

REFERAT Byudviklingsudvalget d. 18-06-2026

Mødedato Torsdag d. 18. juni 2026 kl. 08:00

Mødested 13.1.14/Leonora Christina

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Orientering om tomme boliger.....	4
Orientering om behandling af forespørgsel vedr. Vallerød Banevej 7A.....	6
Beslutning om varsling af et forbud efter planlovens § 14 i Hovedgaden.....	8
Principbeslutning om Lokalplan 185 for et område ved Hannelundsvej og Christiansgave.....	10
Beslutning om igangsættelse af en mastepolitik i Hørsholm Kommune.....	14
Igangsættelse af lokalplanarbejde for Slotsbakken.....	17
Meddelelser.....	19
Underskriftsark.....	20

Godkendelse af dagsordenen

Sagens forløb:

BYU

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

Tiltrådt med bemærkning om, at punktet meddelelser behandles først.

Orientering om tomme boliger

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. januar 2025 at genoptage en indsats for at nedbringe antallet af tomme boliger i kommunen (bilag 1). Indsatsen udspringer af kommunens pligt til at modvirke, at boliger i længere tid står tomme, jf. § 5 i Lov om boligforhold. Samtidig blev det besluttet, at der skulle forelægges en orientering om status, når indsatsen ift. tomme boliger er gennemført, med henblik på at vurdere behovet for eventuel revision af indsatsen.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget, at:

- 1) tage orienteringen om status vedrørende indsatsen ift. tomme boliger til efterretning og
- 2) godkende, at indsatsen videreføres uændret, og at indsatsen gentages midt i denne valgperiode (forventeligt i 2027)

Sagsfremstilling

Regelgrundlag

Kommunen er forpligtet til at sikre, at boliger i kommunen ikke gennem længere tid står tomme. Forholdet er reguleret i § 5 i Lov om boligforhold. I henhold til § 5 i Lov om boligforhold kan Hørsholm Kommune, hvis en bolig har været ubeboet de sidste 5 år, kræve, at ejeren bebor eller udlejer boligen. Såfremt ejeren ikke kan finde en lejer, skal kommunen stille med en lejer inden for 6 uger. Bopælspligten bortfalder efter 5 år uden en fast beboer, jf. § 7.

Status på indsats

Administrationens indsats viser, at problemet med tomme boliger i vidt omfang kan håndteres med den eksisterende indsats. Den viser imidlertid også, at enkelte sager bliver ressourcekrævende.

Der blev i marts 2025 sendt breve til ejere af 103 boliger, der stod registreret som tomme. I 37 sager var der et reelt kommunalt handlegrundlag jf. Lov om boligforhold. De resterende sager illustrerer en væsentlig udfordring: lovgivningen giver begrænsede muligheder for, hvornår kommunen kan gribe ind, særligt når boliger har stået tomme i mere end 5 år.

Efter kommunalbestyrelsens ønske modtog ejere af boliger, der egentlig tidligere har været henlagt, grundet passivitet, alligevel et brev med venlig opfordring til at bringe forholdene i orden.

Bilag 2 er et overblik over administrationens trinvis arbejde med tomme boliger i 2025 og ind i 2026.

Indsatsen har haft effekt. Hovedparten af sagerne er afsluttet enten ved, at boligerne er taget i brug, at fejl er blevet rettet eller ved, at ejerne er kommet med acceptable forklaringer (fx at en

bolig er til salg). Administrationen har en opfølgningsliste, hvor boliger under salg følges. Samtidig viser gennemgangen, at en mindre gruppe boliger fortsat udgør en udfordring og enkelte sager har udviklet sig til omfattende lovliggørelsesforløb (jf. sagens tidligere forløb). Administrationen har desuden på Byudviklingsudvalgets opfordring undersøgt mulighederne for at bringe tomme boliger i spil til indkvartering af flygtninge. Der afventes fortsat tilbagemeldinger fra ejerne.

