

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 19-06-2025

**Mødedato** Torsdag d. 19. juni 2025 kl. 07:30

**Mødested** 13.1.14 Leonora Christina

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

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budget 2026-2029: Budgetønsker på Byudviklingsudvalgets område.....	4
Beslutning om at sende forslag til Lokalplan 189 for et område ved Ahornvej i offentlig høring.....	6
Beslutning om at sende forslag til Lokalplan 178 - for Sophielund i offentlig høring.....	9
Beslutning om tidsbegrænset dispensation fra Byplan 16 - Kærvej 8 st.....	12
Beslutning om tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 122 - Holmetoften 9 og 15.....	14
Nyt forslag til udvikling af Hirschholm Slotspark.....	17
Underskriftsark.....	22

## **Punkt 1: Meddelelser**

24/11439

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-06-2025**

Fra udvalget

- Drøftede kravet om 5 meter for sekundær bebyggelse i Folehavekvarteret.
- Om etablering af sekundær bebyggelse (telt) på ejendom på Gøgevang.

Fra administrationen

- Om offentliggørelse af navne og adresser ifm. svar på høringer vedr. planforslag mv.
- Om etablering af støjbeskyttelse ved Helsingørmotorvejen ved Brådebækvej.
- Om at respons på lokalplan 143 kommer efter sommerferien.
- Om borgermøde vedr. lokalplanforslag 190.

**Fraværende** Jacob Schulze (V)

## **Punkt 2: Budget 2026-2029: Budgetønsker på Byudviklingsudvalgets område**

25/4220

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Som led i den politiske tids- og procesplan for budget 2026-2029 skal Byudviklingsudvalget orienteres om de af administrationen udarbejdede budgetønsker på udvalgets område. Materialet indgår i budgetmappen til kommunalbestyrelsens augustkonference og efterfølgende budgetforhandlinger

### **Forslag**

Administrationen foreslår, at Byudviklingsudvalget,

- 1) tager orienteringen om de udarbejdede budgetønsker til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Forslag til budgetønsker

På udvalgsrådet i marts besluttede Byudviklingsudvalget hvilke konkrete forslag til budgetønsker, som administrationen skal udarbejde.

På Byudviklingsudvalgets område er der udarbejdet driftsønsker for 0,5 mio. kr. i 2026.

Oversigt over forslag til budgetønsker, samt en uddybende beskrivelse af budgetforslagene fremgår af bilag 1.

Den videre proces

Budgetønskerne fremlægges på Økonomiudvalgets møde d. 23. juni 2025 og indgår i materialet til kommunalbestyrelsens augustkonference d. 22.-23. august 2025. Herefter starter budgetforhandlingerne, der afsluttes med vedtagelsen af budgettet d. 6. oktober 2025.

### **Kommunikation**

Udarbejdelse af budgetønsker indgår som en del af arbejdet med budgetlægningen vedrørende budget 2026-2029.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-06-2025**

Byudviklingsudvalget tog orienteringen til efterretning.

### **Bilag**

BYU driftsønsker Budget 2026-2029

**Fraværende** Jacob Schulze (V)

## **Punkt 3: Beslutning om at sende forslag til Lokalplan 189 for et område ved Ahornvej i offentlig høring**

25/3846

### **Sagens forløb:**

BYU - ØU - KB

### **Baggrund**

Lokalplan 189 for et område ved Ahornvej har til formål at lave et samlet og opdateret plangrundlag for området. Lokalplanområdet er i dag reguleret af deklarerationer, som i nogle henseender er forældede og ikke håndhæves længere. Lokalplanen har derfor til formål at imødegå udviklingen i området kombineret med at områdets arkitektoniske, rekreative og bymæssige kvaliteter sikres. Området er fuldt udbygget og lokalplanen muliggør principielt ikke yderligere ny bebyggelse.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler, at:

- a) godkende forslag til Lokalplan 189 for et område omkring Ahornvej med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i 8 uger.
- b) godkende at der i forbindelse med høringsperioden afholdes et borgermøde.

### **Sagsfremstilling**

#### Baggrund

Lokalplanområdet er beliggende nordvest for bymidten i den centrale del af Hørsholm Kommune. Området ligger i en byzone og udgør et areal på ca. 6,8 ha. Lokalplanområdet består i dag af 80 matrikler med åben-lav boligbebyggelse i primært 1 etage. Derudover er der et fællesareal samt 3 daginstitutioner.

#### Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er:

- At give muligheder for at energioptimere og renovere eksisterende bebyggelse med fokus på områdets arkitektur, identitet og sammenhæng
- At sikre områdets grønne udtryk
- At sikre parkering

Området er ikke tidligere reguleret af en lokalplan og overholder gældende bestemmelser i kommuneplanen og kommuneplanrammen. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en gennemgang af områdets servitutter, herunder hvilke der kan aflyses. Gennemgangen af hvilke servitutter der aflyses, fremgår af Bestemmelsernes §13.

#### Dialog med berørte borgere

Der har løbende været dialog med borgere i det kommende lokalplanområde og følgende møder er afholdt:

- 13. juni 2024

Indledende dialogmøde med formand og næstformand for Grundejerforeningen Garvergården.

- 31. oktober 2024

Kommunen inviterede alle borgere med adresse indenfor lokalplanområdet til borgermøde. På mødet blev stedanalysen og startredøgørelsen præsenteret og der var mulighed for at stille spørgsmål til administrationen.

- 11. december 2024

Dialogmøde for beboere nord og vest for Grundejerforeningen Garvergården.

- Administrationen foreslår at der i høringsperioden afholdes et borgermøde.

## Miljøvurdering

Administrationen har vurderet at Forslag til lokalplan 189 er omfattet af krav om miljøvurdering jf. Miljøvurderingslovens §8, stk. 1, da planen udarbejdes indenfor fysisk planlægning og fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter på miljøvurderingslovens bilag 2 (LBK nr. 4 af 3/1/2023).

På den baggrund er Forslag til lokalplan 189 screenet for miljøpåvirkninger i medfør af miljøvurderingsloven. Miljøscreening har været udsendt til berørte myndigheder og gav ikke anledning til ændringer.

## Fremadrettet proces

Juni-august: Forslag til Lokalplan (BYU-ØU-KB)

September-oktober: Forslag til Lokalplan sendes i offentlig høring i 8 uger. Der afholdes i perioden et borgermøde.

November: Behandling af høringssvar.

December-januar: Endelig vedtagelse af Lokalplan (BYU-ØU-KB)

## Sagens tidligere behandling

BYU 12.09.2024: Igangsættelse af lokalplanarbejdet ved Garvergården

## Noter til bilag

Forslag til Lokalplan 189 for et område ved Ahornvej kan tilgås på følgende link: [xxxx](#)

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

## Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-06-2025

3.1 (a): Byudviklingsudvalget anbefaler til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at administrationens forslag tiltrædes.

3.2 (b): Byudviklingsudvalget anbefaler til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at administrationens forslag tiltrædes.

## **Bilag**

Bilag 1 - forslag til Lokalplan 189

**Fraværende** Jacob Schulze (V)

## **Punkt 4: Beslutning om at sende forslag til Lokalplan 178 - for Sophielund i offentlig høring**

25/5009

### **Sagens forløb:**

BYU - ØU - KB

### **Baggrund**

Forslag til Lokalplan 178 - for Sophielund har til formål at muliggøre udvikling af matrikel nr. 186, Usserød By, Hørsholm til offentlige formål. Enten ved at muliggøre en udvidelse af Sophielund Plejehjem, et botilbud til unge udviklingshæmmede, eller ved at matriklen forbliver grønt areal. Det skal besluttes, om forslaget til lokalplan 178 kan godkendes med henblik på at sende det i offentlig høring.

### **Forslag**

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller, at:

- 1) Godkende forslag til Lokalplan 178 – for Sophielund med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i 4 uger.
- 2) Godkende at der i forbindelse med høringsperioden afholdes et borgermøde.

### **Sagsfremstilling**

#### Baggrund

Lokalplanområdet er beliggende nord for det centrale Hørsholm. Området ligger i byzone og udgør et areal på ca. 56.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 7hd, 7hg, 7hy, 7hh og 186, Usserød By, Hørsholm.

Lokalplanområdet består af det eksisterende Sophielund plejehjem, som er fuldt udbygget, samt matrikel nr. 186 Usserød By, Hørsholm, som i dag er en ubebygget grund med buske og højt græs. Området er ejet af Hørsholm Kommune. Lokalplanområdet udgør samme område som den gældende Lokalplan 126, men er udvidet med matrikel nr. 186 Usserød By, Hørsholm,

#### Formålet med lokalplanen

Formålet med Lokalplan 178 - Sophielund er:

