

# REFERAT Byudviklingsudvalget d. 23-04-2026

**Mødedato** Torsdag d. 23. april 2026 kl. 08:00

**Mødested** Havnekontoret

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Beslutning om at sætte udvikling og salg af område ved Lågegyde i bero.....	4
Introduktionsforløb – detailprogram og datoforslag.....	6
Opfølgning på initiativretsforslag vedr. delegationsplan.....	7
Introduktion til arbejdet med lokalplanlægning.....	12
Lokalplan 191 – orientering om format for dialogmøde.....	15
Lokalplanønske for den sydlige del af Østre Stationsvej.....	18
Madpakkehus i Usserød Ådal-fredningen.....	21
Meddelelser.....	25
Underskriftsark.....	26

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen**

26/301

**Sagens forløb:**

BYU

**Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

Tiltrådt med bemærkning om, at punktet meddelelser behandles først.

## **Punkt 2: Beslutning om at sætte udvikling og salg af område ved Lågegyde i bero**

26/2436

### **Sagens forløb:**

BYU - ØU - KB

### **Baggrund**

Med denne sag lægges der op til, at Byudviklingsudvalget anbefaler Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse at sætte processen med udvikling og salg af området ved Lågegyde i bero.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler at:

- 1) Proces vedr. udvikling og salg af areal ved Lågegyde sættes i bero.

### **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 24. juni 2025, at en proces vedr. udvikling og salg af et område ved Lågegyde først kan igangsættes, når der er lavet en aftale om en fremtidig placering af områdets nyttehave.

Den 19. februar 2026 behandlede Byudviklingsudvalget på den baggrund en sag om igangsættelse af proces om flytning af nyttehaveerne ved Lågegyde. Udvalget besluttede ikke at igangsætte processen.

På den baggrund er der pt. ikke grundlag for at arbejde videre med udvikling af Lågegyde, hvorfor der med denne sag lægges op til, at Byudviklingsudvalget anbefaler Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse at sætte processen med udvikling og salg af området ved Lågegyde i bero.

Såfremt en proces ønskes igangsat på et senere tidspunkt, kræver dette en beslutning i Kommunalbestyrelsen.

### **Sagens tidligere behandling**

BYU 19.02.2026 Igangsættelse af proces om flytning af nyttehaveerne ved Lågegyde

KB 24.06.2025 Beslutning om ”pitch-forløb” med almene boligorganisationer om udviklingen af areal ved Lågegyde

KB 24.06.2025 Beslutning om tilrettelæggelse af dialog med brugere m.fl. om den fremtidige placering af nyttehave på areal ved Lågegyde

KB 16.12.2024 Opfølgning på initiativretsforslag: Alment boligbyggeri ved Lågegyde

KB 24.6.2024 Initiativretsforslag: Alment boligbyggeri ved Lågegyde

KB 30.8.2024 Budgetforhandlinger

**Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

1) For: 5 (I, I, V, T og Q)

Imod: 0

Undlod: 2 (C, C)

Anbefalet.

## Punkt 3: Introduktionsforløb – detailprogram og datoforslag

25/10102

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Byudviklingsudvalget besluttede på møde den 19. februar 2026, at der skulle forelægges et detailprogram med datoforslag ift. studieture for udvalget i 2026.

### Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget:

- 1) At godkende detailprogram for studieture for Byudviklingsudvalget i 2026, herunder disse datoer og tidspunkter:
  - a) 21. maj fra kl. 10-11: Besøg på Smidstrupøre 8-14
  - b) 19. juni fra kl. 14-17: Vandring/cykeltur - Byudvikling i Hørsholm Kommune
  - c) 1-2. oktober: Byplanmøde i Rødovre
  - d) Efteråret 2026: Vandring/tur – bevaringsværdige bygninger opført efter 1960 i Hørsholm kommune.

### Sagsfremstilling

Byudviklingsudvalget ønsker at tage på studieture i 2026 for at få praksisorienteret viden og inspiration. Herunder følger en uddybning af de konkrete forslag til studieture.