Vurdering og anbefaling

Det er administrationens vurdering, at den nuværende indsats fungerer efter hensigten og ikke bør ændres på nuværende tidspunkt. Indsatsen giver konkrete resultater og sikrer fremdrift i de fleste sager.

Administrationen anbefaler derfor, at indsatsen videreføres uændret, og at processen gentages midt i næste valgperiode (forventeligt i 2027), så der er tid til eventuel efterbehandling i Byudviklingsudvalget og mulighed for at reagere på udviklingen.

Økonomi/personale

Indsatsen vedrørende tomme boliger er ressourcekrævende. Enkelte sager udvikler sig til tunge lovliggørelsesforløb – aktuelt konkret tre sager. En fortsat prioritering af indsatsen har derfor konsekvenser for løsningen af andre opgaver, særligt sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Sagens tidligere behandling

27-01-2025, KB, Status og fremadrettet procedure for tomme boliger i kommunen

19-02-2026, BYU, Beslutning om nedlæggelse af bolig på Folehavevej 153

21-05-2026, BYU, Beslutning om sammenlægning af boliger på Usserød Kongevej 48B-C

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

1) Taget til efterretning.

2) Tiltrådt.

Orientering om behandling af forespørgsel vedr. Vallerød Banevej 7A

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har modtaget en forespørgsel fra ejerne af en bevaringsværdig villa (bevaringsværdi 3) på Vallerød Banevej 7A. Ejerne vil sælge villaen og ønsker forud for salget en forhåndsgodkendelse af, at købere kan nedrive og genopføres villaen med den samme beliggenhed og hovedform som den eksisterende villa. Da sagen har principiel karakter, orienteres udvalget om, hvordan administrationen påtænker at behandle sagen.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget:

- 1) tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Ejendommen

Ejendommen på Vallerød Banevej 7A er omfattet af Temalokalplan 143 om bevaring i Hørsholm Kommune, hvor boligen er SAVE-registreret med en bevaringsværdi på 3.

Administrationen har gennemført en besigtigelse og vurderer på den baggrund, at villaen er beskadiget i en sådan grad, at den er nedstyrtningstruet. Bl.a. er tagryggen på husets tag ved at falde sammen på midten. Tagkonstruktionen bæres ikke længere af ydervæggene, men holdes oppe af skillevægge i tagetagen. Ydervægge i gavl og facade er ude af lod med fare for at vælte osv. (se foto i bilag).

Ejerne har været i dialog med RAADVAD Center for Bygningsbevaring, som tilslutter sig denne foreløbige vurdering af husets tilstand (korrespondancen er vedlagt som bilag).

De nuværende ejeres anmodning

Ejerne har tidligere været interesseret i selv at nedrive huset og genopbygge det. De er dog nu nået frem til, at de vil forsøge at sælge huset, da en nedrivning og genopførelse vil blive for bekosteligt.

For at give mulige købere større sikkerhed, har ejerne, anmodet administrationen om en forhåndsgodkendelse af, at købere kan nedrive og genopføres villaen med den samme beliggenhed og hovedform som den eksisterende villa.

Administrationens vurdering

Villaen er, som nævnt, omfattet af temalokalplan 143, som i § 3.2 indeholder følgende dispensationsbestemmelse: *"For den i § 2 nævnte bebyggelse gælder, at hvis det på grund af*

brand eller beskadigelse bliver nødvendigt at nedrive en bygning helt eller delvist, kan Hørsholm Kommune tillade den nye bebyggelse opført i princippet med den samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne.”

En imødekommelse af den nuværende ejers anmodning forudsætter, at administrationen udnytter denne dispensationsmulighed.

Administrationen er på det foreliggende grundlag positivt indstillet på at meddele dispensation.

Der kan imidlertid kun meddeles dispensation på baggrund af en konkret ansøgning, som indeholder:

- En tilstandsrapport, der dokumenterer villaens dårlige stand samt
- en ansøgning om et byggeprojekt, der i princippet opføres med den samme beliggenhed og med den samme hovedform, som den nedrevne villa, jf. temalokalplanens dispensationsbestemmelse. Dette betyder konkret, at der ikke må ske væsentlige ændringer af villaens placering, at villaens størrelse skal være nogenlunde den samme, som den eksisterende villa, og at villaens ydre, arkitektoniske udtryk i vid udstrækning skal fastholdes.