- at muliggøre udvikling af matrikel nr. 186 Usserød By, Hørsholm til offentlige formål i form af enten udvidelse af Sophielund Plejehjem, et botilbud til unge udviklingshæmmede eller at matriklen forbliver grønt areal.
- at sikre at ny bebyggelse på matrikel nr. 186 udformes, så det tilpasses eksisterende bebyggelse og sker nænsomt og med fokus på at området udvikles, så det tilpasses området ift. skala og materialevalg.
- at vejadgangen til matr.nr. 186 ændres, så vejen kobles på vejen Sophielund i stedet for at forbinde sig til Hasselvej.
- at revidere den eksisterende Lokalplan 126, herunder at sikre at aktivitetscenteret på Sophielund Plejehjem fremadrettet kan bruges af borgere udenfor Sophielund Plejehjem. Anvendelsen er i dag udelukkende tilladt ved en midlertidig dispensation fra den eksisterende Lokalplan 126.

Med Lokalplan 178 - Sophielund aflyses Lokalplan 126 – For et område omkring Amtssygehuset i sin helhed samt Tillæg 1 til Lokalplan 143 – Hospitalsgrunden i Hørsholm, for det område, som lokalplanen omfatter.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en gennemgang af områdets servitutter og herunder, hvilke der kan aflyses eller delaflyses.

### Miljøvurdering

Administrationen har vurderet, at Forslag til lokalplan 178 er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. Miljøvurderingslovens §8, stk. 1, da planen udarbejdes indenfor fysisk planlægning og fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter på miljøvurderingslovens bilag 2 (LBK nr. 4 af 3/1/2023).

På den baggrund er Forslag til lokalplan 178 screenet for miljøpåvirkninger i medfør af miljøvurderingsloven. Miljøscreening har været udsendt til berørte myndigheder og gav ikke anledning til ændringer.

### Sagens fremtidige behandling

Juni-august: Udkast til lokalplansforslag godkendes af kommunalbestyrelsen (nærværende sag)

September: Lokalplansforslaget sendes i offentlig høring i september

Der afholdes borgermøde i september.

Oktober: Behandling af høringssvar.

November - december: Endelig vedtagelse af lokalplan.

### Høringsperiode

Administrationen anbefaler at høringsperioden fastsættes til 4 uger, da forslaget omhandler en revision af det tidligere plangrundlag hvor anvendelsen fastholdes, planen giver endvidere en mindre byggemulighed, derfor vurderes 4 uger at være en rimelig høringsperiode. Kommunalbestyrelsen kan jf. Planlovens § 24 stk. 5 vælge at sende planen i høring i 4 uger.

### Sagens tidligere behandling

- BYU – 12. december 2024
- BYU/SSU – d. 17. juni 2024
- ØU – d. 6. juni 2024
- BYU – d. 16. november 2023
- BYU – d. 22. november 2022

- BYU/SSU – d. 25. august 2022
- SSU/MPU – ØU – KB – d. 23. august 2021
- SSU/MPU – ØU – KB – d. 23. april 2021
- SSU/MPU – d. 14. august 2020
- Augustkonference 2020

## **Noter til bilag**

Forslag til Lokalplan 178 - Sophielund kan tilgås på følgende link:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=153>

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

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-06-2025**

4.1: Byudviklingsudvalget anbefaler til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at administrationens forslag tiltrædes. Udvalget anbefaler endvidere, at høringsperioden forlænges fra 4 til 8 uger.

4.2: Byudviklingsudvalget anbefaler til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at administrationens forslag tiltrædes.

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 178 - for Sophielund

**Fraværende** Jacob Schulze (V)

## **Punkt 5: Beslutning om tidsbegrænset dispensation fra Byplan 16 - Kærvej 8 st.**

25/4807

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Administrationen har modtaget en ansøgning om tidsbegrænset dispensation fra 'Byplanvedtægt 16 – et erhvervsområde i Hørsholm' til aktiviteter forbundet med Center for Autisme på Kærvej 8 i stueetagen. En dispensation kan ikke gøres permanent, da aktiviteterne strider mod principperne i lokalplanen (anvendelsesbestemmelsen), men den kan tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Det skal besluttes, om der kan arbejdes videre med at meddele tidsbegrænset dispensation.

### **Forslag**

Administration indstiller til Byudviklingsudvalget, at der arbejdes videre med at meddele en tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Byplanvedtægt 16 til aktiviteter forbundet med Center for Autisme.

### **Sagsfremstilling**

#### Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om at åbne en filial på Kærvej 8 til aktiviteter målrettet autistiske unge og voksne som for eksempel rådgivning, beskæftigelsesydelse, netværksgrupper og stu (særligt tilrettelagt ungdomsuddannelse). Ansøger ønsker også at benytte ejendommen som kontor for administration og medarbejdere, hvor der vil være udkørende funktioner til kommuner og borgere. Ansøgningen er vedhæftet som bilag 1.

