplanen ikke ændres ift. bygningsfredningsloven, fredning og lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

Efter kommunestyrelseslovens § 11 og forretningsordenens § 3 – den såkaldte initiativret – kan ethvert medlem af Kommunalbestyrelsen indbringe ethvert spørgsmål om kommunens anliggender for Kommunalbestyrelsen samt fremsætte forslag til beslutninger herom.

Sagen har været forelagt Kommunalbestyrelsen, der på deres møde den 29. september 2025 besluttede at sende sagen til Byudviklingsudvalget til yderligere behandling.

Det konkrete initiativretsforslag:

”Kommunalplanen, vores lokalplaner og fredninger er vigtige principaftaler, der er truffet politisk i kommunalbestyrelsen efter grundige overvejelser og sagsbehandling. Der kommer løbende forespørgsler fra fx private byudviklere, grundejere, virksomheder m.fl. om afvigelser fra disse beslutninger. Beslutningerne derom foretages i hhv. Byudviklingsudvalget og Klima- og Miljøudvalget, der af historiske årsager stadig har samme delegationsplan (det tidligere Miljø- og Planlægningsudvalg, MPU). Se bilag 1.

Jf. denne delegationsplan, der tilsyneladende ikke har været genbehandlet siden udvalgene var samlet i Miljø- og Planlægningsudvalget, har flere svagheder, som SF ønsker at rette op på.

SF ønsker at delegationsplanen for MPU/BYU/KMU afklaret, genbehandles og ændres

for følgende tre områder (1.Bygningsfredningsloven, 2.Fredning og 3.Lokalplanlægning).”

Hele initiativretsforslaget og øvrige bilag fra Kommunalbestyrelsens behandling kan ses i bilag 1.

Evaluerings af delegationsplan på møde i Byudviklingsudvalget

Byudviklingsudvalget evaluerede på møde den 11. december 2025 gældende delegationsplan for udvalgets område og havde følgende input: Input fra udvalget til evaluering af delegationsplanen handlede om, at udvalget ønskede at blive inddraget i kommunens egne byggesager på samme måde som øvrige relevante fagudvalg (fx BSU). For

Byudviklingsudvalgets vedkommende navnlig mht. spørgsmål om byplanlægning, arkitektur, byggetekniske spørgsmål og bæredygtigt byggeri.

Evaluering af delegationsplan på møde i Klima- og Miljøudvalget

Klima- og Miljøudvalget evaluerede på møde den 9. december 2025 gældende delegationsplan for udvalgets område. Udvalget bemærkede hertil, at delegationsplanen fungerer godt og udvalget ikke ser behov for ændringer på udvalgets opgaveområder

Gældende delegationsplan

B = Beslutter

O = Orienteres

Adm. Fagudvalg ØU KB

I = Indstiller

Bygningsfredningsloven – BYU

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger (§ 18) B

Naturbeskyttelsesloven – KMU

Lov om naturbeskyttelse

Kapitel 6 – Fredning

Rejsning af fredningsager (§ 33, stk. 3) I I I B

Forbud mod aktiviteter § 34 I I I B

Udpegning af medlemmer til fredningsnævn (§ 35) B

Udtalelse om budgetoverslag i forbindelse med fredninger (§ 36, stk. 6) I B

Indsigelse mod fredningsforslag (§ 37, stk. 7) B

Klage over fredningsnævnets afgørelser (§ 43) I B

Klage over Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelser (§ 45) I B

Udbetaling af erstatning (§ 49) I I I B

Planlægning for naturbeskyttelse I B

Udtalelse til fredningsnævn og andre myndigheder (§ 50)

| | | | | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|
| a) i sager af principiel karakter | I | I | I | B |
| b) i øvrige sager | B | | | |