På den baggrund påtænker administrationen skriftligt at meddele den nuværende ejer, at administrationen forventer at se positivt på en ansøgning, hvis den lever op til disse kriterier.

Samtidig understreges over for ejeren, at kommunens tilsagn kun er en foreløbig og ikke forpligtende tilkendegivelse, og at den endelige afgørelse om dispensation til en fremtidig ejer vil bero på en konkret vurdering af ansøgningsmaterialet.

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

Ikke taget til efterretning.

Ændringsforslag: Sagen ændres til en beslutningssag og udvalget beslutter, at det vil se positiv på en ansøgning om nedrivningstilladelse og genopførelse, som beskrevet i lokalplan 143.

Ændringsforslaget blev enstemmigt tiltrådt.

Beslutning om varsling af et forbud efter planlovens § 14 i Hovedgaden

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Gågadeforeningen har orienteret Hørsholm Kommune om, at stueetagen i Hovedgaden 12B planlægges udlejet til en pantelånervirksomhed.

Lokalplanen for bymidten tillader i stueetagen mod Hovedgaden detailhandel samt publikumsorienterede aktiviteter som café og restaurant.

Administrationen vurderer ikke, at en pantelånervirksomhed er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen og for gågaden. Idet sagen har principiel karakter, forelægger administrationen den for Byudviklingsudvalget.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget, at:

1) Der varsles et forbud efter planlovens § 14 med henblik på at hindre udlejning til en pantelånervirksomhed og lignende finansielle serviceerhverv i Hovedgaden.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en henvendelse fra Gågadeforeningen, der orienterer om, at ejeren af Hovedgaden 12B planlægger at udleje stueetagen mod gågaden til en pantelånervirksomhed.

Administrationen har henvendt sig til ejer af Hovedgaden 12B med administrationens foreløbige vurdering; at en pantelånervirksomhed umiddelbart må sidestilles med finansiell service (på linje med bank- eller vekselforretning), hvilket ikke er en anvendelse, der tillades i Hovedgaden i henhold til lokalplanen. Ejer har ikke svaret på henvendelsen.

Retligt grundlag

Lokalplan 154 for Hørsholm Bymidte fastlægger, at området kun må anvendes til center-, service- og boligformål, herunder detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer samt møbelbutikker, private og offentligt serviceerhverv, kulturelle aktiviteter, mindre håndværksvirksomheder med tilhørende butikslokale, som har en naturlig tilknytning til en bymidte, restauranter og caféer samt helårsboliger.

Stueetagen mod Hovedgaden må kun anvendes til detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer samt møbelbutikker og publikumsorienterede aktiviteter som café og restaurant.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer ikke, at pantelånervirksomhed er en anvendelse, der er i overensstemmelse med hensigten med den ønskede udvikling i gågaden og bymidten og dermed med intentionerne i lokalplanen, selvom det ikke fremgår entydigt af bestemmelserne.

Det er administrationens foreløbige vurdering (jf. henvendelse til ejer), at en pantelånervirksomhed kan sidestilles med finansiel service (på linje med bank- eller vekselforretning), hvilket ikke er en anvendelse, der tillades i Hovedgaden i henhold til lokalplanen. Der opstår dog en "gråzone", hvis pantelånervirksomheden fx indrettes som en antikvitetsbutik og får en butikslignende funktion med salg af uafhængte effekter mv.

Administrationens anbefaling

Derfor anbefaler administrationen, at der arbejdes videre med at varsle et forbud efter planlovens § 14 med henblik på gennem lokalplanlægning at hindre etablering af pantelånervirksomheder og lignende finansielle serviceerhverv i Hovedgaden, så den ønskede udvikling i gågaden sikres, og intentionerne i lokalplanen tydeliggøres. Dette skal i så fald ske via et tillæg til Lokalplan 154.

