

REFERAT Byudviklingsudvalget d. 19-02-2026

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

Mødested 13.1.14 Leonora Christina

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 nedlæggelse af bolig på Folehavevej 153.....	4
Byggesagsområdet 2026 - Introduktion, status og udvikling.....	6
Beslutning om tidsbegrænset dispensation til telemast ved Kokkedal Station.....	10
Beslutning vedr. reovering af Opnæsgård.....	13
Igangsættelse af proces om flytning af nytehaverne ved Lågegyde.....	16
Opdatering på madpakkehus i Usserød Ådal fredningen.....	19
Introduktionsforløb for Byudviklingsudvalget.....	22
Meddelelser.....	24
Underskriftsark.....	25

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

26/301

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

Godkendt i det punkt meddelelser behandles først.

Punkt 2: Beslutning om nedlæggelse af bolig på Folehavevej 153

26/503

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Ejer af ejendommen Folehavevej 153, 2960 Rungsted Kyst, ønsker at nedrive enfamiliehuset på grunden. Der er ikke aktuelle planer om at opføre et nyt enfamiliehus. Der er meddelt nedrivningstilladelse, men ikke særskilt samtykke/tilladelse efter lov om boligforhold til nedlæggelse af boligen. Administrationen vurderer, at sagen har principiel karakter, hvorfor den forelægges for Byudviklingsudvalget.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender, enten

1) at der meddeles tilladelse til at nedlægge bolig på Folehavevej 153,

eller

2) at der ikke meddeles tilladelse til at nedlægge bolig på Folehavevej 153.

Sagsfremstilling

KB-beslutning om procedure vedr. 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.

Folehavevej 153

Folehavevej 153 var én af de tomme boliger, hvor ejeren modtog et brev. Ejeren henvender sig til administrationen den 25. juni 2025 og oplyser, at det er hensigten at nedrive enfamiliehuset på ejendommen, og at ansøgning om nedrivning blev indsendt ultimo april. Den 26. juni 2025 meddelte administrationen nedrivningstilladelse. Et kort over området samt et skråfoto af ejendommen og bygningerne er vedlagt som bilag 1.

I efteråret 2025 følger administrationen op på indsatsen om tomme boliger. Herunder spørger administrationen til, hvilke planer der er for den fremtidige anvendelse af ejendommen på Folehavevej. Ejer melder tilbage, at der er igangsat nedrivning af bygningen. Han oplyser også, at der ikke er aktuelle planer om at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen, men at ejendommen forventes bevaret som selvstændig matrikel og have til naboejendommen, hvor ejer har bopæl. Ejer anfører desuden per telefon, at nedrivningstilladelsen efter ejers opfattelse skulle ses som kommunens samtykke til at nedlægge boligen.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at nedlæggelse af en bolig kræver særskilt samtykke/tilladelse fra kommunen, jf. § 3 lov om boligforhold – ud over selve nedrivningstilladelsen. Det har administrationen også meddelt ejer af Folehavevej 153. Vurderingen er bl.a. begrundet i en ombudsmandsudtalelse om en lignende sag, som viser, at en nedrivningstilladelse ikke i sig selv er en tilladelse til nedlæggelse af en bolig. Et notat om vurderingen er vedlagt som bilag 2.

Administrationen vurderer, at sagen har principiel karakter, og at der ikke skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen på Folehavevej 153. Vurderingen er begrundet i de hensyn, der ligger til grund for lov om boligforhold, om opretholdelse af boligmassen i en attraktiv kommune som Hørsholm Kommune.

Administrationen vurderer desuden, at det kan skabe en uhensigtsmæssig præcedens, hvis boligen tillades nedlagt, og ejendommen med en grund på 4.951 m² i stedet overgår til at være have til en naboejendom, og den dermed ikke længere anvendes til boligformål.

Såfremt Byudviklingsudvalget beslutter, at der ikke skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen, kan ejer fx annullere nedrivningen (hvis den ikke er igangsat), lade en ny bolig opføre eller sælge den tomme grund til en køber, som kan lade en ny bolig opføre.