- 21. maj fra kl. 10-11: Besøg på Smidstrupøre 8-14 med henblik på se genopbygningen af bebyggelsen og hvorledes elementer restaureres i den forbindelse. Turen ligger i forlængelse af et ordinært BYU-møde den 21. maj fra kl. 10-11. Mødet holdes på havnen (mødelokalet på havnekontorets 1. sal).
- 19. juni fra kl. 14-17: Byudvikling i Hørsholm Kommune med henblik på aktuelle og mulige fremtidige projekter. Herunder besøg i Bymidten. Turen starter i Bymidten og herfra går vi op af Usserød Kongevej til PH Park, hvor vi stopper og fortæller om realiserede byudviklingsprojekter og projekter på vej. Fra PH Park går vi til Hannebjerg, hvor vi slutter af med at se den snart færdige rækkehusbebyggelse og evt. kommer ind i en bolig, hvis det er muligt.
- 1-2. oktober (hele dage): Byplanmøde i Rødovre: Byplanmødet er Danmarks største årlige konference om byplanlægning. Mødet holdes den 1.-2. oktober og har typisk deltagelse af både politikere og fagpersoner. Tilmeldingsmulighed kommer senere.
- Efteråret 2026: Administrationen planlægger en tur i Hørsholm Kommune med fokus på nyere bevaringsværdige bygninger. Formålet er at give udvalget indsigt i kommunens arkitektoniske kvaliteter i perioden efter 1960 samt arbejdet med at sikre disse.

### Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026

- 1) Tiltrådt.

## Punkt 4: 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.

Evaluering 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 (startredegåelse)	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 udvalgsmøde.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

1) Anbefalet idet udvalget bemærker, at man bør se på ønsket, når man ser på den samlede delegationsplan og med henblik på, at det samlede antal sager på KB ikke forøges.

## **Bilag**

Bilag 1 - Initiativretsforslag\_Ændring\_af\_delegationsplanen\_for\_MPUBYUKMU

## **Punkt 5: 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.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

1) Taget til efterretning.

### **Bilag**

Bilag 1: Lokalplanproces

## **Punkt 6: Lokalplan 191 – orientering om format for dialogmøde**

26/2515

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

På Byudviklingsudvalgets møde d. 19. marts 2026 godkendte udvalget startredegerelsen mv. for det blandende bolig- og erhvervsområde omkring Usserød Å, der skal være omfattet af en kommende Lokalplan 191. Med dette dagsordenspunkt skal udvalget orienteres om format mv. for dialogmøde med grundejere og øvrige interessenter.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget:

- 1) Tager orienteringen om format for dialogmøde mv. til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Formålet med dialogmødet med grundejere og øvrige interessenter er at drøfte områdets fremtidige udvikling og samle input til udarbejdelsen af den kommende lokalplan.

Form på mødet

Dialogmødet afholdes den 11. maj kl. 18.00-19.30.

Mødet indledes med en guidet gåtur i området med Byudviklingsudvalget som værter og med oplæg fra Museum Nordsjælland om områdets historiske udvikling.

Efter gåturen vil der være et introducerende oplæg i plenum ved administrationen og mulighed for at stille spørgsmål.

Herefter vil resten af mødet tage afsæt i temaopdelte stande, bemandet med Byudviklingsudvalgets medlemmer og administrationen. Ved standene har mødedeltagerne både mulighed for at stille spørgsmål og komme med input til lokalplanarbejdet.

Der vil være tilmelding til arrangementet og de fælles drøftelser, antallet af stande mv. tilpasses til antallet af tilmeldte.

Input fra mødet vil indgå i det videre arbejde og bidrage til at kvalificere den videre lokalplanlægning.

Emner på mødet

Drøftelserne på dialogmødet tager udgangspunkt i de opmærksomhedspunkter, som blev besluttet i startredegerelsen med fokus på 4 overordnede emner:

## Identitet og udtryk i erhvervsområderne

- Bebyggelsesprocent og antal etager: At fastlægge en bebyggelsesprocent på op til 50 % og byggeri i op til 2 etager i overensstemmelse med de eksisterende kommuneplanrammer.
- Kulturarv og arkitektur: At bevare og videreudvikle områdets særlige kulturhistoriske og i området bl.a. gennem bestemmelser om materialer og farver for at sikre en visuel sammenhængskraft i området samt ved at udvide kulturmiljøet i området til også at indeholde Usserød Bryggeri.