Såfremt Byudviklingsudvalget godkender, at der arbejdes videre med et § 14-forbud, vil administrationen varsle dette over for ejeren. Det vil samtidig udgøre en partshøring efter forvaltningsloven, hvor ejeren får mulighed for at fremkomme med bemærkninger.

En oversigt over Hovedgaden er vedlagt som bilag.

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

Ikke tiltrådt.

Ændringsforslag: Den eksisterende lokalplan indeholder et forbud mod etablering af finansiel service, herunder bl.a. pantelånervirksomhed, på den konkrete lokalitet, hvorfor udvalget ønsker, at der indledes en påbudsproces.

Ændringsforslaget blev enstemmigt tiltrådt.

Principbeslutning om Lokalplan 185 for et område ved Hannelundsvej og Christiansgave

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen er i gang med at udarbejde en ny Lokalplan 185 for Byplan 1-området. I udarbejdelsen og i dialogen med borgerne er der to forhold, som særligt har givet anledning til bemærkninger og drøftelser om planens kommende indhold: 1) Antallet af etager i den del af lokalplanområdet, der i dag udelukkende er reguleret af den eksisterende Byplan 1, som i dag muliggør 2 etager. 2) Hvorvidt der skal udpeges nye bevaringsværdige ejendomme i lokalplanen.

Med dagsordenspunktet lægges der op til, at udvalget allerede nu træffer en principbeslutning om lokalplanens kommende indhold om de to forhold, da de har stor betydning for, hvordan lokalplanen udformes og for den videre dialog med borgere og interessenter.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender, at følgende indarbejdes i lokalplanen:

- 1) At den nye lokalplan fortsat muliggør bebyggelse i 2 etager som hidtil i den del af lokalplanen, der i dag udelukkende er reguleret af Byplan 1
- 2) At der indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at jo højere en bygning er, jo længere skal den ligge fra naboskel.
- 3) At der udpeges nye bevaringsværdige bygninger i lokalplanen for hhv.:
 - 3.A) Christiansgaves hovedbygning med SAVE-værdi 3 (som ikke i forvejen er udpeget i Lokalplan 143 Bevaring i Hørsholm Kommune).
 - 3.B) Ejendomme opført før 1960 med en SAVE-værdi på 4 (der som udgangspunkt ikke tidligere er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og lokalplaner).
 - 3.C) Ejendomme opført efter 1960 med SAVE-værdier på 1-4 (der ikke tidligere er blevet SAVE-registrerede).

Sagsfremstilling

Antal etager

I Byplan 1, som er gældende for lokalplanområdet i dag, reguleres det, at bebyggelse må opføres i 2 etager. I flere af områderne er der dog servitutter, der begrænser etagehøjden til enten 1 etage eller 1 etage med yderligere parterreetage. Lokalplanen forventes på denne baggrund at blive opdelt i 5 delområder:

- Delområde A: Hannelundsvej, Langebakken, Rungsted Strandvej samt mindre sidevejene hertil (2 etager jf. Byplan 1)
- Delområde B: Løvvænget (1 etage jf. servitut)
- Delområde C: Piniehøj (1 etage med parterreetage jf. servitut)
- Delområde D og E: Christiansgaves hovedbygning og kædehusbebyggelse (1 etage jf.

servitut)

Se kort og beskrivelser af delområderne samt antal etager i bilag 1.

Administrationen foreslår, at etageantallet for de områder, der er dækket af servitutterne, som beskrevet ovenfor fastholdes. For Delområde A anbefaler administrationen, at den kommende lokalplan som udgangspunkt fortsat giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager.

Anbefalingen begrundes med, at mange ejendomme allerede har udnyttet muligheden for 2 etager, at området er kendetegnet ved relativt store grunde, som vurderes at kunne rumme bebyggelse i 2 etager samt at en fastholdelse af 2 etager sikrer ensartede rammer og fleksibilitet for grundejerne ift. hvordan grunden bebygges.