Administrationen bemærker, at det er fast praksis at meddele nedrivningstilladelse uden kendskab til kommende byggeplaner. Det er erfaringen, at en ansøgning om byggetilladelse i nogle sager bliver indsendt efter nedrivningstilladelsen. Det er samtidig den generelle antagelse, at borgerne ønsker at bygge på store, attraktive grunde, så der også af den grund vil komme en ansøgning om nyt. Slutteligt bemærkes det, at en byggetilladelse til et nyt hus ikke i sig selv er en garanti for opførelse, da ejer kan vælge ikke at udnytte tilladelsen.

Sagens tidligere behandling

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

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

- 1) Tiltrådt.

- 2) Ikke tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt og skråfoto Folehavevej 153

Bilag 2 - Notat vedr. nedrivningstilladelse og samtykke til nedlæggelse af bolig

Punkt 3: Byggesagsområdet 2026 - Introduktion, status og udvikling

26/123

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Dette dagsordenspunkt har til formål at orientere om status, udvikling mv. i forhold til byggesagsområdet i Hørsholm Kommune. Denne orientering sker en gang årligt i Byudviklingsudvalget.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget

- 1) at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen har opgjort antallet af sager og sagsbehandlingstiden for 2025, herunder for de prioriterede fast track-sager. Det præsenteres i nedenstående afsnit sammen med orientering og introduktion om sager, indsatser, telefonordningen og byggesagsgebyr.

Sagstyper – introduktion

De indkomne sager i byggesagsafdelingen (byggesager) kan overordnet inddeles i følgende sagstyper:

- Forespørgsler og forhåndsdialog: Fx henvendelser om tolkning af bygningsreglementet eller lokalplan, generelle forhold på ejendommen, BBR og sparring omkring et ønske.
- Mindre og ukomplicerede tilladelsessager: Fx ansøgninger om byggetilladelse til sekundær bebyggelse (carporte, garager, udhuse, overdækninger og lign.), mindre ombygninger og mindre BBR-ændringer.
- Almindelige tilladelsessager: Fx ansøgninger om byggetilladelse til enfamiliehuse, både nybyggeri og tilbygninger.
- Større og/eller komplicerede tilladelsessager: Fx ansøgninger om byggetilladelse til etageejendomme, større erhvervsbyggeri og byggeri omfattet af bevarende lokalplaner.
- Dispensationer: Fx ansøgninger om dispensation fra naturbeskyttelsesloven (fx skovbyggelinje eller fortidsmindebeskyttelseslinje) og dispensationer fra lokalplaner.
- Lovliggørelsessager: Byggeri, der er ulovligt, skal lovliggøres. Det kan være ulovligt grundet manglende tilladelse eller overskridelse af krav. Sagerne har ofte længere historik, og så er der ofte fokus på forholdene ved salg af ejendom.
- Landzonesager: Dette omfatter alle sager i landzone og kan både være nyopførelse, ændret anvendelse, driftsbygninger mv. Sagerne er ofte komplekse og dermed ressourcekrævende.

Antal sager

I 2025 er der indkommet og oprettet 733 byggesager. Det er en stigning ift. 2024, hvor der indkom 679 sager (+8 %). En grafisk oversigt over udviklingen per år og kvartal er vist i bilag 1. Grafen viser bl.a., at der oftest indkommer flest sager forår og sommer.

Administrationen oplever fortsat et væsentligt antal klagesager, aktindsigter, spørgsmål fra Kommunalbestyrelsen og lign. Det er ofte ressourcekrævende sager, og tidsforbruget går fra de mange regulære sager, herunder byggeansøgninger. Udviklingen i antal aktindsigt- og klagesager er også vist i bilag 1.

I bilag 2 er det vist, hvordan de 733 sager fordeler sig per sagstype. Der er fx indkommet 141 ansøgninger om byggetilladelse, 41 ansøgninger om dispensation (herunder dispensationer fra den bevarende Temalokalplan 143 om bevaringsværdige bygninger), 156 forespørgsler, 48 anmodninger om forhåndsdialog, 58 anmeldelser om midlertidig overnatning og 21 ansøgninger om nedrivningstilladelse.

Udvikling i sagsbehandlingstid

Administrationen har i 2025 givet 112 byggetilladelser. Til sammenligning gav administrationen 99 byggetilladelser i 2024.

Fra en ansøgning er modtaget, til afgørelsen er truffet, er sagsbehandlingstiden gennemsnitligt 114 kalenderdage fordelt på alle sager. Fra en ansøgning er fyldestgørende, til afgørelsen er truffet, er sagsbehandlingstiden gennemsnitligt 35 kalenderdage fordelt på alle sager. En grafisk oversigt over udviklingen i sagsbehandlingstider per kvartal er vist i bilag 3.