## Funktioner og infrastruktur i erhvervsområderne

- Miljøklasser: At arbejde med muligheden for at inddele erhvervsområderne i mindre underområder i forhold til hvilke erhverv/miljøklasser, der kan placeres mest hensigtsmæssigt i lokalplanområdet.
- Eksisterende boliger i erhvervsområdet: At arbejde med rammer for fremtidige forhold for de eksisterende boliger, der ligger iblandt erhvervet.
- Trafik: At sikre gode betingelser for trafikafviklingen.

## 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, og bestemmelser som bevarer områdets karakter og grønne udtryk.

## Fremtidssikring: Klima, miljø og omdannelser

- Grønne tiltag: At sikre og videreudvikle områdets grønne identitet og bevare og skabe nye rekreative og grønne forbindelser.
- Omdannelsesområder: At projekterne tilpasses områdets skala hvad angår bl.a. omfang og højder mellem erhvervsområdet og de tilstødende boligområder samt som udgangspunkt en bebyggelsesprocent på op til 50 % og byggeri i op til 2 etager i overensstemmelse med de eksisterende kommuneplanrammer.

Opmærksomhedspunkterne fra startredegerelsen er vedhæftet i sin helhed i bilag 1.

## Hvem inviteres?

Til mødet inviteres alle borgere og erhvervsgrundejere inden for den nye lokalplanafgrænsning, som ud over Byplan 16 for et område omkring Usserød Å syd for Ådalsvej og Lokalplan 122 Usserød Bryggeri omfatter nogle få boliger og erhverv med vejadgang fra Kærvej og Holmevej, der i dag kun delvist er med i Byplan 16-området.

## Tidsplan og proces for udarbejdelsen af lokalplanen

Der arbejdes med følgende foreløbige tidsplan og inddragelse i processen med at udarbejde lokalplanen:

- Marts 2026: Politisk igangsætning af lokalplan og behandling af startredegerelse og gåtur i området
- 11. maj 2026: Tidlig inddragelse med dialogmøde for grundejere og øvrige interessenter

- 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

Løbende i udarbejdelsen af lokalplanen vil administrationen være i dialog med særligt Usserød Bryggeri og Kokkedalsvej 29 om omdannelsesprojekterne, hvor der kan blive behov for at lægge ekstra tid til tidsplanen ift. evt. afklaringer og tilpasninger af projekterne samt evt. separate politiske principbeslutninger om fx projekternes omfang. Der vil i omdannelsesområderne desuden være fokus på i hvilken udstrækning, det i forhold til støj, vil være muligt at indplacere nye boliger i omdannelsesområderne med højde for de eksisterende erhvervs drift.

Administrationen vil ligeledes være i dialog med Norfors og Novafos om deres forventede fremtidige aktiviteter i området med fokus på, om der er noget særligt, der skal tages hensyn til i lokalplanen.

### **Sagens tidligere behandling**

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

Startredegerelse for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Usserød Å (BYU 19.03.26)

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

- 1) Tiltrådt.

### **Bilag**

Bilag 1\_Intentioner og opmærksomhedspunkter

# Punkt 7: Lokalplanønske for den sydlige del af Østre Stationsvej

26/1400

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

DSB Ejendomsudvikling har spurgt om mulighederne for byudvikling i et område syd for Rungsted Kyst Station i den sydlige ende af Østre Stationsvej og ned til Remisen. Projektet er lokalplanpligtigt og udvalget skal tage stilling til, om projektet kan godkendes til at indgå på lokalplanprioriteringslisten.

## Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget beslutter:

- 1) At projektet om en ny lokalplan for den sydlige del af Østre Stationsvej kommer på lokalplanprioriteringslisten.

## Sagsfremstilling

Ønske om udvikling

DSB Ejendomsudvikling ønsker at fortætte et område syd for Rungsted Kyst Station med 8-9 rækkehuse og 1 dobbelthus (se bilag 1). Ansøger skriver, at nye bebyggelser skal respektere områdets eksisterende skala med en bebyggelseshøjde på maksimalt 1½ etage og maksimalt 8,5 m. Derudover at husenes skal opføres i et afbalanceret samspil med det eksisterende byggeri på Østre Stationsvej.