Center for Autisme ønsker en placering tæt på offentlig transport og samarbejdspartnere i det lokale erhvervsliv, idet stu tilbyder erhvervspraktikker til unge mellem 16 og 25 år i samarbejde med nærområdets virksomheder. Der vil ikke forekomme støjgener i forbindelse med Center for Autismes aktiviteter, og der vil ikke være aktiviteter udenfor kontortid. Kærvej 8 bliver i dag anvendt til kontorlejemål.

#### Administrationens bemærkninger

Byplanvedtægt 16 fastlægger i anvendelsesbestemmelsen, at der indenfor område A kun må opføres eller indrettes bebyggelse til håndværkervirksomhed, lagervirksomhed og let industri.

Administrationen vurderer ikke, at ansøgers ønske til aktiviteter forbundet med Center for Autisme på Kærvej 8 kan rummes indenfor anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan. Men der kan gives en tidsbegrænset dispensation.

Bygningen på Kærvej 8 er bevaringsværdig med en SAVE værdi på 2, hvilket er en høj bevaringsværdi, og den er omfattet Lokalplan 143 – Bevaring i Hørsholm Kommune. Anvendelsesændring fra kontorlejemål til filial for Center for Autisme kræver midlertidig planmæssig dispensation og byggetilladelse. Hvis udvalget beslutter, at der kan arbejdes videre med en dispensation, skal ansøger derfor søge om byggetilladelse til den ændrede anvendelse. Det fremgår af bygningsreglementet, BR18, § 5, stk. 1, nr. 4. Ansøger ønsker ikke at ændre på bygningens ydre og der skal derfor ikke ansøges om ændringer ift. Lokalplan 143 – Bevaring i Hørsholm Kommune.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-06-2025**

Byudviklingsudvalget tiltrådte administrationens forslag.

## **Bilag**

Ansøgning om tidsbegrænset dispensation fra lokalplan

**Fraværende** Jacob Schulze (V)

# **Punkt 6: Beslutning om tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 122 - Holmetofte 9 og 15**

24/11043

## **Sagens forløb:**

BYU

## **Baggrund**

Administrationen har modtaget en ansøgning om tidsbegrænset dispensation fra 'Lokalplan 122 - Usserød Bryggeri – et erhvervsområde i Hørsholm' til salgslokale/showroom for en motorcykelbutik og klargøringsværksted på Holmetofte 9 og 15.

En dispensation kan ikke gøres permanent, da aktiviteten til salgslokale/showroom strider mod principperne i lokalplanen (anvendelsesbestemmelsen), men den kan tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Idet aktiviteterne ændrer anvendelsen i området med mulig øget trafik til følge, forelægger administrationen nærværende sag for Byudviklingsudvalget.

## **Forslag**

Administration indstiller til Byudviklingsudvalget, at der arbejdes videre med at meddele en tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Lokalplan 122 til aktiviteter forbundet med et salgslokale/showroom.

## **Sagsfremstilling**

Baggrund

Administrationen har været i dialog med grundejer og ansøger, der ønsker at etablere salgslokale/showroom og klargøringsværksted til motorcykler på Holmetofte 9 og 15. Ansøger ønsker desuden at afholde en og evt. to events om året. Administrationen har modtaget ansøgning om tidsbegrænset dispensation. Ansøgningen er vedhæftet som bilag 1.

Til orientering godkendte Byudviklingsudvalget på deres møde d. 12. december 2024 administrationens forslag om, at der arbejdes videre med at meddele en tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Lokalplan 122 i forbindelse med den tidligere ansøgning om mikrobageri på Holmetofte 9. Udvalget besluttede desuden, at en revision af lokalplan 122 skal prioriteres på lokalplanlisten.

Ansøgning

Salgslokale/showroom

Salgslokalet/showroom'et vil være på ca. 80-90 m<sup>2</sup> med fokus på motorcykeltøj, udstyr og enkelte udvalgte motorcykler i Holmetofte 9.

Ansøger har i dag en butik i Hillerød men ønsker at flytte forretningen til mindre lokaler i Hørsholm, da en del af salget fra forretningen er flyttet online. Ansøger forventer at have åbent fire hverdage om ugen og om lørdagen fra marts-juli. I december og januar måned forventes det, at forretningen er lukket.

Med erfaring fra sin nuværende forretning forventes forretningen at have maksimalt mellem 3-10 kunder om dagen. Det forventes, at der vil være et maksimum af salg på motorcykler på mellem 20-25 årligt.