Planloven - BYU

Kapitel 5 – Lokalplanlægning

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Igangsætning af lokalplanproces (startredegørelse) | I | B | | |
| Forslag til lokalplan | I | I | I | B |
| Endelig vedtagelse af lokalplan | I | I | I | B |
| Tilladelser/afslag til forhold, som i en lokalplan, byplanvedtægt eller deklARATION fordrer særskilt godkendelse af kommunalbestyrelsen (§ 15) | B | | | |
| Dispensation eller afslag til afvigelser fra bestemmelser fastlagt i lokalplan, byplanvedtægt eller deklARATION (§ 19) | | | | |
| a) Mindre afvigelser | B | | | |
| b) Større eller principielle afvigelser, fx ansøgninger om bygninger, der afviger fra kvarteret, etageantal større end kvarteret, utraditionelle materialevalg mv. | I | B | | |
| Grundejerforeninger: | | | | |
| Godkende vedtægter for grundejerforeninger, herunder efterfølgende vedtægtsændringer | B | | | |

SF spørger til følgende vedr. Bygningsfredningsloven

- 1) hvorfor står der ikke noget om Lov om bygningsfredning...”?
- 2) Nedrivning af bevaringsværdige bygninger bør vedtages politisk

Administrationens bemærkninger:

Ad 1) [Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer](#) er det officielle og fulde navn på den lov, der i daglig tale og i juridisk sammenhæng ofte omtales som [bygningsfredningsloven](#). Loven regulerer både fredede bygninger (national kulturarv) og visse aspekter af bevaringsværdige bygninger.

Ad 2) Nedrivning af bevaringsværdige bygninger udpeget i lokalplaner, herunder i Temalokalplan 143 Bevaring i Hørsholm Kommune er en politisk beslutning, idet der skal laves et tillæg til lokalplanen, hvis det skal ske. Ligeledes er nedrivning af bygninger udpeget i kommuneplanen også en politisk beslutning i form af et tillæg til kommuneplanen. Bebyggelser, der har SAVE-registreringer, men ikke er omfattet af en lokalplan eller kommuneplanen, er ikke beskyttede.

Administrationen bemærker, at der er igangsat et arbejde ifm. med planstrategi/kommuneplanrevision, hvor der skal ske en overordnet gennemgang af principperne for udpegningerne, herunder ses på alle de bebyggelser, der er kategoriseret

med SAVE værdi 4.

SF spørger til følgende vedr. Naturbeskyttelsesloven - Fredning

3) Hvad er delegationen for "Dispensation for fredning"? Kan vi ikke som dispensere fra en fredning eller er det anden myndighed? Hvem beslutter om vi skal ansøge?

Administrationens bemærkninger:

Ad 3) Det er Fredningsnævnet, der er beslutningsmyndighed og kommunerne er tilsynsmyndighed og fører tilsyn med, at fredningsbestemmelser bliver overholdt, og at der dermed ikke udføres noget, som er i strid med vedtagne fredningsbestemmelser.

Fredningsnævnet har mulighed for at dispensere fra en fredningsbestemmelse, hvis ansøgningen ikke er i strid med fredningens formål.

Hvis kommunen selv ønsker at ansøge om en dispensation fra en fredning, sender kommunen en ansøgning som ejer af et areal til fredningsnævnet. Herefter bliver relevante myndigheder bedt om en udtalelse om sagen, herunder kommunen som tilsynsmyndighed. Det er vigtigt, at der her er en tydelig adskillelse mellem den afdeling af kommunen, som sender ansøgningen, og den afdeling som er tilsynsmyndighed for at undgå inhabilitet i sagen. For sager af særlig principiel karakter kræver det Kommunalbestyrelsens godkendelse af udtalelsen, inden den sendes til Fredningsnævnet. Dette gælder både for ikke-kommunale og kommunale ansøgninger.

SF spørger til følgende vedr. Planloven - Lokalplanlægning

4) Tilladelser/afslag til forhold... bør som minimum sendes til orientering

5) Dispensation eller afslag til mindre afvigelser bør som minimum sendes til orientering

6) Dispensation eller afslag til større og principielle afvigelser skal godkendes i ØU og KB

Administrationens bemærkninger:

Det er administrationens vurdering, at en sådan ændring som foreslået i punkt 4-5 vil kræve en del ressourcer og resultere i længere sagsbehandlingstid for den enkelte ansøger. Punkt 6 kan godt føres videre til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse, men det vil resultere i længere sagsbehandlingstid for den enkelte ansøger.

