

# REFERAT Byudviklingsudvalget d. 21-05-2026

**Mødedato** Torsdag d. 21. maj 2026 kl. 08:00

**Mødested** Havnekontoret/Smidstrupørevej nr. 8-14

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Beslutning om sammenlægning af boliger på Usserød Kongevej 48B-C.....	4
Beslutning om fast track for byggesager vedr. offentlige faciliteter.....	6
Beslutning om tidsbegrænset dispensation til telemast ved Kokkedal Station efter høringssvar.....	8
Endelig vedtagelse af lokalplan 189 - for et område ved Ahornvej.....	12
Beslutning om igangsætning af revision af Hørsholmstrategien.....	17
Meddelelser.....	19
Underskriftsark.....	20

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

26/301

**Sagens forløb:**

BYU

**Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-05-2026**

Tiltrådt med bemærkning om, at punktet meddelelser behandles først.

**Fraværende** Bent Christensen (I), Annette Wiencken (C)

## **Punkt 2: Beslutning om sammenlægning af boliger på Usserød Kongevej 48B-C**

26/1362

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Administrationen har modtaget en ansøgning om sammenlægning af boligerne på Usserød Kongevej 48B og 48C. Ved sammenlægningen nedlægges den ene bolig, og nedlæggelse af en bolig kræver kommunens samtykke, jf. lov om boligforhold. Administrationen forelægger sagen for Byudviklingsudvalget, da udvalget i henhold til delegationsplanen træffer beslutning om sammenlægning af boliger.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

- 1) At Usserød Kongevej 48B og 48C sammenlægges, hvorved den ene bolig konkret nedlægges.

### **Sagsfremstilling**

KB-beslutning om tomme boliger

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 27. januar 2025, at administrationen iværksatte en procedure for tomme boliger i kommunen. Administrationen er forpligtet til at sikre, at boliger i kommunen ikke gennem længere tid står tomme. Forholdet er reguleret i § 5 i lov om boligforhold. Lov om boligforhold fastlægger desuden i § 3, at det ikke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunens samtykke.

Den 24. marts 2025 udsendte administrationen i henhold til proceduren breve til ejere af boliger, der ifølge oplysninger stod tomme. Ejerne blev anmodet om at sende en begrundelse for, at boligen fremgår som tom.

Usserød Kongevej 48B-C

Usserød Kongevej 48C var én af de tomme boliger, hvor ejeren modtog et brev. Ejeren henvender sig til administrationen og oplyser, at han benytter nr. 48B og 48C til beboelse og har gjort det i 25 år. Da han ikke kan være tilmeldt mere end én adresse, fremstår nr. 48C som ledig. Ejersens samlever er for nuværende tilmeldt nr. 48C, men af praktiske årsager vil de gerne begge være tilmeldt samme adresse på nr. 48B. Derfor ansøger ejer om at sammenlægge Usserød Kongevej 48B (90 m<sup>2</sup>) med 48C (55 m<sup>2</sup>). Et kort over Usserød Kongevej samt et skråfoto af ejendommen og bygningerne er vedlagt som bilag.

Ansøgningen skal behandles efter lov om boligforhold. Her fremgår det af § 3, at det ikke er tilladt at nedlægge en bolig uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning eller ved sammenlægning af to eller flere boliger. Kommunen kan dog ikke nægte samtykke, hvis boligen, der tilvejebringes, er under 130 m<sup>2</sup>. I henhold til delegationsplanen er det Byudviklingsudvalget, der træffer beslutning om sammenlægning af boliger, når arealet tilsammen er større end 130 m<sup>2</sup>. Sammenlægning af Usserød Kongevej 48B og 48C vil medføre et samlet areal på 145 m<sup>2</sup>.

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler, at de to boliger tillades sammenlagt til én samlet bolig. Med Usserød Kongevej 48C, som ifølge folkeregistret stod tom, er der tale om en relativt lille bolig på 55 m<sup>2</sup>. Desuden har boligen i praksis ikke været tom i 25 år, jf. ejers oplysninger.

### **Sagens tidligere behandling**

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

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-05-2026**

1) Tiltrådt.

### **Bilag**

Bilag 1. Kort og skråfoto Usserød Kongevej 48B-C

**Fraværende** Bent Christensen (I), Annette Wiencken (C)

## Punkt 3: Beslutning om fast track for byggesager vedr. offentlige faciliteter

26/123

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

På baggrund af konkrete byggesager skal Byudviklingsudvalget med denne sag tage stilling til, om listen af prioriterede/fast track-byggesager skal udvides til at omfatte sager om byggetilladelser til ”offentlige faciliteter af fælles interesse”.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget beslutter:

1. Om sager om byggetilladelser til offentlige faciliteter af fælles interesse skal tildeles fast track i byggesagsbehandlingen.