## Klargøringsværksted

Klargøringsværkstedet vil være på ca. 100 m<sup>2</sup> og bestå af et mindre værksted, opbevaring af motorcykler og lign. vinteren over på Holmetofte 15. Klargøringsværkstedet vil ikke have faste åbningstider, da det kun er tænkt som et lokale til internt behov og vinteropbevaring.

## Sæsonåbningsevent og evt. et sæsonafslutningsevent

Ansøger ønsker at afholde et sæsonåbningsevent og evt. et sæsonafslutningsevent en lørdag med længere åbningstid en og evt. to gange årligt. Der forventes ca. mellem 100-150 besøgende strakt over en eventdag.

## Trafikale forhold og parkering

Den tidligere ansøgning om mikrobageri har været i naboorientering fra den 10. marts til den 25. marts 2025.

Da fristen var udløbet, havde kommunen modtaget bemærkninger fra 7 naboer. Flere af naboerne udtrykte en positiv indstilling over for aktiviteterne på mikrobageriet og nyt liv i området. Hovedparten er dog også bekymret for, hvad den ændrede anvendelse vil betyde for trafik-, parkerings- og støjforhold. De beskriver, at der allerede i dag er væsentligt pres på Holmetofte som adgangsvej. I den forbindelse nævner flere også, at vejadgang til det nordlige af området bør ske via Kærvej, som også Lokalplan 122 lægger op til.

Grundejer og ansøger er blevet forelagt og har i den nye ansøgning forholdt sig til høringssvarene, som kom ind ifm. behandlingen af ansøgning om mikrobageri. Ansøger foreslår på den baggrund ændringer i tilkørselsforholdene og parkeringen i området, som beskrevet i bilag 1, bl.a. ift. at sikre vejadgang fra Kærvej.

## Administrationens bemærkninger

### Lokalplan

I Lokalplan 122 fastlægges anvendelsesbestemmelsen, at delområde 2 kun må anvendes til administration, liberale erhverv, offentlige formål, serviceerhverv, lager og mindre produktionsvirksomheder, der ikke medfører miljøgener.

Administrationen vurderer, at klargøringsværkstedet på Holmetofte 15 kan rummes inden for lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Ift. de ønskede en til to årlige events bemærker administrationen, at afholdelse af sådanne arrangementer vil bero på selvstændige ansøgninger for hvert arrangement, hvor der skal redegøres for fx forventet antal deltagere, skiltning, tilkørselsforhold og de trafikikkerhedsmæssige forhold og på den baggrund vil det blive vurderet, om og under hvilke forudsætninger, der kan gives tilladelse til arrangementet.

Administrationen vurderer ikke, at ansøgers ønske til aktiviteter forbundet med salgslokale/showroom Holmetofte 9 kan rummes inden for anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan. Men der er mulighed for at give en tidsbegrænset dispensation.

Holmetofte 9 er på nuværende tidspunkt en tom garagebygning, som ansøger ønsker at sætte i stand og indrette til salgslokale/showroom. Ændringen til salgslokale/showroom er en væsentlig anvendelsesændring efter planloven og

byggeloven. Hvis udvalget beslutter at arbejde videre med en dispensation, skal ansøger derfor søge om byggetilladelse til den ændrede anvendelse. Det fremgår af bygningsreglementet, BR18, § 5, stk. 1, nr. 4.

## Vurdering

I forhold til den ønskede brug af bygningerne er det administrationens vurdering, at de kan give gener i form af øget trafik og udfordringer med parkering.

Det er dog administrationens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt, at der arbejdes videre med en tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Lokalplan 122 til aktiviteter ifm. salgslokalet/showroomet. Ved at give en dispensation kan det afprøves, hvilke udfordringer en anden fremtidig anvendelse muligvis kan afstedkomme. Læring i form af lokalsamfundets brug af området, parkeringsbehov og eventuelle trafikale udfordringer kan anvendes ifm. ny planlægning af området. Kommunalbestyrelsen har på deres møde d. 28. april 2025 besluttet, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for Lokalplan 122-området sammen med Byplan 16-området.

## Dispensation – Planlovens § 19

I henhold til planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Bestemmelser om anvendelse (samt formål) hører til principperne i planen. En dispensation kan således ikke gøres permanent. En permanent ny anvendelse vil kræve en ny lokalplan. Planlovens § 19 giver dog også mulighed for at meddele en midlertidig dispensation, der er tidsbegrænset til maksimalt 3 år.