Status på fast track-sager

Byudviklingsudvalget besluttede på mødet den 22. maj 2025, at følgende sager 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).

Administrationen har opgjort sagsbehandlingstiden for fast track-sagerne. En grafisk oversigt over sagsbehandlingstiderne er vist i bilag 4.

- Fast track, enfamiliehuse: 57 sager i 2025 med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 86 dage fra modtaget til afgørelse.
- Fast track, daginstitutioner: 5 sager i 2025 med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 73 dage fra modtaget til afgørelse.
- Fast track, Bymidten: 1 sag i 2025 med en sagsbehandlingstid på 49 dage fra modtaget til afgørelse.
- Fast track, erhverv: 4 sager i 2025 med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 94 dage fra modtaget til afgørelse.

Det er administrationens vurdering, at borgere og ansøgere har taget godt imod prioriteringen og fast track. Administrationen arbejder fortsat på at optimere sagsgange og forbedre kommunikationen til ansøgere og borgere.

Status på øvrige sager

Prioriteringen af fast track-sager betyder længere sagsbehandlingstid for de andre typer af sager, fx sager om dispensationer, klager, landzonetilladelser, lovliggørelser (herunder håndhævelsessager med påbud/politianmeldelse) og matrikulære sager.

De resterende sager, hvor der også bliver givet byggetilladelse, er inddelt i følgende kategorier:

- Enfamiliehuse, øvrige (projekter med behov for dispensation/helhedsvurdering)
- Andre boliger (fx etageboliger eller rækkehuse)
- Andet (fx telemaster, legepladser, skoler og landbrugsbygninger).

Administrationen har opgjort sagsbehandlingstiden for kategorierne:

- Enfamiliehuse, øvrige: 31 sager i 2025 med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 170 dage fra modtaget til afgørelse.
- Andre boliger: 7 sager i 2025 med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 122 dage fra modtaget til afgørelse.
- Andet: 7 sager i 2025 med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 137 dage fra modtaget til afgørelse.

Den aktuelle, gennemsnitlige sagsbehandlingstid for de øvrige sager er således ca. 5-6 måneder afhængig af sagens kompleksitet. I bilag 4 er sagerne vist grafisk sammen med fast track-sagerne. Her fremgår det tydeligt, at sagsbehandlingstiden for fast track-sagerne er kortere.

Fokuspunkter – forbedring og effektivisering af sagsbehandlingen

Administrationen har igennem en række år arbejdet med at forbedre og effektivisere sagsbehandlingen, herunder følgende konkrete indsatser:

- Forventningsafstemning: Der er fokus på at møde borgere og ansøgere tidligt. Når en byggesag er blevet oprettet, modtager borgeren en kvitteringsmail, der orienterer om bl.a. sagsnummer og forventet sagsbehandlingstid.
- Fokus på kommunikation om alt i relation til byggeri, regler, ansøgningsproces mv. Herunder blev hjemmesiden i foråret 2025 opdateret med nyt, aktuelt indhold.
- Straks-afklaring: Ansøgninger om byggetilladelse bliver hurtigt screenet for formelle mangler (fuldmagt, tegninger, erklæringer mv.), og ansøger får typisk en tilbagemelding indenfor 1-2 uger
- Implementering af ”fast track” sagsgange, jf. politisk beslutning.
- Undersøgelse af AI-muligheder mv.: Administrationen har undersøgt mulige AI- og robotløsninger. Konklusionen er, at vi allerede har en række robotløsninger, der fungerer. Ift. AI vurderer administrationen på nuværende tidspunkt ikke, at Hørsholm Kommune, som en forholdsvis lille kommune, skal være frontløber, men administrationen fortsætter med at lytte og evt. inddrage erfaringer fra KL, andre kommuner, leverandører og lign.

Administrationen arbejder fortsat med ovenstående og har i 2026 fokus på at prioritere sager om byggetilladelser før andre typer sager. Målet er at opnå en endnu kortere sagsbehandlingstid for denne sagstype. Det har dog den konsekvens, at der kan være en sagsbehandlingstid på ca. 4-6 uger for andre sagstyper, herunder fx forespørgsler.