### Sagsfremstilling

Den aktuelle fast track prioritering

Byudviklingsudvalget besluttede på mødet den 22. maj 2025, at følgende byggesager har et fast track og prioriteres før andre:

- Byggesager vedr. erhverv, herunder sager der kan fremme byliv i Bymidten
- Byggesager vedr. daginstitutioner
- Byggesager vedr. enfamiliehuse (i overensstemmelse med gældende plangrundlag og byggeretten)

Udvidelse af den aktuelle prioritering

På baggrund af nogle konkrete byggesager om henholdsvis en lysmast i Idrætsparken og en legeplads på en skole anmoder administrationen udvalget om at tage stilling til, om prioriteringen skal justeres, så daginstitutionsbegrebet udvides til at omfatte ”offentlige faciliteter af fælles interesse”. Såfremt dette beslutes, vil følgende sager fremadrettet blive prioriteret før andre:

- Byggesager vedr. erhverv, herunder sager der kan fremme byliv i Bymidten
- Byggesager vedr. ”offentlige faciliteter af fælles interesse”, dvs. kommunale daginstitutioner, skoler og idrætsfaciliteter
- Byggesager vedr. enfamiliehuse (i overensstemmelse med gældende plangrundlag og byggeretten)

Administrationens vurdering

Administrationen bemærker, at tilføjelser af flere sager til fast track-listen kan forlænge sagsbehandlingstiden – både på øvrige tilladelsessager, som ikke er omfattet, men også på andre fast track-sager. I 2025 var 67 ud af de 111 byggesager,

hvor der blev givet byggetilladelse, omfattet af fast track (60 %). Derudover var der 4 byggesager om offentlige faciliteter. I første kvartal af 2026 er der givet byggetilladelse til 3 sager om offentlige faciliteter.

Administrationen bemærker i øvrigt, at prioriteringen af sager generelt i fast track medfører længere sagsbehandlingstid på andre typer af sager, fx sager om dispensationer, klager, landzonetilladelser, lovliggørelser mv.

## **Kommunikation**

Såfremt Byudviklingsudvalget godkender, at byggesager vedr. offentlige faciliteter også omfattes af fast track, vil hjemmesiden blive opdateret.

## **Sagens tidligere behandling**

22-02-2024, BYU, Prioritering af sager på byggesagsområdet

22-05-2025, BYU, Beslutning om fast track for byggesager om erhverv

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-05-2026**

1) Tiltrådt med bemærkning om, at udvalget ønsker en evaluering om ca. 1 år.

**Fraværende** Bent Christensen (I), Annette Wiencken (C)

## **Punkt 4: Beslutning om tidsbegrænset dispensation til telemast ved Kokkedal Station efter høringssvar**

25/703

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Byudviklingsudvalget godkendte på mødet den 19. februar 2026, at administrationen arbejdede videre med en dispensation til en midlertidig telemast ved Kokkedal Station, som skal forbedre mobildækningen i området. Det omfattede i første omgang at sende ansøgningen i naboorientering hos en række beboere på Slotsbakken. Efter de indkomne høringssvar forelægger administrationen sagen igen mhp., at der træffes endelig beslutning.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

- 1) At der gives en tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Lokalplan 147 til en midlertidig telemast ved Kokkedal Station.

### **Sagsfremstilling**

Ansøgning om tidsbegrænset dispensation

Byudviklingsudvalget godkendte på mødet den 19. februar 2026, at administrationen arbejdede videre med en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 147 til en midlertidig telemast i form af en gittermast på 42 meter placeret sydøst for Kokkedal Station ved rundkørslen på Lågegyde 1, matr.nr. 179c, Usserød By, Hørsholm. Ansøgningen fra Kamtower på vegne af TDC Net, inkl. tegninger, visualiseringer og begrundelser for en telemast i området, er vedlagt som bilag 1.

Plangrundlag

Telemasten kræver dispensation fra Lokalplan 147, der ikke muliggør opstilling af telemaster. Lokalplanen fastlægger i § 3.3, at delområdet skal anvendes til erhvervs- og stationsformål samt detailhandel. En dispensation fra anvendelsesbestemmelsen skal tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Naboorientering

Forud for en dispensation skal administrationen sende ansøgningen i naboorientering i 2 uger efter planlovens § 20. Administrationen orienterede naboer i en radius af ca. 125 m fra telemasten, hvilket omfattede Slotsbakken nr. 1-18 samt Grundejerforeningen Slotsbakken. Naboorienteringen blev udsendt den 20. marts 2026.