Der skal etableres parkeringspladser, jf. kommunens parkeringsnorm for tæt-lav bebyggelse, på 2 p-pladser pr. bolig, men muligheden for en lavere parkeringsnorm ift. områdets stationsnære beliggenhed ønskes drøftet.

Plangrundlag

Matriklerne, der ønskes udviklet (31i, 31t og 31k), er i dag omfattet af Lokalplan 91 og kommuneplanramme 2.B7, lokalplanen udlægger området til boligområde, og området er i dag bebygget med de oprindelige arbejderboliger til DSB samt garage og parkeringsareal. Den eksisterende bebyggelse er opført mellem 1903-1923 og kædebebyggelsen Østre Stationsvej 9-23 har en bevaringsværdi på 3 og dobbelthuset i nr. 25 har en bevaringsværdi 4.

Matrikel 31z, der ønskes udviklet, er beliggende i landzone og er ikke lokalplanlagt. Matrikel 31z er beliggende i kommuneplanramme 2.T1 - og udlagt til teknisk anlæg.

I dag er der 3 aktive lejemål til kolonihaver/havelodder og 4 lodder i alt.

Hele området er i kommuneplan 2025 udpeget til værdifuldt kulturmiljø, hvilket betyder at de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang skal beskyttes.

Udviklingsplan for Rungsted Kyst station

Området er desuden omfattet af udviklingsplan for Rungsted Kyst Station. Udviklingsplanen definerer en række delområder for fortætning og fastlægger bygningshøjde og omfang.

Det område, som DSB nu ønsker at fortætte, betegnes i planen "Delområde 7", og det anbefales, at der etableres rækkehuse i forlængelse af de eksisterende banearbejderboliger.

Udviklingsplanen kan ses her:

[udviklingsplan-for-rungsted-kyst-stationsomraade.pdf](#)

#### Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der ift. områdets skala og udvikling af det stationsnære område godt kan arbejdes videre med en planlægning, der muliggør en fortætning som vist i vedhæftede bilag 1 med 8-9 rækkehus og 1 dobbelthus syd for Rungsted Kyst Station.

Administrationen har følgende foreløbige opmærksomhedspunkter, som der skal arbejdes videre med, hvis det besluttes at udarbejde af en ny lokalplan for området: ?

- Lokalplanafgrænsning: Foruden arealet gældende for lokalplan 91 anbefales det at medtage den resterende sydlige del af Østre Stationsvej samt Remisen for at sikre, at udviklingen sker med blik for helheden langs Østre Stationsvej.
- Arkitektur/Kulturmiljø: Udvikling af området skal ske i respekt for det kulturhistoriske miljø. Bebyggelse skal underordne sig de eksisterende bebyggelsesmønstre, skala og typologier, herunder særligt bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.
- Forbindelser: Det skal sikres at de fortsat er grønne, rekreative stier og forbindelser i området for cyklister og fodgængere.
- Infrastruktur: Trafikken skal kunne afvikles hensigtsmæssigt, og der skal sikres ordentlige adgangsforhold til eksisterende overordnede vejnet.
- Udearealer: Der skal sikres tilstrækkelige arealer til parkering, affald, opholdsarealer(haver) og klima (vandhåndtering mm.).
- Støj: Håndtering af jernbanestøj så boligerne overholder gældende grænseværdier fra miljøstyrelsen.
- Klima og Bæredygtighed: Krav til en bæredygtig bebyggelse /CO2- belastning ift. projektet.
- Der skal foreligge tilsagn om afgivelse af areal fra private lodsejere i tilfælde af krav om vejbredde.
- Omdannelse fra landzone til byzone: Udgangspunktet i Planloven er, at kommunerne kun kan udlægge nyt areal til byzone, hvis de samtidig udtager et andet areal udlagt til byzone af tilsvarende størrelse, medmindre der kan dokumenteres et behov for yderligere areal til byzone. Der skal ske en drøftelse med PLST. Administrationen forventer dog at kunne løfte dokumentationskravet, så der ikke er behov for udtag af et andet areal.

#### Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil ønsket blive optaget på lokalplanprioriteringslisten og prioriteret i takt med at arbejdet med allerede igangsatte lokalplaner afsluttes.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

1) Ikke tiltrådt idet udvalget ønsker en samlet udviklingsplan for området, og at en sådan udviklingsplan tager hensyn til områdets eksisterende kvaliteter.

# **Bilag**

Bilag 1.

## **Punkt 8: Madpakkehus i Usserød Ådal-fredningen**

25/12014

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Byudviklingsudvalget besluttede på udvalgsmødet d. 19. februar 2026 (dagsordenspkt. 7), at der snarest muligt skal opsættes et borde-bænkesæt på Wihlborgs arealer i Usserød Ådal-fredningen. Borde-bænkesættene forventes opsat i slutningen af marts måned. Udvalget anmodede endvidere administrationen om få forelagt et projektforslag, inkl. overslag over udgifter til anlæg og vedligehold, til et madpakkehus samme sted. Med denne sag præsenteres et sådant projektforslag – konkret 7 mulige løsninger, samt et budget for flytning af et færdigt madpakkehus.

### **Forslag**

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at tage stilling til, om udvalget ønsker:

1) At arbejde videre med et madpakkehus på Wihlborgarealerne på de af Wihlborgs anførte betingelser, udarbejde et budgetnotat til den kommende budgetproces, og ansøge fredningsnævnet om dispensation til et af følgende typer madpakkehuse:

1a) 15 kvm med tag af kalmarbrædder 52.000 kr.

1b) 15 kvm med tag af tagpap 63.000 kr.

1c) 27 kvm med tag af kalmarbrædder 63.000 kr.

1d) 27 kvm med tag af tagpap 90.000 kr.

1e) 50 kvm med tag af kalmarbrædder 98.000 kr.

1f) 50 kvm med tag af tagpap 123.000 kr.

1g) 50 kvm med tagpap + indbygget hævet niveauforskudt sidde-podie. Som Solhusets madpakkehus i Breelteskoven. 233.000 kr.

eller

2) At arbejdet med opførelse af et madpakkehus i Usserød Ådal standses.

### **Sagsfremstilling**

Af bilag 1 "Løsningsforslag" fremgår 7 mulige løsninger/modeller til et madpakkehus i Usserød Ådal, samt et prisoverslag på en evt. flytning af et fremtidigt madpakkehus. Forslagene er bygget op med tre forskellige størrelser med to typer tagdækning, samt en ekstra udvidelse af den største, så den svarer til madpakkehuset i Breelteskoven. Ud over de anførte priser er der udgifter til evt. nedrivning (ca. 20.000-40.000) eller flytning (ca. 50.000-65.000 kr.), som også vil indgå i et evt. budgetnotat.

Madpakkehuset skal primært anvendes af den midlertidige daginstitution på Slotsmarken, der typisk er på tur med 25 børn og 3-5 pædagoger ad gangen.

Den midlertidige daginstitution på Slotsmarken har oplyst, at de ikke har

behov for et madpakkehus i ådalen ifm. med deres ture, og derfor ikke ønsker et madpakkehus opført til institutionen.

Byudviklingsudvalget bedes tage stilling til, om administrationen skal ansøge fredningsnævnet om dispensation til én af de 7 mulige løsninger, og udforme et budgetnotat til den kommende budgetproces på tilsvarende budget, eller om arbejdet med opførelse af et madpakkehus i Usserød Ådal skal standses.

Den samlede sagsbehandlingstid forventes at udgøre et år, dvs. april 2027.

## Baggrund

D. 13. marts 2025 besluttede Byudviklingsudvalget at ansøge Fredningsnævnet om dispensation fra fredningen af Usserød Ådal, med henblik på opførelse af et madpakkehus, primært til gavn for den midlertidige daginstitution på Slotsmarken 13.

Administrationen udpegede en mulig placering i den sydlige del af ådalen, i en mindre lysning mellem trægrupper og et skovstykke. Området blev valgt, fordi administrationen vurderer, at dette er det eneste sted inden for fredningen, hvor opførelse af et madpakkehus i passende afstand fra Slotsmarken eventuelt er muligt. Fredningen forbyder generelt byggeri, men netop her – i en 25 meter bred bufferzone langs skovstykket – kan opførelse af shelters o. lign. tillades.