Telefonisk vejledning

I 2025 har der været 3 ugentlige åbningstider i byggesagsvagttelefonen, mens der er i 2026 bliver 4 i overensstemmelse med kommunens generelle åbningstider. Administrationen oplever, at borgerne generelt er tilfredse med muligheden for at kunne ringe til byggesagsafdelingen og med svarene.

I 2025 besvarede administrationen 905 opkald (mod 853 i 2024), hvilket svarer til ca. 6 i gennemsnit per åbningstid.

Byggesagsgebyr

Hørsholm Kommune opkræver med hjemmel i byggeloven gebyr for at sagsbehandle byggesager, hvor der træffes afgørelse efter byggeloven og bygningsreglementet. En afgørelse kan fx være en byggetilladelse, en nedrivningstilladelse, midlertidige og tidsbegrænsede tilladelser, ibrugtagningstilladelser, påbud og afslag. Administrationen kan omvendt ikke opkræve gebyr for afgørelser efter fx planloven og naturbeskyttelsesloven samt for aktindsigter, forespørgsler, forhåndsdialoger, landzonesager, matrikulære sager og lign.

Timeprisen beregnes efter de faktiske omkostninger, som kommunen har i forbindelse med sagsbehandlingen af en byggesag. Målet er en delvis brugerfinansiering af kommunens udgifter til byggesagsbehandling. Taksten er 920 kr./time i 2026 mod 893 kr./time i 2025. Gebyret opgøres som faktisk anvendt tidsforbrug med mindsteenhed på et minut.

Den samlede gebyrindtægt i 2025 er opgjort til ca. 590.000 kr. Den budgetterede ramme var 541.000 kr.

Kun en mindre del af administrationens arbejde er gebyrfinansieret. De præsenterede data om bl.a. sagsfordeling viser, at administrationen bruger mange ressourcer på sager og aktiviteter, hvor der ikke kan opkræves byggesagsgebyr.

Sagens tidligere behandling

13-03-2025, BYU, Byggesagsområdet 2025 – status og udvikling

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Antal byggesager

Bilag 2 - Fordeling af sager

Bilag 3 - Udvikling i sagsbehandlingstid

Bilag 4 - Sagsbehandlingstid per kategori

Punkt 4: Beslutning om tidsbegrænset dispensation til telemast ved Kokkedal Station

25/703

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 147 til en midlertidig telemast ved Kokkedal Station med henblik på at forbedre mobildækningen i området. Byudviklingsudvalget ønskede efter møde den 13. marts 2025 dokumentation for, at masten ikke kan opsættes på eksisterende konstruktioner i området, inden der træffes en beslutning om dispensation. Den tilknyttede statiker konkluderer, at de skitserede løsninger på højhuset Ådalsparken er uegnede til etablering af antennepositioner. Der er også undersøgt andre mulige placeringer, som umiddelbart ikke kan løse udfordringerne med mobildækning. Byudviklingsudvalget skal beslutte, om der skal arbejdes videre med en midlertidig telemast på den ansøgte placering.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender,

1) at der arbejdes videre med en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 147 til en midlertidig telemast ved Kokkedal Station.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning fra Kamtower på vegne af TDC Net om placering af en midlertidig telemast ved Kokkedal Station. Ansøgningen omfatter placering af en gittermast på 42 meter sydøst for stationen ved rundkørslen på Lågegyde 1, matr.nr. 179c, Usseørd By, Hørsholm. Arealet er ejet af Hørsholm Kommune, og en placering her vil kræve, at ansøger indgår en lejekontrakt med kommunen. Ansøgningen, inkl. tegninger, visualiseringer og begrundelser for en telemast i området, er vedlagt som bilag 1.

Området er omfattet af Lokalplan 147 (delområde 2), der ikke muliggør opstilling af telemaster. Lokalplanen fastlægger i § 3.3, at delområdet skal anvendes til erhvervs- og stationsformål samt detailhandel.

I henhold til planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Bestemmelser om anvendelse (samt formål) hører til principperne i planen. En dispensation kan således ikke gøres permanent. En permanent ny anvendelse vil kræve en ny lokalplan.

Planlovens § 19 giver dog også mulighed for at meddele en midlertidig dispensation, der skal tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Forud for en dispensation skal administrationen foretage en naboorientering efter planlovens § 20. Det giver naboer, foreninger mv. mulighed for at komme med bemærkninger, inden administrationen træffer endelige afgørelse. Såfremt Byudviklingsudvalget godkender, at der skal arbejdes videre med en tidsbegrænset dispensation, vil administrationen således sende ansøgningen i naboorientering.