Såfremt Byudviklingsudvalget godkender, at der skal arbejdes videre med en dispensation, vil administrationen i sin sagsbehandling inddrage og afveje relevante hensyn til omgivelser og naboer, herunder trafik- og parkeringsforhold.

Forud for en dispensation skal administrationen endvidere foretage en naboorientering efter planlovens § 20. Det giver naboer, foreninger mv. mulighed for at fremkomme med bemærkninger, inden administrationen træffer endelige afgørelse.

## **Sagens tidligere behandling**

Tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 122 til aktiviteter ifm. mikrobageri (BYU 12.12.2024)

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-06-2025**

Byudviklingsudvalget tiltrådte IKKE administrationens forslag.

## **Bilag**

Bilag 1\_Ansøgning Holmetofte 9 og 15

**Fraværende** Jacob Schulze (V)

## Punkt 7: Nyt forslag til udvikling af Hirschholm Slotspark

24/10003

### Sagens forløb:

SSKU/BYU-ØU

### Baggrund

Hirschholm Slotspark Aps, som ejer bygninger og arealer omkring det tidligere Jagt og Skovbrugsmuseum har tidligere tilkendegivet, at de gerne ville tilbyde Hørsholm Kommune et nøglefærdigt Oplysningstidsmuseum i Kornladen som et led i en byudviklingsproces af området. Hirschholm Slotspark ønsker endvidere at bygge boliger og erhverv i området, som ellers er udlagt til museumsformål. I forbindelse med dialog om udvikling af området, har ansøger ("Hirschholm Slotspark") nu fremsendt en revideret model for udvikling af området og museumsdelen, med et væsentligt ændret projekt, hvor Museum Nordsjælland og Hørsholm Kommune nu skal skaffe hovedparten af anlægsfinansieringen til Oplysningstidsmuseet. Økonomiudvalget besluttede den 18. januar 2024, at der forud for en beslutning skulle udarbejdes en juridisk vurdering af modellen for samarbejdet mellem parterne. Og at der, når denne forelå, skulle indhentes et tilbud på ekstern juridisk bistand med henblik på at sikre, at projektet også er i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens interesser og lovligt kan realiseres. I denne sag skal der tages beslutning om der skal arbejdes videre med det ændret projekt og indhentes en juridisk vurdering mv.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget og Sports- sundheds- og kulturudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget, at administrationen:

- 1) drøfter, om det reviderede projekt er interessant for Hørsholm Kommune, trods de ændrede forudsætninger.
- 2) i givet fald igangsætter en juridisk vurdering af den beskrevne model.
- 3) igangsætter en vurdering af kommunens økonomiske ansvar og risici ved den beskrevne model.
- 4) viderefører dialogen med Museum Nordsjælland mhp. en tilbundsående afklaring af, om museet har viljen og den fornødne kapacitet (økonomisk og praktisk mv.) til at etablere et museum med afsæt i den beskrevne model.

### Sagsfremstilling

Det boligprojekt, der er en del af den samlede model, er i overensstemmelse med det projekt, der blev fremlagt på Økonomiudvalgsmøde den 5. december 2024. Her vurderede administrationen, at det reviderede projekt harmonerer med den politiske beslutning hvad angår reduktion af boligmassen for at tilgodese hensynet til naboer og områdets helhed samt offentlig adgangen til området, herunder Museumshaven.

Hirschholm Slotspark har imidlertid ønsket eller haft behov for at reducere sit eget bidrag til at gennemføre Oplysningstids-museums delen ganske betragteligt, og indestår ikke længere for, at anlægsfinansieringen kan tilvejebringes.

Nyt forslag til model for udvikling af museet

"Hirschholm Slotspark" er således vendt tilbage med en model for det videre forløb der indebærer følgende:

- Overdrage kornladen og en del af museumshaven vederlagsfrit til museet.
- Bistå vederlagsfrit med at stifte museet i en organisationsform, som opfylder både Hørsholm Kommunes og Museum Nordsjællands ønsker, opnå samtlige tilladelser til etableringen og indretningen af museet og opnå den fornødne finansiering til etableringen og indretningen af museet, herunder fra fondsmidler.

- Stifte en grundejerforening som forestår vedligeholdelsen af Kornladens klimaskærm.
- At yde økonomisk støtte til etablering og indretning af museet på kr. 5.000.000, når "Hirschholm Slotspark" har betryggende sikkerhed for, at museet etableres og indrettes.