Administrationen bemærker, at der i området er forskellige synspunkter og holdninger til det fremtidige etageantal. Nogle borgere lægger vægt på hensynet til privatliv, indblik og oplevelsen af en lavere bygningsskala, mens andre ønsker at fastholde den eksisterende mulighed for at opføre bebyggelse i op til 2 etager.

For at imødekomme bekymringer om indblik og nabohensyn foreslår administrationen imidlertid, at der i lokalplanen for Delområde A som udgangspunkt indarbejdes bestemmelser om et skrå højdegrænseplan. Dette indebærer, at jo højere en bygning er, desto større afstand skal den have til naboskel og skel mod stier.

Det skrå højdegrænseplan regnes fra terræn i skel. I bygningsreglementet er det skrå højdegrænseplan fastsat til 1,4 x afstanden til naboskel og skel mod stier. Det betyder eksempelvis, at bygningen må være 3,5 m høj i en afstand af 2,5 m fra skel. Gavltrekanter af sædvanligt omfang (som fx i en murmestervilla) og en del af tagfladen samt visse mindre bygningsdele kan dog føres op over højdegrænseplanet. Højdegrænseplanet begrænser i praksis 2-etagers byggeri væsentligt tæt på skel eller medfører, at den øverste etage fx rykkes længere tilbage. Reguleringen af det skrå højdegrænseplan vurderes at kunne skabe en hensigtsmæssig balance mellem hensynet til fortsat at kunne bygge i 2 etager og hensynet til at begrænse nabogener. Se Illustration i bilag 1 af det skrå højdegrænseplan i forhold til en bygning i 1 ½ etage.

Nedenfor er oplistet fordele og ulemper for hhv. 1, 1 ½ og 2 etager.

Etage	Fordele	Ulemper
1	- Begrænser indbliksgener mellem ejendomme - Kan opleves som mere skånsomt for nabobebyggelse - Sikrer en lavere bygningsskala	- Begrænser mulighederne for at udnytte grundene effektivt - Kan medføre større bebygget areal (fodafttryk) på grundene og dermed mindre haveareal - Kan reducere fleksibiliteten for boligejere og de arkitektoniske muligheder

1½	- Kompromis mellem højde og udnyttelse - Kan i nogle tilfælde mindske indbliksgener sammenlignet med 2 etager	- Kan give mere komplekse byggeløsninger - Ikke nødvendigvis tydelig grænse i oplevet højde ift. bygninger i 2 etager og kan i nogle tilfælde give samme oplevelser af indbliksgener som i 2 etager
2	- Giver bedre udnyttelse af grundarealerne og mindsker behovet for stort bebygget areal på terræn og dermed større haveareal - Øger fleksibiliteten for boligejere fx ift. de arkitektoniske muligheder - Er allerede realiseret i området og en del af områdets karakter - Giver bedre indendørs lysforhold i boligen for den ekstra etage ift. bebyggelse i 1 ½ etage	- Kan medføre øgede indbliksgener - Opleves af nogle som mere dominerende bebyggelse

Bevaringsværdig bebyggelse

Byudviklingsudvalget besluttede den 13. november 2025, at der som led i Hørsholm Kommunes kommende planstrategi- og kommuneplanarbejde skal arbejdes med principper for udpegning af bevaringsværdige bygninger. Det blev besluttet at fokusere indsatsen på hhv.:

- Eksisterende SAVE-registrerede ejendomme opført før 1960 med en SAVE-værdi på 4 skal gennemgås, hvorefter det politisk besluttet, om og hvilke ejendomme, der skal optages på listen over bevaringsværdige bygninger. (Ejendommene med SAVE-værdier på 4 er som udgangspunkt ikke tidligere udpegede som bevaringsværdige i kommuneplanen og lokalplaner).
- Nye SAVE-registreringer af ejendomme opført efter 1960 med SAVE-værdier på 1-4, hvorefter det politisk besluttet, om og hvilke ejendomme, der skal optages på listen over bevaringsværdige bygninger. (Ejendomme efter 1960 i Hørsholm Kommune er ikke tidligere blevet SAVE-registrerede).