Sagens tidligere behandling

9. december 2025(KMU): Evaluering af delegationsplanen

11. december 2025 (BYU): Evaluering af delegationsplanen

29. september 2025 (KB): Initiativretsforslag fra SF vedr. delegationsplan

Beslutning Klima- og Miljøudvalget den 17-03-2026

1) Ændringsforslag fra A: KMU kommer ikke med en anbefaling, da udvalget vurderer, at sagen ikke vedrører KMUs ansvarsområde.

For: A, V, C og T (4)

Imod: E (1)

Ændringsforslaget anbefalet.

Anne Ehrenreich (E) ønskede følgende protokolleret: Jeg stemmer imod, at Klima- og Miljøudvalget ikke vil forholde sig til initiativretsforlaget fra SF vedr. delegationsplanen, idet jeg finder det helt relevant, at udvalget kan have en holdning til forslaget.

Jeg støtter punkt 6 i initiativretsforlaget, som vil sikre, at dispensation eller afslag til større og principielle afvigelser skal godkendes af ØU. Jeg finder det centralt, at flere deltager i beslutning om større dispensationer, da det vil ændre lokalplaner, som er godkendt af ØU og kommunalbestyrelsen.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Udsættes til kommende udvalgmøde.

Bilag

Bilag 1 - Initiativretsforslag_Ændring_af_delegationsplanen_for_MPUBYUKMU

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 7: Ansøgning om opsætning af digital lysreklame

26/1083

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om opsætning af en digital lysreklame til annoncering på gavlen af Usserød Kongevej 7A. Administrationen forelægger sagen, så Byudviklingsudvalget får mulighed for at tage stilling til den konkrete ansøgning og drøfte det principielle omkring digitale reklamer i byens rum.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget

- 1) drøfter udvalgets principielle holdning til digitale reklamer i byens rum
- 2) godkender, at der meddeles afslag på ansøgningen om en digital lysreklame på Usserød Kongevej 7A.

Sagsfremstilling

Administrationen har fra CitrusMedia modtaget en ansøgning om at opsætte en digital lysreklame (storskærm) på den sydlige gavl af bygningen på Usserød Kongevej 7A-7B. En illustration af den foreslåede placering og løsning er vedlagt som bilag 1.

CitrusMedia skriver i ansøgningen, at formålet er at tilbyde lokale virksomheder en mulighed for kommunikation/markedsføring overfor borgerne i Hørsholm. Placeringen er valgt, fordi den er synlig for den sydgående trafik og for de mange, som parkerer ved Hørsholm Midtpunkt. Det er CitrusMedias intention at vælge et sted, hvor den ikke er til gene for beboere. De gør også opmærksom på, at skærmen er tændt i tidsrummet kl. 6-23.

Sagens historik

Administrationen har tidligere modtaget en ansøgning fra CitrusMedia om opsætning af en digital lysreklame på den nordlige gavl af bygningen. CitrusMedia opsætter herefter lysreklamen uden at have modtaget en positiv tilkendegivelse på forespørgslen. Det bliver klart for administrationen, da en beboer i Skydehøjsgården nordvest for ejendommen klager over lysreklamen.

Efter partshøring af ejer og ansøger traf administrationen i november 2025 afgørelse i sagen og meddelte et påbud om lovliggørelse af lysreklamen. Det var bl.a. begrundet i, at lysreklamen er til ulempe for omgivelserne og til gene for beboerne i Skydehøjsgården. Konkret blev CitrusMedia påbudt at slukke for skærmen inden for en uge samt at nedtage lysreklamen senest torsdag den 18. december 2025.

Den 3. december 2025 påklager en advokat på vegne af ejer af ejendommen (Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal) samt ejer af lysreklamen (CitrusMedia ApS) påbuddet til Byggeklageenheden under Nævnenes Hus. Administrationen har sendt en udtalelse med bemærkninger til sagen til Byggeklageenheden og afventer nu nævnets sagsbehandling og afgørelse i sagen.