Ved fristens udløb den 7. april 2026 var der indkommet to enslydende høringssvar. Det ene høringssvar er sendt på vegne af 12 grundejere i bebyggelsen Slotsbakken, og det andet er sendt på vegne af Grundejerforeningen Slotsbakken, som repræsenterer 240 husstande på Slotsbakken. Høringssvarene er vedlagt som bilag 2 og 3.

TDC Net har efterfølgende indgivet deres svar til høringssvarene. Svaret er vedlagt som bilag 4.

## Høringssvar

Høringssvarene fra Slotsbakken er opdelt i 5 temaer/emner. De er præsenteret nedenfor sammen med administrationens bemærkninger til temaet.

### 1. LOKALPLANEN

Beboerne henviser til lokalplanens høje ambitioner for områdets udseende samt bestemmelsen om opsætning af mobilantennetårne på bygninger. En telemast midt imellem Slotsbakken og stationsområdet er ikke "tilpasset" på nogen måde. Beboerne henstiller derfor til, at administrationen anviser en mindre indgribende placering – fx i rundkørslen eller placering nr. 7 ved Louiselund, hvor der ikke er så mange, der bliver generet af den.

#### Administrationens bemærkninger:

Lokalplan 147 muliggør i § 6.10, at der inden for byggefeltet, hvor den ansøgte telemast er placeret, kan opføres bebyggelse i 3 etager mod Kystbanen. Bestemmelsen muliggør desuden, at antenner, elevatortårne, skorstene og lignende kan opføres højere end den maksimale bygningshøjde. Hverken bygningshøjde eller antennehøjden er således fastlagt, men telemaster/antennetårne af en vis højde i området må dermed forventes.

Administrationen bemærker desuden, at der gennem mange år har været afsøgt adskillige mulige placeringer af en telemast til forbedring af dækningen i området. Ansøger har redegjort for 7 forskellige placeringer i ansøgningsmaterialet. Yderligere, alternative placeringer er beskrevet i dagsordenspunktet til Byudviklingsudvalgets møde den 19. februar 2026.

TDC Net har i deres svar til høringssvarene redegjort for, at den ansøgte placering er den bedste set ud fra en række radiotekniske forhold.

Om det konkrete forslag om en placering i selve rundkørslen bemærker administrationen, at telemasten ville skulle ligge på gæsteprincip på vejarealet. Det vil kræve, at ejeren af masten betaler for at få den fjernet/flyttet, hvis vejmyndigheden kræver det. Det vil samtidig være vanskeligt at tilgå masten i forhold til at servicere den, da den ikke vil være tilgængelig. Vejmyndigheden er ikke positiv over for forslaget, da det begrænser vejens funktion.

Om det konkrete forslag om en placering ved Louiselund vurderer administrationen, at ansøger i processen har sandsynliggjort, at den ansøgte placering er den bedste egnede. Administrationen bemærker samtidig, at der er omtrentlig samme afstand fra de sydligste ejendomme på Slotsbakken (nr. 9-14) til den foreslåede placering som til den ansøgte placering.

### 2. HØRINGSMATERIALE

Beboerne anfører, at de udarbejdede illustrationer i høringsmaterialet viser, at masten bliver meget tydelig fra alle vinkler og at mange af Slotsbakkens beboere vil kunne se den. Men billederne viser kun masten fra placeringer, der ligger langt væk fra de borgere, der belastes mest. Beboerne henstiller til, at der laves nye illustrationer, hvor udgangspunktet er de nærmeste naboer, dvs. Slotsbakken 1-18 samt fx nr. 38-48, der ligger højere.

#### Administrationens bemærkninger:

På baggrund af dette høringssvar har administrationen bedt ansøger eftersende den efterspurgte illustration, der er vedlagt som bilag 5. Administrationen vurderer ikke, at den supplerende illustration af den forventede oplevelse af masten bør give anledning til at afvise sagen.

### 3. PÅVIRKNING AF EJENDOMSVÆRDI

Beboerne indvender, at en telemast placeret så tæt på deres boliger på Slotsbakken vil påvirke ejendommenes værdi, og det vil blive sværere at sælge vores boliger. Det fremgår ikke af høringmaterialet, at grundejerne bliver kompenseret herfor, hvilket ville være rimeligt. Beboerne henstiller til, at administrationen anviser en mindre indgribende placering.

Administrationens bemærkninger:

Værditab for omkringboende er ikke et hensyn, som planloven (og byggeloven) varetager. Administrationen kan derfor ikke sagligt lade værditab indgå i vurderingen af sagen.