Processen er, at der efterfølgende skal træffes selvstændige politiske beslutninger om, hvorvidt disse skal udpeges som bevaringsværdige i kommuneplanen og i nye lokalplaner.

Med Lokalplan 185 er der på denne baggrund anledning til at træffe beslutning om, hvorvidt principperne skal indarbejdes i lokalplanen.

Beskrivelse af Byplan 1-området ift. mulige bevaringsværdier

Bebyggelsesstrukturen i lokalplanområdet fremstår forskelligartet med både ældre og nyere bebyggelser opført inden for flere forskellige årtier. Variationen i bebyggelsesstrukturen vidner

sammen med en stor forskellighed i arkitekturen om, at området har været udviklet over tid.

Allerede udpegede bevaringsværdige bygninger

Der er inden for lokalplanområdet følgende bevaringsværdige og fredede ejendomme:

- 14 ejendomme som er udpegede som bevaringsværdige i Lokalplan 143 Bevaring i Hørsholm Kommune
- 2 fredede bygninger

Mulige nyudpegninger af bevaringsværdige bygninger

Der er inden for lokalplanområdet følgende ejendomme, som skal vurderes ift., om de skal udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen:

- 6 ejendomme med en SAVE-værdi på 4 fra før 1960. Herudover har Christiansgave kædehusbebyggelsen ligeledes en SAVE-værdi på 4.
- 43 ejendomme (enfamiliehuse) opført imellem 1960 og 1980, som ikke tidligere er SAVE-registrerede.

Husene i området er opført imellem 1960-1980 og ligger samlet og giver miljøet omkring dem en særlig karakter. Det er forventeligt, at de deler arkitektoniske træk, materialevalg og proportioner, som tilsammen skaber en tydelig helhed i området.

For Christiansgave kædehusbebyggelsen pågår der dialog med grundejerforeningen om, hvilke forhold fra servitutterne i området, som med fordel kan indarbejdes i lokalplanen.

Administrationen anbefaler indsatsen igangsættes for at styrke Hørsholm Kommunes identitet og kulturarv, fremme renovering frem for nedrivning og understøtte en helhedsorienteret bevaringsstrategi.

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

1) Tiltrådt.

2) Tiltrådt.

3.A-C) Ikke tiltrådt. Udvalget bemærker, at udpegningen af og regulering af forhold vedr. bevaringsværdige bygninger som udgangspunkt skal ske i kommuneplanen og lokalplan 143.

Beslutning om igangsættelse af en mastepolitik i Hørsholm Kommune

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Byudviklingsudvalget besluttede på møde den 11. september 2025, at der skal udarbejdes en mastepolitik og en plan for dialog med borgerne om teledækning.

Der har de senere år været en række sager om placering af telemaster, hvor der både har været fokus på behovet for god dækning og på hensynet til landskab, bymiljø og naboer. Sagerne har vist behov for en samlet, strategisk og gennemsigtig politik for fremtidige placeringen af telemaster.

Med dette dagsordenspunkt lægges der op til at igangsætte udarbejdelsen af mastepolitikken med et forslag til processen for udarbejdelsen.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at anbefale til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1) at igangsætte arbejdet med en mastepolitik og godkende den skitserede proces for udarbejdelsen.

Sagsfremstilling

En mastepolitik skal skabe klare retningslinjer for placering af telemaster, understøtte en forbedret og robust teledækning i hele kommunen samt sikre en ensartet sagsbehandling og større forudsigelighed. Samtidig skal den bidrage til at reducere konflikter med borgere gennem øget tydelighed og inddragelse.

Forslag til proces

Arbejdet foreslås tilrettelagt med udgangspunkt i tekniske- og planfaglige analyser samt inddragelsesprocesser af hhv. aktører, borgere og øvrige interessenter.