Tidligere behandling i Byudviklingsudvalget

Administrationen forelagde ansøgningen for Byudviklingsudvalget på møde den 13. marts 2025. Byudviklingsudvalget indstillede ikke nogen af administrationens forslag godkendt, men ønskede dokumentation for, at masten ikke kan

opsættes på eksisterende konstruktioner i området, som er retningslinjerne i Kommuneplanen, inden der træffes en beslutning om dispensation.

Da teledækning generelt i kommunen har et stort fokus, var Teleindustrien inviteret til møde i Byudviklingsudvalget den 11. september 2025. På mødet blev rammer, udfordringer og muligheder ift. sikring af teledækning drøftet, ligesom andre øvrige placeringsmuligheder for master og antenner. Udvalget besluttede på mødet, at der skal udarbejdes en mastepolitik og en plan for dialog med borgerne om teledækning mv. Dette arbejde forventes igangsat i 2026.

Undersøgte alternativer 1: Ådalsparken

I overensstemmelse med ønsket fra Byudviklingsudvalget har administrationen anmodet ansøger om dokumentation for, at masten ikke kan opsættes på eksisterende konstruktioner i området.

Administrationen har modtaget en redegørelse for anvendelse af højhuset Ådalsparken som antennebærer for TDC NET, TN-Network og Hi3G. Den tilknyttede statiker konkluderer, at de skitserede løsninger, herunder etablering på taget, elevatortårn og bærerør på gavle, er uegnede til etablering af antennepositioner. Redegørelsen er vedlagt som bilag 2.

På baggrund af redegørelsen meddelte administrationen, at den accepterer konklusionerne og går ikke videre med antenner på Ådalsparken.

Undersøgte alternativer 2: Norfors' skorsten

Administrationen har efter drøftelsen med Teleindustrien været i dialog med Norfors om antenner i deres høje skorsten på Kærvej 1 (matr.nr. 16d, Usserød By, Hørsholm). Teleoperatørerne har i forbindelse med ansøgningen om den nye telemast på Kærvej 28-30 refereret til tidligere dialog, hvor Norfors anviste placering af antenner over lysbåndet i skorstenens top (75 m), hvilket ikke er egnet til antenner. Norfors har meldt tilbage, at de er åbne overfor mulighederne for indplacering på selve skorstenen (32-48 m), hvis der er behov.

Undersøgte alternativer 3: P-plads ved Ådalsparken og rensningsanlæg

På mødet i Byudviklingsudvalget blev der foreslået et areal på P-pladsen ved Ådalsparken i det nordvestlige hjørne af matr.nr. 17ar, Usserød By, Hørsholm (tæt på hjørneafskæringen mellem Højmosen og Ådalsvej) som en mulig placering til en telemast.

I forlængelse heraf har administrationen foreslået et areal på renseanlæggets grund på Håndværkersvinget 2 på matr.nr. 8l, Usserød By, Hørsholm. Det er omfattet af den kommende revision af Byplanvedtægt 16, og en ny lokalplan ville således kunne muliggøre en permanent telemast i nærområdet.

Dækningskort

Administrationen har bedt ansøger om at udarbejde dækningskort, der belyser, om én af de ovenstående mulige placeringer kan bidrage positivt til teledækningen i området og ændre noget ift. behovet for den ansøgte telemast ved Kokkedal Station.

Vedlagt som bilag 3 er de dækningskort, som ansøger har fremsendt for placeringerne 1) Lågegyde som ansøgt, 2) Norfors' skorsten, 3) areal på P-pladsen ved Ådalsparken og 4) areal på rensningsanlægget.

Indledningsvist er den eksisterende dækning afbilledet, uden ny antenneposition (side 5). Kortet viser, at der kun er sporadisk udendørsdækning i området Kokkedal Station samt plejehjemmet Louiselund.

Herefter er mobildækningen vist med en telemast ved Kokkedal Station/Lågegyde som ansøgt (side 6), hvilket vil sikre god eller meget god dækning.