Hirschholm Slotspark ønsker at kommunen igangsætter lokalplansarbejdet for området nu. Den samlede model er vedhæftet som bilag 1. Der redegøres for to mulige scenarier:

## Scenarier

### Scenarie a

Kornladen udtages af en ny lokalplan og forbliver i lokalplan 104, som gælder for hele området i dag. På sigt når der er fundet en løsning udarbejdes en ny lokalplan kun for Kornladen.

#### Opmærksomhedspunkter:

- En samlet parkeringsløsning er ikke mulig at fastlægge
- Håndtering af affald mm kan ikke tænkes ind i en samlet løsning
- Dette scenarie medfører en meget høj bebyggelsesprocent
- Det er fortsat uafklaret, om Slots- og Kulturarvsstyrelsen vil tillade, at Kornladen kan ombygges og renoveres, så den kan bruges til Oplysningstidsmuseum
- Der er ingen sikkerhed for anlægsfinansieringen af ombygningen af Kornladen, som skønsmæssigt vil kræve 40-60 mio. kr.
- Museum Nordsjællands bestyrelse har besluttet en hensigtserklæring, som på den ene side udtrykker begejstring, men som på den anden side tager forbehold for risici i projektet.

### Scenarie b

Der arbejdes videre med igangsætning af en lokalplan for området, hvor Kornladen udstykkes og får en bredere anvendelsesbestemmelse, hvorved bygningen kan anvendes til offentlige formål og publikumsorienterede erhverv.

#### Opmærksomhedspunkter:

- En samlet parkeringsløsning er muligt
- Der kan arbejdes med flere mulige anvendelser i Kornladen og på den måde bliver lokalplanen mere robust
- Det er fortsat uafklaret, om Slots- og Kulturarvsstyrelsen vil tillade, at Kornladen kan ombygges og renoveres, så den kan bruges til Oplysningstidsmuseum
- Der er ingen sikkerhed for anlægsfinansieringen af ombygningen af Kornladen, som skønsmæssigt vil kræve 40-60 mio. kr.
- Museum Nordsjællands bestyrelse har besluttet en hensigtserklæring, som på den ene side udtrykker begejstring, men som på den anden side tager forbehold for risici i projektet.

## Uddybning vedr. parkering

Projektet som det ser ud på nuværende tidspunkt, vil jf. Kommuneplanens parkeringsnorm kræve at der i lokalplanen udlægges i alt 104 parkeringspladser, fordelt på:

- 52 parkeringspladser til boliger
- 29 pladser til erhverv

- 23 p-pladser til Kornladen (museum)

Projektet er endnu ikke konkret, men der er beskrevet, at der etableres en parkeringskælder under gårdrumsarealet. Der er i dag ikke allokeret parkeringspladser til kornladen, men i praksis parkeres der langs Folehavevej. Dette areal er ikke en del af lokalplan 104, og er kommunalt vejareal, hvorfor arealet ikke kan medregnes som parkeringsareal.

#### Opmærksomhedspunkter vedr. Museums-delen af projektet

Museum Nordsjælland har i løbet af det seneste år arbejdet med forudsætningerne for realisering af Oplysningstidsmuseet. Museum Nordsjælland har blandt andet fået lavet en trykprøvning af den business case der tidligere er blevet lavet. Det er Museum Nordsjællands vurdering, at der er et potentiale for, over tid, at et Oplysningstidsmuseum i Hørsholm kan drives inden for rammerne af det nuværende driftstilskud. Museum Nordsjælland vurderer dog, at der er brug for et ekstra driftstilskud fra Hørsholm Kommune i form af et årsværk i de næste 6 år, for at fundraise og udvikle på Oplysningstidsmuseet. Museum Nordsjælland har fået en tilkendegivelse fra Slots- og Kulturstyrelsen om, at Kornladen vil kunne anvendes til formålet, dog skal styrelsen inddrages i den videre proces, herunder ombygning og indretning af museet. Men Museum Nordsjælland vurderer, at der er brug for større sikkerhed for, at Kornladen kan bygges om, end der foreligger pt., da Slots- og Kulturstyrelsens tilkendegivelse ikke knytter sig til det konkrete projekt, men er på et overordnet niveau. Herudover har Museum Nordsjælland udarbejdet vedlagte hensigtserklæring vedr. Oplysningstidsmuseet (bilag 2). Som det fremgår vil de "...med begejstring udvikle Oplysningstidsmuseet...", men ser sig dog ikke i stand til at påtage sig nogen finansiell risiko ift. at skaffe anlægsfinansieringen. Da "Hørsholm Slotspark Aps" ikke længere ser en mulighed for at levere et nøglefærdigt museum, vil Hørsholm Kommune skulle bære størstedelen af enten anlægsfinansieringen eller risikoen for, at den ikke kan skaffes via fondsfinansiering. De fonde, som Museum Nordsjælland har haft uformelle følere ude hos, udtrykker dog interesse for projektet.