### 4. TIDSHORISONT

Beboerne spørger, hvordan det skal forstås, at dispensationen skal gives for 3 år? Det er utroværdigt, at en telemast på 42 meter vil blive flyttet hvert tredje år. Beboerne spørger videre, hvad naboerne kan forvente, at der sker om 3 år?

Administrationens bemærkninger:

Administrationen har igangsat arbejdet med en mastepolitik for Hørsholm Kommune. Med afsæt i en sådan politik kan der bl.a. træffes politisk beslutning om, hvorvidt en mast permanent skal muliggøres gennem ny planlægning ved Kokkedal Station.

### 5. OMRÅDET SKÆMMES

Beboerne anfører, at en mast placeret ved rundkørslen skæmmer området og udsynet over de grønne områder omkring Slotsbakken, plejehjemmet Louiselund og Kokkedal alle. Også af denne grund henstiller beboerne til, at administrationen anviser en mindre indgribende placering.

Administrationens bemærkninger:

Masten vil være synlig, ligesom andre master i byen er det. Der er i valg af placering lagt vægt på at skabe god mobildækning for hele nærområdet, mens også at masten er placeret i udkanten af områderne Ådalsparken, Slotsbakken og Louiselund. Placeringen er samtidig i nærheden af eksisterende infrastruktur i form af større veje samt kystbanen og Kokkedal Station. Administrationen bemærker desuden, at en gittermast er ”lettere” i sit visuelle udtryk og ikke kaster store skygger, da det er den mest gennemsigtige mastetype, der benyttes i dag.

TDC’s svar til høringssvarene

TDC Net har efterfølgende indgivet deres svar til høringssvarene. De anfører bl.a., at den ansøgte placering er den bedste set ud fra en række radiotekniske forhold, og at gittermasten er den mest transparente mastetype på markedet. TDC Net anmoder desuden om foretræde for Byudviklingsudvalget, så de får mulighed for at drøfte de nye forhold med udvalget.

Forslag om placering på Slotsbakkens fælleshus

Et medlem af Byudviklingsudvalget har forespurgt administrationen, om det er muligt at placere teleantener på fælleshuset i Slotsbakken (Slotsbakken 138) i stedet for på den ansøgte placering. Administrationen har anmodet TDC om at belyse forslaget.

TDC oplyser, at man med et bærerør på fælleshuset ville kunne få antenner i en samlet højde på ca. 14 meter (bygning + bærerør). Dette vil ikke være nok ift. at kunne dække Kokkedal station. Det vil samtidig kræve et bærerør pr. teleoperatør – som skal placeres med en indbyrdes afstand på ca. 15 meter for ikke at skabe interferens.

#### Administrationens samlede vurdering

Administration har haft særlig opmærksomhed på de bekymringer og synspunkter, som borgerne har rejst i høringssvarene. Det er imidlertid administrationens vurdering, at de ikke i afgørende grad tilfører sagen nye faktiske forhold af en sådan karakter, at der er grundlag for at ændre den faglige vurdering af projektet og give anledning til at genoverveje telemastens berettigelse, placering, udformning eller andet.

Det er samtidig administrationens vurdering, at ansøger har sandsynliggjort, at den ansøgte placering samlet set er den bedst egnede ud af en lang række undersøgte alternativer gennem en lang periode.

På den baggrund er det administrationens anbefaling, at Byudviklingsudvalget godkender, at der gives en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 147 til en midlertidig telemast i 3 år på den ansøgte placering.

Med denne løsning sikres der en bedre dækning i området, imens der arbejdes med en mastepolitik for hele kommunen. Med afsæt i en sådan politik kan der bl.a. træffes politisk beslutning om, hvorvidt en mast permanent skal muliggøres gennem ny planlægning ved Kokkedal Station.

### **Sagens tidligere behandling**

13-03-2025, BYU, Ansøgning om tidsbegrænset dispensation til telemast ved Kokkedal Station

19-02-2026, BYU, Beslutning om tidsbegrænset dispensation til telemast ved Kokkedal Station

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-05-2026**

1) Tiltrådt.