De tre efterfølgende kort (side 7-9) viser mobildækningen, hvis der placeres master/antenner på de ovenfor anførte alternative placeringer. Ingen af de tre placeringer dækker "hullet" i mobildækningen helt, og især Louiselund vil også fremover forventeligt opleve dårlig mobildækning. Tilsvarende dækningskort for et andet frekvensbånd (1800 MHz) er også udarbejdet (side 10-14). På rapportens sidste side (side 15) fremgår ansøgers egne konklusioner.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at ansøger har sandsynliggjort, dels at højhuset Ådalsparken ikke er egnet som antennebærer, og dels at de tre foreslåede placeringer på Norfors' skorsten, Ådalsparkens P-plads og grunden ved renseanlægget ikke vil sikre den ønskede og fornødne dækning på Kokkedal Station og især plejehjemmet Louiselund.

På den baggrund er det administrationens anbefaling, at Byudviklingsudvalget godkender, at der arbejdes videre med en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 147 til en midlertidig telemast i 3 år ved Kokkedal Station.

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 beslutning om, hvorvidt en mast permanent skal muliggøres gennem ny planlægning ved Kokkedal Station.

Økonomi/personale

Hvis der skal udlejes areal til en mast på kommunalt areal, skal der indgås en lejekontrakt med Hørsholm Kommune. Til sammenligning udgør den årlige leje på Materielgården til en mast ca. 25.000 kr.

Sagens tidligere behandling

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

11-09-2025, BYU, Drøftelse med Teleindustrien om teledækning i Hørsholm Kommune

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

Tiltrådt med en bemærkning om, at administrationen skal udsende en pressemeddelelse, der informerer om udvalgets beslutning.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgningsmateriale

Bilag 2 - Redegørelse for brug af Ådalsparken som antennebærer

Bilag 3 - Dækningskort

Punkt 5: Beslutning vedr. renovering af Opnæsgård

25/5952

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Hørsholm Kommune har modtaget en byggeansøgning om udskiftning af tag, nye tagedløb og etablering af solceller på ejendommen Opnæsgård. Bebyggelsen er opført i 1965 og har en høj bevaringsværdi på 3, men er ikke omfattet af fredning, bevarende lokalplan eller anden juridisk beskyttelse. Behandlingen af denne type byggeansøgninger er delegeret til administrationen. Spørgsmålet om nyt tag, nye tagedløb og placering af solceller på en større bebyggelse med en høj bevaringsværdi har imidlertid principiel karakter, hvorfor administrationen anmoder om udvalgets anbefaling til den videre behandling af sagen.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager stilling til, om det vil anbefale enten:

1) At ansøgningen om nyt tag, nye tagedløb og solceller afvises i sin nuværende form.

Eller

2) At ansøgningen om nyt tag, nye tagedløb og solceller accepteres i sin nuværende form og der meddeles byggetilladelse.

Eller

3) At administrationen går i dialog med ansøger, og kræver at der involveres en restaureringsarkitekt om muligheder for at foretage tilpasninger af projektet, så det i højere grad tages hensyn til bebyggelsens bevaringsværdier, herunder bl.a. tilpasninger vedr.:

- a. Tagudformning og materialer
- b. Tagedløb
- c. Integration af solceller

Sagsfremstilling

Ansøgningens indhold

Ansøgningen omfatter udskiftning af tag, nye tagedløb og etablering af solceller på ejendommen Opnæsgård. Ansøgningen er vedhæftet som bilag 1. Administrationen har været i dialog med ansøger og i den forbindelse bedt ansøger belyse, hvordan renoveringen vil påvirke arkitekturen og bebyggelsens ydre. Ansøger har fremsendt et arkitektonisk notat og tegningsmateriale, som er vedhæftet som bilag 2 og 3.

Bebyggelsen Opnæsgård

Opnæsgård består af 574 lejligheder fordelt i 6 blokke.

Bebyggelsen repræsenterer et af de tidligste og mest gennemførte eksempler på elementbyggeri i Danmark. Bebyggelsen har et stringent formsprog og en homogenitet, der er væsentlig for dens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi.

Bebyggelsen er omfattet af Byplanvedtægt 8 fra 1964, som bl.a. regulerer, at der på bygninger med 3 etager eller mere ikke må anvendes taghældninger over 30 grader. Derudover regulerer planen ikke bebyggelsens ydre.