Dialog med Wihlborgs om placering i den sydlige del af ådalen

Arealet er ejet af Wihlborgs, som derfor skal give kommunen tilladelse til at benytte området.

Wihlborgs har i en mail af 17. december 2025 tilkendegivet, at kommunen kan benytte arealet til madpakkehus på følgende betingelser:

- Et madpakkehus skal fjernes senest i april 2028, når aftalen om den midlertidige daginstitution ophører.
- Derudover skal Wihlborgs i perioden frem til april 2028 på ethvert tidspunkt kunne kræve madpakkehuset fjernet med 14 dages varsel.

- Kommunen skal desuden selv afholde alle udgifter til etablering og drift af bygningen samt fjernelse.

Sagsbehandlingen på denne placering forventes at tage cirka ét år, da der skal meddeles dispensation fra åbeskyttelseslinjen, fra beskyttet natur (§ 3), fra fredningen samt gives byggetilladelse. Et madpakkehuset forventes derfor tidligst at kunne opføres omkring i foråret 2027.

Det er administrationen vurdering, at en placering inden for beskyttet natur (§3), fredning samt åbeskyttelseslinjen vil have en potentielt uhensigtsmæssig præcedensskabende effekt på den fremtidige administration af de respektive lovgivninger, og det bør derfor overvejes om man ønsker risikoen.

#### Andre placeringsmuligheder

Administrationen har undersøgt alternative placeringsmuligheder i nærheden af Slotsmarken, jf. bilag 2.

Det bemærkes hertil, at Usserød Ådal-fredningen bl.a. har til formål at sikre områdets landskabelige værdier, så den karakterfulde afgrænsning mellem byområde og det åbne land bevares. En placering udenfor den i fredningen, udpegede 25-meters bufferzone fra skoven, vil være i strid med fredningens formål, da dette vil udviske den karakterfulde afgrænsning mellem det åbne land og byområdet.

Det er kun på Wihlborgs side - sydøst for skovstykket – at der indenfor 25-metres bufferzonen kan etableres madpakkehus. På kommunes side – nord-vest for skovbrynet – vurderes der at være for vådt og sumpet.

Umiddelbart uden for fredningen, ca. 1 km. fra Slotsmarken, har kommunen et mindre areal. Her kan der umiddelbart godt opføres et madpakkehus. Der skal dog undersøges for afstandskrav til nabobebyggelsen, støj o. lign.

Endvidere vil et madpakkehus her være placeret tæt på åen og ved en til tider trafikeret vej, hvilket kan give udfordringer med sikkerhed. Der vil på denne placering skulle gives dispensation fra åbeskyttelseslinjen og byggetilladelse med ca. 4 måneders sagsbehandling.

Institutionen har tilkendegivet, at afstanden til denne placering, muligvis kan blive en barriere for at få brugt huset.

#### **Økonomi/personale**

Anlægsudgift: 50.000 kr. – 250.000 kr., jf. ovenstående.

Årlig drift til pleje og fjernelse af affald ved madpakkehus: 20-25.000 kr.

#### **Sagens tidligere behandling**

Byudviklingsudvalget d. 19. februar 2026

Byudviklingsudvalget d. 13. marts 2025

Kommunalbestyrelsen d. 27. januar 2025

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

1) Ikke tiltrådt.

2) Tiltrådt.

### **Bilag**

Bilag 1 - Løsningsforslag

Bilag 2 - Notat om placering af madpakkehus i Usserød Ådal

## **Punkt 9: Meddelelser**

25/10122

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 23-04-2026**

Fra politikere:

- Forslag om besøg på Nebbegård.
- Klager over parkerede biler på Rungstedvej 81 - 83

Fra formand eller administrationen om:

- Status på behandling af henvendelse fra Hørsholm Golf om lokalisering af solceller.
- Planklagenævnets afgørelse i sag om motorcykelværksted på Grønnegade 9A.
- Stævning af Planklagenævn i sag om uudnyttet tagetage på Lange-Mullers Alle 2.
- Ejendom på Bolbrovej 22.
- Status på lovliggørelsessag på Stumpedyssevej 40A.

## **Punkt 10: Underskriftsark**

25/10120

**Sagens forløb:**

BYU