### **Bilag**

Bilag 1 - Ansøgningsmateriale

Bilag 2 - Høringssvar fra 12 grundejere i Slotsbakken

Bilag 3 - Høringssvar fra Grundejerforeningen Slotsbakken

Bilag 4 - TDCs svar på høringssvar

Bilag 5 - Supplerende illustrationer

**Fraværende** Bent Christensen (I), Annette Wiencken (C)

# Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 189 - for et område ved Ahornvej

26/1898

## Sagens forløb:

BYU-ØU-KB

## Baggrund

Forslag til Lokalplan 189 – for et område ved Ahornvej har været i offentlig høring i perioden fra den 3. september 2025 til 5. december 2025. Høringsperioden blev forlænget grundet en fejl i forbindelse med udsendelsesbrevene. Der er kommet 17 høringssvar. I dette dagsordenspunkt fremlægges høringssvarene samt forslag til ændringer af lokalplanforslaget med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

## Forslag

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

1) At vedtage forslag til Lokalplan 189 – for et område ved Ahornvej endeligt med følgende ændringer:

a. §6.1 e

For delområde D gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

b. §7.2 a

Facaderne skal udføres i gul tegl og/eller træ i hvide, sorte, brune, grålige, sandfarvede eller beige nuancer.

c. §7.3 c

Tage må kun belægges med uglaserede teglsten i sorte, rødlige eller brunlige nuancer.

d. Introduktion til lokalplan

Historisk baggrund

Fra 1963-65 blev selve Ahornvej, Liljevej, Irisvej og Lathyrusvej samt kloakering anlagt som led i byggemodningen af området.

e. § 8.4

Eksisterende vejsidetræer langs Irisvej, Lathyrusvej, Liljevej og Ahornvej skal bevares. Ved fjernelse af træer skal de erstattes af en hjemmehørende træsort, der i færdigudvokset tilstand bliver mellem 7-10 m. høj. Nye tilførte træer skal være af samme sort.

## Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget 17 høringssvar. Disse er samlet i en hvidbog, som fremgår af bilag 1. En opsummering af høringssvarene samt administrationens bemærkninger hertil fremgår af bilag 2. Forslag til Lokalplan 189 – for et område

ved Ahornvej – er vedlagt som bilag 3.

Efter høringsperioden har der, på baggrund af de indkomne høringssvar, været behov for yderligere afklaring af lokalplanens indhold. I den forbindelse er der afholdt møde med bestyrelsen for Grundejerforeningen Garvergården.

Dette førte til et efterfølgende dialogmøde, hvor alle borgere i delområde A, Garvergården, var inviteret. På mødet deltog rådgiverne Line Stougaard, restaureringsarkitekt med speciale i parcelhuse fra 1960'erne, samt Line Nørmark, ingeniør med speciale i energirenoveringer af huse fra samme periode. Referat af mødet fremgår af bilag 4.

Rådgiverne har desuden medvirket til udarbejdelsen af en guide til Grundejerforeningen Garvergården, som beboerne kan anvende i forbindelse med fremtidige renoveringer. Guiden er vedlagt som bilag 5.

Høringssvarene omhandler følgende temaer:

- A. Arkitektur og energirenovering
- B. Bebyggelsesomfang og sekundære bebyggelser
- C. Trafik, parkering og støj
- D. Grundejerforening og servitutter
- E. Ubebyggede arealer, beplantning og tekniske anlæg
- F. Proces, myndighed og tilsyn
- G. Temaer som ikke kan reguleres med lokalplanen

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

A) Arkitektur og energirenovering

Høringssvar Id.nr.:210, 211, 212, 1216, 1217, 1218, 1220, 1222, 1223, 2024, 1225

Høringssvar: 5 høringssvarter ønsker at bevare det arkitektoniske udtryk i delområde A. 6 parter ønsker en mere lempelig lokalplan med større materiale- og farvefrihed samt mulighed for at efterisolere husene på ydersiden.

Administrationens bemærkninger: lokalplanen imødekommer allerede en del af ønskerne, bl.a. mulighed for ovenlys og meget specifikke lempelser til fuger og træværk. Administrationens vurdering er, at lokalplanforslaget balancerer hensynet til bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter med nødvendige lempelser, der muliggør tidssvarende om- og energirenoveringer. Lokalplanen lempes kravene til facader, materialitet og farver i forhold til gældende servitutter, men husene må, jf. lokalplanen, ikke være pudsede, malede, fildede eller vandskurede. Der skal med lokalplanen fortsat anvendes gul tegl og træ, som vurderes at udgøre centrale karaktertræk for Garvergårdens 1960'er-bebyggelse.

Forslag til ændringer i lokalplanen: det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at udvide mulighederne for farvesætning af træværk med hvid, beige og sandfarvet, idet der allerede forekommer variation i farverne i bebyggelsen. Desuden anbefales sort tilføjet til bestemmelserne, som mulig tagfarve for at sikre en bedre helhedsvirkning ved anlæggelse af solceller, som lokalplanen muliggør.

## B) Bebyggelsesomfang og sekundære bebyggelse

Høringssvar Id. Nr.: 212, 1215, 1216, 1217, 1220, 1222, 2024, 1225, 1226

Høringssvar: i delområde A ønsker 6 borgere en øget mulighed for sekundær bebyggelse på 50 m<sup>2</sup> uden begrænsninger til antallet af sekundære bebyggelser (standard mulighed jf. BR18 medmindre andet angives med f.eks. lokalplanen). 1 borger ønsker en øget bebyggelsesprocent på 30% i delområde A. 1 borger ønsker en fast bebyggelsesprocent for område D.