Administrationens vurdering – lysreklamer i byens rum

Det er administrationens vurdering, at lysreklamer/billboards i byen generelt vil være til gene for omgivelserne og ligeledes påvirker trafikikkerheden. Billboards er store tavler med skiftende reklamebudskaber, som opsættes på bygninger eller på eget stativ. Billboards på bygninger kan påvirke en bygnings udtryk og arkitektur negativt, og det kan ligeledes påvirke trafikikkerheden uhensigtsmæssigt.

En lysreklame fjerner opmærksomheden fra trafikken, og dermed stiger risikoen for ulykker. Og på den pågældende adresse er der mange fodgængere og sideveje, der gør trafikbilledet komplekst. Det er derfor vigtigt, at trafikanter har fokus på trafikken og ikke bliver forstyrret af lysreklamer.

Mange lokalplaner i Hørsholm Kommune har bestemmelser vedr. skilte og lysende skilte, så de placeres i respekt for arkitektur, proportioner m.m., herunder også Lokalplan 154 for Bymidten, hvor billboards ikke er tilladt.

Administrationens vurdering – lysreklame på Usserød Kongevej 7A

Administrationen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen om en digital lysreklame på Usserød Kongevej 7A, jf. begrundelserne ovenfor.

Usserød Kongevej 7 er omfattet af Lokalplan 136, der ikke indeholder bestemmelser om skilte for denne ejendom. Derfor skal afslag meddeles med hjemmel i byggelovens § 6 D, stk. 2, der giver kommunalbestyrelsen mulighed for ved forbud eller påbud at sikre, at skiltning, lysinstallationer og lign. ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

1) Tiltrådt idet udvalget bemærker, at det ikke ønsker lysreklamer.

2) Tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - Illustration af placering og løsning

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 8: Introduktion til arbejdet med lokalplanlægning

26/1505

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Nærværende dagsordenspunkt orienterer om, hvordan administrationen arbejder med lokalplaner, stedsanalyser, startredefølger, borgerinvolvering, høring mm. Administrationen vil i forbindelse med punktet holde et oplæg.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget:

- 1) tager orienteringen og præsentationen til efterretning.

Sagsfremstilling

Om lokalplaner

En lokalplan er et redskab for kommunalbestyrelsen til at præge udviklingen i kommunen. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje, parkering og friarealer mv. skal udformes. Herigennem kan kommunalbestyrelsen påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen.

Bestemmelserne i en lokalplan skal have hjemmel i planloven og være så præcist og entydigt formulerede, at det er tydeligt for både dem, der har interesse i planen og os som myndighed, der skal administrere bestemmelserne. Hvis ikke disse krav er opfyldt, kan der senere bruges meget tid på tolkning af bestemmelserne og måske også behandling af klagesager og prøvelse ved domstolene.

Konkret skal lokalplanlægningen have hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, det såkaldte lokalplankatalog, som udtømmende fastlægger, hvad der kan reguleres i en lokalplan med bindende virkning. Lokalplankataloget indeholder aktuelt 32 emner, som en lokalplan kan regulere. Hvis et emne ikke er oplyst i lokalplankataloget, kan emnet ikke reguleres i en lokalplan.

Lokalplanen er direkte retligt bindende for ejere og brugere af fast ejendom, og den anvendelse, bebyggelse og beplantning mv., en lokalplan åbner mulighed for, er af stor betydning for bygherrer, naboer og andre med interesse i byens og kommunens udvikling.

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.

Efter planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på et privat byggeprojekt.

Efter planlovens § 14, kan kommunalbestyrelsen beslutte at nedlægge forbud mod forhold, som kan hindres med en lokalplan. Der skal altså være tale om noget, der kan reguleres i henhold til planlovens § 15. Et § 14-forbud kan højst

nedlægges for et år. Inden perioden er ovre, skal Kommunalbestyrelsen have vedtaget og offentliggjort et lokalplanforslag.

Stedsanalyse

Stedsanalyser udarbejdes i forbindelse med større områder, hvor der er et udviklingspotentiale. Formålet med en stedsanalyse er at fremlægge viden og den faglige vurdering og anbefalinger for et områdes bæredygtige udvikling forud for, at der skal træffes en politisk beslutning om et områdes udvikling.