Administrationen foreslår følgende overordnede proces:

1. Dialog med Teleindustrien (august 2026)
 - Erfaringsopsamling og data om dækning
 - Afstemning af behov og muligheder
2. Kortlægning og analyse (september-november 2026)
 - Dækningskort
 - Registrering af eksisterende master
 - Zonekort som synliggør, hvor det på baggrund af gældende kommuneplanlægning og øvrige planhensyn er muligt, vanskeligt eller ikke muligt at placere telemaster. Zonekortet formidler således allerede vedtagne planmæssige bindinger.

3. Intern afdækning og inddragelse (september-november 2026)
 - Dialog med relevante driftsområder (fx plejehjem, hjemmeplejen, skoler m.fl.)
4. Borgerinddragelse (uddybes nedenfor) (december-januar 2026/2027)
 - Dialog med borgere i områder med dårlig dækning
 - Borgermøder med borgere i områder med dårlig dækning
5. Opsamling og politiske principbeslutninger om rammer for mastepolitik (februar 2027)
6. Udarbejdelse af forslag til mastepolitik (februar-april 2027)
7. Politisk behandling af forslag til mastepolitik (maj-juni 2027)
8. Høring (juli-august 2027)
9. Endelig vedtagelse af mastepolitikken (september-oktober 2027)

Det bemærkes, at de angivne måneder er foreløbige og kan forskyde sig i processen.

Borgerinddragelse

Som en del af arbejdet med mastepolitikken foreslås en målrettet borgerinddragelse, der skal bidrage til både oplysning, dialog og kvalificering af politikken.

Borgerinddragelsen målrettes særligt borgere i områder med erfaret eller dokumenteret mangelfuld teledækning, men vil også være åben for øvrige interesserede borgere.

Inddragelsen foreslås gennemført i følgende trin:

- Tidlig dialog
Borgere i udvalgte områder med dårlig dækning inviteres til dialog, gennem borgermøder og digitale input med henblik på at afdække konkrete oplevelser, behov og lokale forhold. Den tidlige borgerdialog igangsættes efter dialog med teleindustrien, og kommer til at tage udgangspunkt i dækningskort samt zonekort. Derudover præsenteres forskellige typer af master, deres egenskaber både teknisk og æstetisk med henblik på at tydeliggøre dækningsudfordringer, og med hvilke løsninger (master), man kan imødekomme disse.
- Inddragelse under udarbejdelse af forslag til mastepolitikken
Input fra borgere indgår i arbejdet med kortlægning, zoner og principper for placering af master.
- Offentlig høring af udkast
Når der foreligger et udkast til mastepolitik, sendes dette i offentlig høring, hvor alle borgere og interessenter har mulighed for at komme med bemærkninger.

Formålet med borgerinddragelsen er, at den både bidrager til et fagligt bedre beslutningsgrundlag, sikrer en højere grad af gennemsigtighed i placeringen af fremtidige telemaster og dermed forhåbentlig reducerer potentielle uoverensstemmelser i konkrete sager om placering af telemaster. Borgerinddragelsen har til formål at kvalificere beslutningsgrundlaget, men indebærer dog ikke stillingtagen til konkrete placeringer af enkeltmaster.

Ressourcer og øvrige opmærksomhedspunkter

Det bemærkes, at udarbejdelsen af en mastepolitik vil lægge beslag på ressourcer i administrationen til navnlig de indledende analyser, borgerinddragelsesprocessen og udarbejdelsen af en politik.

Det bemærkes endvidere, at der ved udarbejdelsen af mastepolitikker i andre kommuner groft skitseret har været to tilgange.

Enten har man udarbejdet en forholdsvis overordnet mastepolitik. Denne tilgang kan få den konsekvens, at mastepolitikken udstikker en uklar retning for senere politiske beslutninger om placering af master og dermed får mindre praktisk relevans.

Eller man har udarbejdet en mastepolitik, hvor der peges på mere specifikke placeringsmuligheder. Denne tilgang kan resultere i en forholdsvis ophedet lokal debat, herunder også debat om lokaliteter, hvor der ikke er kommet og muligvis heller ikke vil komme konkrete ønsker og ansøgninger om opstilling af master.