Administrationens bemærkninger: Administrationen anbefaler ikke at øge bebyggelsesprocenten yderligere. Der er med de eksisterende servitutter fastlagt en udnyttelsesgrad på 0,2 som med lokalplanen allerede er øget til 25%.

Forslag til ændringer i lokalplanen: det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at udvide mulighederne for sekundærbebyggelse, så de følger standarden i bygningsreglementet på 50 m<sup>2</sup> uden begrænsning på antallet af sekundære bebyggelser. Administrationen vurderer, at det vil give beboerne mere fleksibilitet, da husene er relativt små og ikke har nogen kælder.

Område D er underlagt kommuneplanrammens bebyggelsesprocent på 30%. Det anbefales, at bebyggelsesprocenten indføres i lokalplanen for at sikre gennemsligtighed.

## C) Trafik, parkering og støj

Høringssvar Id. Nr.: 212, 1220, 1221, 1222, 1225, 1226, 1228

Høringssvar: Høringssvarene omhandler generelle bekymringer vedr. trafikken (fart, støj mm.) på særligt Ahornvej, manglende parkeringspladser til daginstitutionens brugere samt ønsker om tiltag for at afhjælpe trafikken (eksempelvis synlige fartbegrænsninger).

1 borger påpeger, at der er en fejl i det historiske afsnit i lokalplanens indledning.

Administrationens bemærkninger: Der planlægges med lokalplanen ikke for øget trafik i form af flere boliger eller øgede byggemuligheder. Administrationen vurderer, at det ikke er muligt at ændre de trafikale udfordringer med lokalplanen. Høringssvarene er givet videre til vejmyndigheden, som i første omgang vil opsætte et skilt med den gældende fartbegrænsning for at tydeliggøre dette.

Forslag til ændringer i lokalplanen: Administrationen anbefaler at det historiske afsnit rettes, så det udelukkende fremgår hvornår Ahornvej, Liljevej og Lathyrusvej blev anlagt i 1963-65.

## D) Grundejerforening og servitutter

Høringssvar Id. Nr.: 1226

Høringssvar: Høringssvarene omhandler lokalplanens bestemmelse vedr. pligten til at indgå i en grundejerforening (delområde A) samt lokalplanens beføjelser ift. en grundejerforening. Derudover efterspørges hvilke servitutter som

aflyses. 1 borger påpeger, at der er en fejl i lokalplanens historiske afsnit, da borgeren ikke mener, at det var Hørsholm Kommune, som anlagde vejene Ahornvej, Irisvej, Liljevej og Lathyrusvej.

Administrationens bemærkninger: I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 189 er den eksisterende servitutbestemmelse vedr. kravet om en Grundejerforening for de 60 ejendomme beliggende på Ahornvej, Lathyrusvej, Liljevej og Irisvej videreført. Dette skyldes, at de 60 ejendomme fortsat udgør en del af det samlede planlagte miljø i Garvergården, herunder fællesarealer, stiforbindelser og et samlet arkitektonisk udtryk. Administrationen vurderer derfor, at ejendommene stadig har en naturlig og planfaglig sammenhæng med resten af området.

De servitutter som aflyses eller delaflyses, er listet under lokalplanens bestemmelser §13 stk. 1.

Forslag til ændringer i lokalplanen: administrationen anbefaler at ændre det historiske afsnit, så der blot står, hvornår vejene blev anlagt.

E) Ubebyggede arealer, beplantning og tekniske anlæg

Høringssvar Id. Nr.: 1216, 1217, 2018, 1220, 1222, 1224, 1225

Høringssvar: 4 borgere ønsker kravet om specifikke vejsidetræer ændret grundet rodkader på belægning og kloak. 1 borger undrer sig over kravet om nedsivning på egen grund. Derudover spørgsmål vedr. affaldscontaineres funktionalitet. 1 borger ønsker at kunne opsætte skilte vedr. nabohjælp og lignende.

Administrationens bemærkninger: Bestemmelsen om lokal håndtering af regnvand og kommunens planlagte separatkloakering supplerer hinanden ved at reducere belastningen af kloaksystemet og forebygge oversvømmelser i overensstemmelse med spildevandsplanen. Mindre skilte som nabohjælp og lignende er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser.