Stedsanalysen indeholder administrationens anbefalinger til den videre udvikling på baggrund af faglige vurderinger og undersøgelser. Endvidere er den med til at understøtte en strategisk

udviklingen af byen. Stedsanalysen skal ses som et udgangspunkt for drøftelserne med udvikleren om fx antal etager, bebyggelsesprocent, områdets vigtigste karakteristika m.m.

Startredegørelse

En startredegørelse udarbejdes i forbindelse med igangsættelse af større lokalplansager og udarbejdes for, at der forud for en ny planlægning for et område kan rejses de nødvendige opmærksomhedspunkter. Med startredegørelsen er det ligeledes hensigten, at der skabes en politisk godkendelse af lokalplanens hovedindhold og eventuelle særlige mål og hensyn.

Med startredegørelsen afstemmes faglige interesser, fx til andre myndigheder eller sektorinteresser i kommunen.

Høringer og borgerinvolvering

Længden på høringer følger Planlovens § 24. Det er muligt for en kommune selv at fastlægge den præcise længde. Den kan variere fra 2-8 uger. Høringssvar gives på Hørsholm Kommunes Lokalplanportal, og det er muligt løbende at følge med i de indkomne høringssvar her. I høringsprocessen afholdes der ofte et dialogmøde om et forslag til en lokalplan.

Det er praksis i Hørsholm Kommune, at borgerinvolvering, omfang og indsatser defineres fra sag til sag ud fra sagens omfang og indhold. Der redegøres for borgerinvolveringen i de enkelte lokalplansager.

Lokalplan-processen

Processen med udarbejdelse af en lokalplan tager typisk minimum 12 måneder efter igangsættelsen, inkl. politisk behandling og høring. Det typiske tidsforbrug er forbundet med usikkerhed, da det dækker over store variationer afhængigt af lokalplanens kompleksitet, høringssvar, ekstern bistand og politiske ønsker i processen.

Ansøger skal bidrage til lokalplanarbejdet, og kommunen har udarbejdet en vejledning, der giver et overblik over planprocessen, og hvad der skal leveres. Vejledningen er vedhæftet som bilag 1.

Beslutning om at sende forslag til en lokalplan i offentlig høring besluttet, jf. delegationsplanen, af Byudviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse. Når planen har været i høring, behandler administrationen høringssvar og fremlægger høringssvar samt forslag til eventuelle justeringer til Byudviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse, der beslutter en lokalplan endeligt.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Udsættes til kommende udvalgs møde.

Bilag

Bilag 1: Lokalplanproces

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 9: Startredegørelse for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Usserød Å

25/8483

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Det er i den årlige prioritering af lokalplaner besluttet, at der skal udarbejdes en samlet ny lokalplan for området, der i dag er dækket af Byplan 16 for et område omkring Usserød Å syd for Ådalsvej og Lokalplan 122 Usserød Bryggeri. Administrationen har påbegyndt arbejdet. Med dagsordenspunktet igangsættes udarbejdelsen af lokalplanen med en startredegørelse og dertilhørende stedsanalyse.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget beslutter

1) At udarbejde forslag til lokalplan for det blandende bolig- og erhvervsområde omkring Usserød Å med dertilhørende kommuneplantillæg på baggrund af de intentioner og anbefalinger, der fremgår af vedlagte startredegørelse (bilag 1) og stedsanalyse (bilag 2).

Sagsfremstilling

Det kommende lokalplanområde består af erhvervsområdet i Byplan 16 og Usserød Bryggeri i Lokalplan 122. I en del af Byplan 16-området ligger boliger side om side med både tung og let industri. I yderkanterne af lokalplanområdet ligger der mindre boligområder. Syd for erhvervsområdet i Byplan 16 ligger det gamle Usserød Bryggeri med sin egen selvstændige Lokalplan 122. Med vejadgang fra Kærvej og Holmevej, ligger der nogle få boliger og erhverv, der i dag sammen med renseanlægget kun delvist er med i lokalplanområdet.