#### Administrationens vurdering

Det nye projekt adskiller sig væsentligt fra det tidligere projekt især hvad angår museumsdelen. Hørsholm Kommune vil skulle bære enten risiciene for, at fondsfinansieringen ikke lykkes eller størstedelen af anlægsfinansieringen. Administrationen anbefaler, at det drøftes, om det samlede projekt, trods de ændrede forudsætninger, samlet set er attraktivt for Hørsholm Kommune eller om kommunen ikke ønsker at gå videre med dette forslag.

Hvis vurderingen af projektet er positiv, anbefales det, at der igangsættes en juridisk og økonomisk vurdering fra en ekstern rådgiver. Hørsholm Kommune har modtaget et tilbud/estimat på opgaven fra to eksterne rådgivere. Opgaven vil koste mellem 100.000-150.000 kr.

Endvidere skal der videreføres dialog med Museum Nordsjælland mhp. en tilbunds gående afklaring af, om museet har viljen og den fornødne kapacitet (økonomisk og praktisk mv.) til at etablere et museum med afsæt i den beskrevne model.

Det er administrationens vurdering, at der først igangsættes en lokalplan for området, når den samlede udvikling er klarlagt, samt at der arbejdes med én lokalplan for området, så der tages bedst mulig hånd om de tværgående forhold som f.eks. parkering.

#### **Sagens tidligere behandling**

BYU / SSKU – ØU d. 5. december 2024

BYU / SSKU – ØU d. 18. januar 2024

#### **Beslutning Sports-, Sundheds- og Kulturudvalget den 18-06-2025**

1)

Sports-, Sundheds- og Kulturudvalget anbefaler en drøftelse. Udvalget tog ikke stilling til det reviderede projekt

2)

Sports-, Sundheds- og Kulturudvalget kunne ikke anbefale dette på nuværende tidspunkt

3)

Sports-, Sundheds- og Kulturudvalget kunne ikke anbefale dette på nuværende tidspunkt

4)

Anbefales.

Udvalget ønskede endvidere følgende protokolleret:

Udvalget ønsker en gennemgang af museets økonomiske kapacitet, gerne ved museets ledelse, og man ønsker den tekniske rapport vedr. kornladen og parkeringskælder og en gennemgang af disse.

Udvalget ønsker at møde udvikler og høre udvikler om – evt. på et temamøde for Kommunalbestyrelsen – hvorfor modellen for projektet er ændret, og hvordan det økonomisk kan gennemføres.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-06-2025**

7.1: Byudviklingsudvalget anbefaler til Økonomiudvalget en drøftelse. Byudviklingsudvalget tog IKKE stilling til det reviderede projekt.

7.2: Byudviklingsudvalget anbefaler til Økonomiudvalget, at administrationens forslag IKKE tiltrædes.

7.3: Byudviklingsudvalget anbefaler til Økonomiudvalget, at administrationens forslag IKKE tiltrædes.

7.4: Byudviklingsudvalget anbefaler til økonomiudvalget, at dialogen videreføres.

Udvalget ønskede følgende protokolleret:

a) Udvalget anbefaler, at udvikler opfordres til at fremsende tekniske rapporter om Kornladen og samt udarbejde forudsætningerne for etablering af en parkeringskælder.

b) Udvalget anbefaler endvidere, at udvikler til september eller oktober inviteres til et temamøde med Kommunalbestyrelsen mhp. at gennemgå det revidere projekt – herunder den nye model for etablering af museum i kornladen samt gennemgår økonomien i det samlede projekt, for at give sikkerhed for at projektet kan gennemføres.

Byudviklingsudvalget ønsker, at Økonomiudvalget drøfter, om Museum Nordsjælland til september eller oktober kan inviteres til et fælles temamøde med Byudviklingsudvalget/Sport, Sundheds og kulturudvalget eller hele Kommunalbestyrelsen mhp. at gennemgå et museums forventede økonomi, herunder både økonomien for etablering af et museum og for et oplysningstidsmuseums drift.

## **Bilag**

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3 - Potentiale vurdering & Businesscase - Museum for Oplysningstiden

**Fraværende** Jacob Schulze (V)

## **Punkt 8: Underskriftsark**

24/11438

**Sagens forløb:**

BYU

**Fraværende** Jacob Schulze (V)