Forslag til ændringer i lokalplanen: Administrationen anbefaler at ændre bestemmelsen vedr. vejsidetræer, så der i fremtiden skal plantes valgfri hjemmehørende træsorter, som maksimalt bliver imellem 7-10 m. høje. Nyplantede træer skal være af samme art.

F) Proces, myndighed og tilsyn

Høringssvar Id. Nr.: 1224, 1225.

1 borger spørger hvem der fører tilsyn af lokalplanens overholdelse. 1 borger spørger til ekspropriation jf. planlovens §47, som står i lokalplanens bestemmelser §15.

Administrationens bemærkninger: Kommunen fører tilsyn med overholdelse af lokalplanen og kan ved ulovlige forhold kræve lovliggørelse. Lokalplanens bestemmelser er bindende for fremtidige forhold, men ikke for lovligt eksisterende anvendelse.

Muligheden for ekspropriation efter planlovens § 47 er en standardbestemmelse, der alene sikrer planens gennemførelse i særlige tilfælde. Bestemmelsen om ekspropriation er altid gældende, men meget sjældent anvendt i praksis.

G) en Temaer som ikke kan reguleres med lokalplan

Høringssvar Id. Nr.: 1226

Der er modtaget høringssvar vedrørende tidligere beslutninger om vejforhold, trafikdæmpning, parkeringspladser, støjforhold samt placering og omfang af eksisterende daginstitutioner. Indsigelserne vedrører forhold, som enten er besluttet og gennemført forud for lokalplanen eller reguleres efter anden lovgivning end planloven. Lokalplanen ændrer ikke på eksisterende vej-, trafik- eller institutionsforhold og medfører ikke øget trafik eller støj. Ønsker om ændringer i trafikdæmpende foranstaltninger er videreformidlet til vejmyndigheden. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

### Samlet vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanen understøtter en balanceret udvikling af området med respekt for det eksisterende miljø, arkitekturen imens der samtidig gives muligheder for at energirenovere husene.

Administrationen har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 189 været i løbende dialog med berørte borgere. Der er konkret afholdt 4 borgermøder med henblik på at sikre, at lokalplanens formål og borgernes ønsker er forenelige.

Der har efter høringsperioden været behov for et ekstra dialogmøde mellem kommunen og beboerne i delområde A (Garvergården). Mødet blev afholdt 11. marts og formålet med mødet var dels at kvalificere lokalplanen, dels at give beboerne et faglig grundlag for fremtidige renoveringer med udgangspunkt i bebyggelsens arkitektur. For at kvalificere samtalen deltog restaureringsarkitekt Line Stougaard med speciale i parcelhuse fra 1960'erne og ingeniør Line Nørmark med speciale i energirenoveringer af huse fra 1960'erne.

Lokalplanens bestemmelser er således kvalificeret af borgernes høringssvar og rådgivernes input.

Dialogmødet var præget af aktiv deltagelse og konstruktive drøftelser med mange relevante og faglige spørgsmål. Administrationen modtog efterfølgende flere positive, uformelle tilbagemeldinger fra deltagerne, som gav udtryk for, at mødet havde været informativt og givet ny forståelse af områdets kvaliteter og muligheder.

### **Sagens tidligere behandling**

BYU 12.09.2024: Igangsættelse af lokalplanarbejdet ved Garvergården

BYU 19.06.2025: Beslutning om at sende forslag til Lokalplan 189 for et område ved Ahornvej i offentlig høring

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-05-2026**

1) Tiltrådt 1a. - 1e.

### **Bilag**

Bilag 1. Hvidbog

Bilag 2. Kommentering af høringssvar

Bilag 3. Forslag til lokalplan

Bilag 4. Mødenotat

Bilag 5. Guide

**Fraværende** Bent Christensen (I), Annette Wiencken (C)

# Punkt 6: Beslutning om igangsætning af revision af Hørsholmstrategien

26/2549

## Sagens forløb:

BYU-ØU-KB

## Baggrund

Ifølge Planloven skal kommunalbestyrelsen hvert 4. år gennemføre en revision af først kommunens planstrategi og dernæst kommuneplanen.

I Hørsholm Kommune fungerer den bredt anlagte Hørsholmstrategi både som kommunens planstrategi og som en langsigtet udviklingsstrategi. Den gældende Hørsholmstrategi blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i sommeren 2024 efter en borgerinddragelsesproces og på baggrund af et flerårigt forarbejde, der involverede en række centre og fagudvalg.

Den gældende Hørsholmstrategi vurderes at udgøre et godt fundament for kommunens samlede plan- og udviklingsarbejde. På den baggrund foreslås det med dette dagsordenspunkt at igangsætte en mindre revisionen af Hørsholmstrategien med hovedfokus på den planstrategiske del af strategien.

## Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at anbefale til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

- 1) at igangsætte en mindre revisionen af Hørsholmstrategien.

## Sagsfremstilling

### Indhold

Administrationen foreslår følgende indholdsmæssige rammer for revisionen af Hørsholmstrategien:

- De tre pejlemærker Borger- og Børneliv, Byliv og Bæredygtighed bibeholdes uændrede.
- Emnerne for de syv indsatsområder bibeholdes uændrede som styrings- og prioriteringsværktøj.
- De konkrete indsatser under hvert indsatsområde opdateres efter behov.
- Hovedfokus er på revision af den planstrategiske del af strategien.

I den forrige Hørsholmstrategi var der et stort fokus på pejlemærket Borger- og børneliv ift. inddragelsen af Kommunalbestyrelsen.

I den nye Hørsholmstrategi foreslås det, at opdateringen primært centrerer sig om den del af Hørsholmstrategien, der handler om den fysiske udvikling af kommunen (den planstrategiske del af Hørsholmstrategien).

### Tidsplan ift. behov for tidlig igangsættelse

Det er en forudsætning, at arbejdet med Hørsholmstrategien igangsættes og vedtages forholdsvis tidligt i valgperioden, hvis kommuneplanen skal kunne vedtages før sommerferien i 2029, da to planer er tidsmæssigt afhængigt af hinanden. Se årshjulet for revisionen af Hørsholmstrategien 2027 og Kommuneplan 2029 i bilag 1.

Administrationen foreslår på den baggrund følgende overordnede tidsplan:

#### Igangsætning

- Maj-juni 2026: Politisk igangsætning af revisionen af Hørsholmstrategien (BYU/ØU/KB).

#### Udarbejdelse af forslag

- August 2026: Indkredsning af format og temaer, der sættes særlig fokus på i Kommuneplan 2029 (BYU).
- Oktober: Drøftelse i BYU af første udkast til den planstrategiske del af Hørsholmstrategien (BYU).

#### Politisk behandling af forslag og endelig vedtagelse

- December-januar 2027: Politisk behandling af forslag til Hørsholmstrategien (til beslutning i BYU/ØU/KB, til orientering i øvrige relevante fagudvalg. Ved større ændringer på et givent fagområde ændres punktet til et beslutningspunkt).
- Februar-april 2027: Høring og borgermøde samt behandling af høringssvar.
- Maj-juni 2027: Endelig vedtagelse af Hørsholmstrategien (til beslutning i BYU/ØU/KB, til orientering i øvrige relevante fagudvalg. Ved større ændringer på et givent fagområde ændres punktet til et beslutningspunkt).
- Juli 2027: Offentliggørelse.

#### Baggrund for den 4-årige planproces

Ifølge Planloven skal kommunalbestyrelsen hvert 4. år gennemføre en større eller mindre revision af først kommunens planstrategi og dernæst kommuneplanen.

Planstrategien igangsætter arbejdet med kommuneplanen og sætter rammen for enten en fuld eller delvis revision af kommuneplanen. I strategien skal bl.a. fremgå hvilke ændringer, Kommunalbestyrelsen har til hensigt at foretage i den efterfølgende kommuneplan.

Planstrategien har i de sidste to kommunalbestyrelsesperioder været udarbejdet som en samlet plan- og udviklingsstrategi - Hørsholmstrategien i 2019 og i 2023.

#### Ressourcer

Hvis der ønskes en større ændring i indholdet eller selve formen på Hørsholmstrategien kræver det, at der afsættes ekstra ressourcer til udarbejdelsen svarende til minimum et ½ årsværk.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-05-2026**

1) Tiltrådt.

#### **Bilag**

Bilag 1: Årshjul

**Fraværende** Bent Christensen (I), Annette Wiencken (C)

## **Punkt 7: Meddelelser**

25/10122

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 21-05-2026**

Fra politikere:

- Besøg på Nebbegård.
- Behandling af redegørelse til Ankestyrelsen.

Fra formand eller administrationen om:

- Status på lovliggørelsessag på Stumpedyssevej 40A.
- Dom vedr. beboerforeningen Frihedsvej 2 - 8 søgsmål mål Hørsholm Kommune.
- Habilitetsspørgsmål i sag om telemast.
- Dialog om udvikling af tidligere Aldi-supermarked på Bolbrovej.
- Status på sag ved Fredningsnævnet om Rungsted Fiskerleje.
- Byplanmøde den 1. - 2. oktober 2026.

**Fraværende** Annette Wiencken (C), Bent Christensen (I)

## **Punkt 8: Underskriftsark**

25/10120

**Sagens forløb:**

BYU

**Fraværende** Bent Christensen (I), Annette Wiencken (C)