En del af området indgår i det værdifulde kulturmiljø Fabriksbyen og flere bygninger i området er udpeget som bevaringsværdige, herunder flere ved Usserød Bryggeri. Området har generelt en særlig kulturhistorisk og grøn identitet, hvilket ikke altid opleves i lignende erhvervs- og industrikvarterer.

Lokalplanens formål

Det er administrationens vurdering, at det er mest hensigtsmæssigt at udarbejde en samlet lokalplan for områderne omfattet af Byplan 16 og Lokalplan 122, idet der kan sikres en større sammenhæng på tværs af området og for at sikre en helhedsorienteret løsning ift. støj og mulige fremtidige støjfølsomme arealanvendelser i området. En samlet lokalplan for området kan desuden bidrage til en bedre løsning på de trafikale udfordringer særligt omkring Usserød Bryggeri mellem Holmetofte og Kærvej, hvor vejen mellem er lukket af med et hegn og ved overkørslen fra Holmetofte til Usserød Kongevej. Ved Usserød Bryggeri er der desuden i dag meget parkering på et snævert areal.

Det foreslås, at den kommende lokalplan indeholder bestemmelser for erhvervsområdet med fokus på bl.a. miljøklasser, håndtering af boliger i erhvervsområdet og fremtidige forhold for renseanlægget. For boligområderne vil lokalplanen sikre, at områdes karakter og grønne udtryk bevares. Det foreslås, at lokalplanen skal muliggøre en omdannelse af Usserød Bryggeri til blandende byfunktioner i form af fx helårsboliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv og enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning og Kokkedalsvej 29 til boligformål. Det vil kun være muligt at ændre områdernes anvendelse til boligformål, hvis det viser sig muligt ift. nærheden til Norfors og de øvrige erhverv i området særligt ift. støj. Intentionen med ændringen af Usserød Bryggeri og Kokkedalsvej 29

er, at områderne kan være med til at skabe en bufferzone og blødere overgang mellem erhvervsområderne og de omkringliggende boligområder. Lokalplanen vil ikke ændre på den eksisterende lovlige anvendelse. Generelt vil den kommende lokalplan bidrage til at bevare områdets grønne og kulturhistoriske identitet.

Se bilag 1 for Startredegerøelse og bilag 2 for Stedsanalyse.

Intentioner og opmærksomhedspunkter til den videre planlægning

Administrationen foreslår, at der i det videre arbejde med lokalplanen særligt fokuseres på følgende opmærksomhedspunkter:

- Erhvervsområderne:

- At fastlægge en bebyggelsesprocent på op til 50 % og byggeri i op til 2 etager i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme

- At arbejde med muligheden for at inddele erhvervsområderne i mindre underområder i forhold til hvilke erhverv/miljøklasser, der kan placeres mest hensigtsmæssigt i lokalplanområdet.

- At arbejde med rammer for fremtidige forhold for de eksisterende boliger, der ligger iblandt erhvervet.

- At lokalplanen rummer mulighed for at Usserød rensningsanlæg kan ændre funktion og anvendelse i forhold til fremtidens behov.

- Boligområderne:

- At fastlægge en bebyggelsesprocent på op til 25 % og byggeri i en etage.

- At der for de mindre boligområder ved Holmetofte, Kokkedalsvej og Møllevej samt de boliger, der ligger med vejadgang fra Kærvej og Holmevej, fastsættes bestemmelser om anvendelsen til boligformål, som bestemmelser som bevarer områdets karakter og grønne udtryk.

- Kulturarv og arkitektur i erhvervsområder og omdannelsesområder:

At bevare og videreudvikle områdets særlige kulturhistoriske og grønne identitet gennem blandt andet:

- At fastsætte bestemmelser om materialer og farver i erhvervsområderne og omdannelsesområderne for at sikre en visuel sammenhængskraft i området.

- At styrke sammenhængen til det værdifulde kulturmiljø Fabrikbyen ved at udvide kulturmiljøet til også at indeholde Usserød Bryggeri samt ved at sikre rekreative og grønne forbindelser på tværs.