Hvis det besluttet at udarbejde en mastepolitik, anbefaler administrationen en tilgang, hvor der peges på mere specifikke placeringsmuligheder, da dette giver en klar retning for senere politiske beslutninger om placering af master.

Sagens tidligere behandling

BYU 11. september 2025

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

Tiltrådt.

Igangsættelse af lokalplanarbejde for Slotsbakken

Sagens forløb:

Igangsætning af revision af Lokalplan 48 for Kokkedal nord-vest (Slotsbakken)

Baggrund

Slotsbakken er en tæt-lav bebyggelse, der blev opført i 1986. Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. oktober 2024 at sætte en revision af lokalplanen for Slotsbakken på lokalplanlisten. Med denne sag skal udvalget beslutte, om det nu vil igangsætte en revision af lokalplanen.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

- 1) At igangsætte en revision af Lokalplan 48 for Kokkedal nord-vest (Slotsbakken).

Sagsfremstilling

Fakta om området

Området er i dag reguleret af *Lokalplan 48 for Kokkedal nord-vest* og kommuneplanramme 1.B25, som fastlægger området til boligområde med en bebyggelsesprocent på 35% af den enkelte grund og et maks. etageantal på 3. Området består af én grundejerforening med 240 boligenheder. Lokalplanønsket er sendt ind af grundejerforeningen på baggrund af at de ønsker et mere entydigt plangrundlag, hvilket administration også ønsker.

Fokuspunkter i lokalplanarbejdet

Da den gældende lokalplan blev vedtaget i 1984, var det praksis, at man vedtog nye lokalplaner, der udlagde områder til en specifik anvendelse, og at man så senere vedtog en bebyggelsesplan med en mere detaljeret disponering af bygninger, fællesarealer m.m.

Denne praksis er siden blevet underkendt af Planklagenævnet, da man som borger ikke umiddelbart kan se, hvad der gælder for ens ejendom i selve lokalplanen. Dette har sidenhen medført usikkerhed blandt områdets beboere om, hvilke regler der gælder for områdets bebyggelse.

Lokalplanarbejdet vil derfor navnlig have fokus på at få indarbejdet bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen, så disse bestemmelser får retsvirkning. I den forbindelse vil der bl.a. være følgende opmærksomhedspunkter:

Arkitektur: At sikre de arkitektoniske værdier, både hvad angår skala, højde, udtryk og materialer, så områdets eksisterende udtryk sikres.

Parkering: At sikre nødvendige parkeringspladser og fastholde vejinfrastrukturen for området for at bibeholde det grønne område mod syd, så det ikke indrettes til parkering.

Sekundær bebyggelse: At sikre at sekundær bebyggelse har en hensigtsmæssig udformning

og placering.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet foreslås som udgangspunkt at have samme afgrænsning som den eksisterende Lokalplan 48 – for Kokkedal nord-vest (se kortbilag 1 og 2).

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen igangsætte arbejdet med at udarbejde et forslag til en revideret lokalplan. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslaget for udvalg og Kommunalbestyrelse, der tager stilling til, om det kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring genforelægges planen sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer med henblik på endelig vedtagelse.

Der sigtes efter en mindre revision af den gældende lokalplan og arbejdet forventes som udgangspunkt at vare ca. 12 måneder.

Borgerdialog

Der vil i processen være dialog med grundejerforeningen i området om indholdet i den kommende lokalplan. Der gennemføres desuden en lovpligtig offentlig høring af planforslaget og der afholdes et borgermøde i forbindelse med høringen.

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

Tiltrådt.

Meddelelser

Sagens forløb:

BYU

BESLUTNING BYUDVIKLINGSUDVALGET DEN 18-06-2026

Fra politikere:

- Stier ved Nebbegård.
- Vinduesruder på Smidstrupøre.

Fra formand eller administration:

- Status på lovliggørelsessag på Stumpedyssevej 40A.
- Aflysning af studietur den 19.
- Nabohøring ifm. tag ved Opnæsgård.

Underskriftsark

Sagens forløb:

BYU