- At bevare og sikre nye grønne beplantningsbælter for at sikre den grønne identitet.

- Trafik og støj

- At sikre gode betingelser for trafikafviklingen særligt med fokus på, hvordan den kommende trafik og parkering ved Usserød Bryggeri og Kokkedalsvej 29 bedst kan afvikles.

- At fastlægge i hvilken udstrækning det i forhold til støj vil være muligt at indplacere nye boliger i omdannelsesområderne med højde for de eksisterende erhvervs drift.

- Omdannelsesprojekter: At muliggøre en ændring i to områder:

- Usserød Bryggeri: Omdannelse fra erhverv til blandet bolig og erhverv

- Kokkedalsvej 29: Omdannelse fra erhverv til boliger

Hovedfokus vil være, at udvikling af Usserød Bryggeri og Kokkedalsvej 29 skal tilpasses områdets skala. Der skal bl.a. skabes en god overgang, hvad angår omfang og højder, mellem erhvervsområdet og de tilstødende boligområder. Administrationen foreslår, at der tages udgangspunkt i kommuneplanrammerne med en bebyggelsesprocent på op til 50 % og byggeri i op til 2 etager. Mulighederne for en yderligere fortætning og antal etager skal undersøges og fastlægges konkret ifm. udarbejdelsen af lokalplan.

Kommuneplan

Udvikling af Usserød Bryggeri og Kokkedalsvej 29 forudsætter kommuneplantillæg i forhold til ændringen fra 'erhvervsområde' til hhv. 'blandet bolig- og erhvervsområde' for Usserød Bryggeri og 'boligområde' for Kokkedalsvej 29 og evt. i forhold til bebyggelsesprocent og antal etager. Der foreslås desuden et kommuneplantillæg, som udvider kulturmiljøet Fabriksbyen samt et mindre tillæg, der flytter en bolig fra et erhvervsområde til et tilstødende boligområde. Behovet for at opsætte en telemast i lokalplanområdet vil blive undersøgt i lokalplanudarbejdelsen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer herfor.

Miljøvurdering

Den kommende lokalplan er, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, omfattet af obligatorisk miljøvurdering.

Proces

Der arbejdes med følgende foreløbige tidsplan og inddragelse i processen med at udarbejde en lokalplan for området:

- Marts 2026: Politisk igangsætning af lokalplan og behandling af startredegørelse og gåtur i området
- Maj-juni 2026: Tidlig inddragelse
- Dialogmøde for erhvervsgrundejere og virksomheder i området
- Dialogmøde for boligområderne i området
- November-december 2026: Politisk behandling af forslag til lokalplan
- Januar-februar 2027: Offentlig høring og borgermøde ifm. høringsperioden
- Marts 2027: Behandling af høringssvar
- Maj-juni 2027: Politisk behandling af endelig vedtagelse af lokalplanen

Der kan blive behov for at lægge ekstra tid til tidsplanen ift. afklaringer og tilpasninger af omdannelsesprojekterne ved Usserød Bryggeri og Kokkedalsvej 29.

Sagens tidligere behandling

Orientering om opstart af revision af Byplan 16 og Lokalplan 122 (BYU 09.10.25)

Noter til bilag

Startredegørelsen for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Usserød Å kan læses her:
<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?PlanId=41>

Det er muligt automatisk at generere en samlet tekst af hjemmesiden. Den er vedhæftet som bilag 1.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Tilrådt.

Bilag

Bilag 1: Startredegørelse

Bilag 2: Stedsanalyse

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 10: Meddelelser

25/10122

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-03-2026

Fra politikere:

- Spørgsmål vedr. ejendom på Bolbrovej
- Dialogmøder med administration

Fra formand eller administrationen om:

- Status på proces om høringssvar vedr. lokalplanforslag for Garvergården
- Dialog med Rudersdal Kommune om Sjælsøsti
- Status på dialog om udvikling af Nebbegård
- Rikke Krogsgaard stopper som teamleder

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)

Punkt 11: Underskriftsark

25/10120

Sagens forløb:

BYU

Fraværende Thorkild Gruelund (Q)