Bebyggelsen er derudover omfattet af en deklaration som vedrører grundejerforening, udstykning, bebyggelse og fælles anlæg. Deklarationen fastsætter at:

- Bebyggelse på deklarationsområdet skal vedligeholdes på en sådan måde, at området under et fremtræder som en helhed.
- Facadeændringer eller gennemgribende renoveringer med ændring af bebyggelsens hovedpræg skal i givet fald ske efter fælles retningslinjer, som skal være godkendt af Hørsholm Kommune og af Grundejerforeningen.

Ansøgningen beskriver, at bebyggelsen tag og facader er i dårlig stand, at man bruger mange ressourcer på at vedligeholde og udbedre bl.a. tagkroner og det eksisterende tag generelt. Der har været problemer med vandskader grundet tagrender, som løber inde i bygningen - dette har bl.a. medført skimmelsvamp. Derudover nedbrydes betonen i facaderne, som ikke er beskyttet grundet det flade tag uden udhæng.

Sagens videre forløb

Alt afhængig af om ansøgningen afvises eller accepteres, er der forskellige udfald i sagen.

Ansøgning accepteres:

Såfremt udvalget accepterer ansøgningen, vil administrationen arbejde videre med de tilladelser der skal til ift. at ansøger kan realisere det ansøgte og få en byggetilladelse.

Ansøgning afvises:

Såfremt udvalget afviser ansøgningen, vil administrationen arbejde videre med en proces om at nedlægge et midlertidigt forbud efter planlovens §14 for Opnæsgård. Dette sker med henblik på at udarbejde en lokalplan, der sikrer bebyggelsens arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Lokalplanen skal udarbejdes inden for ét år og vil fastlægge rammer for fremtidige ændringer, herunder tagudformning, materialer og integration af solceller.

Ansøgning skal tilrettes:

Såfremt udvalget ønsker at administrationen fortsætter dialogen om projektet skal ansøger involvere en restaureringsarkitekt om muligheder for at foretage tilpasninger af projektet, så det i højere grad tager hensyn til bebyggelsens bevaringsværdier, herunder bl.a. tilpasninger vedr.:

1. Tagudformning og materialer
2. Tagnedløb
3. Integration af solceller

Til orientering har grundejerforeningen med 188 stemmer godkendt at indsende ansøgningen. Der er i alt 511 medlemmer af foreningen, jf. foreningens vedtægter. Ansøgningen har derfor opbakning fra godt 35% af beboerne.

Administrationens vurdering

Administrationen ser positivt på vedligeholdelse af ejendommen samt muligheden for at implementere bæredygtige tiltag i form af solceller, men anbefaler at det kræver en mere nænsom tilgang, der respekterer bebyggelsens oprindelige hovedgreb og arkitektur.

Administrationen vurderer, at der fortsat kan arbejdes videre med en løsning med solceller på tagfladerne, samt nyt tag. Dog vurderes det ikke, at det foreslåede projekt har et formsprog der tilpasser sig bygningens oprindelige langstrakte og homogene arkitektoniske udtryk, som er de vigtigste værdier for ejendommens udtryk.

Den fremsendte løsning vurderes ikke at være i overensstemmelse med byggeriets arkitektoniske kvaliteter da:

Det foreslåede tag fremstår fremmed i forhold til det oprindelige formsprog og DNA – herunder den langstrakte facade, som understreges af vinduesbånd og altaner.

Materialevalget og udformning af tagudhænget bryder med ejendommens stramme og enkle karakter.

Lodrette inddelinger fra tagnedløb fragmenterer visuelt de langstrakte facader og skaber en mere vertikal bevægelse som forstærkes af at give bygningen et tag med hældning (ejendommen har fladt tag i dag).

Derfor foreslås, at der arbejdes videre og at dialogen med Opnæsgård fortsættes, så der kan fastlægges rammer for fremtidige ændringer, herunder tagudformning, tagnedløb, materialer og integration af solceller. Derudover anbefales det, at projektet rådgives af en restaureringsarkitekt, som kan hjælpe med at kvalificere projektet.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

1) Ikke tiltrådt.

2) Tiltrådt.

3) Ikke tiltrådt.

Bilag

Ansoegning_Gældende.pdf

23032_Opnæsgård_Arkitektonisk notat_G4.pdf

Tegningsmateriale

Punkt 6: Igangsættelse af proces om flytning af nyttehaverne ved Lågegyde

26/283

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 24. juni 2025, at en proces vedr. udvikling og salg af Lågegyde først kan igangsættes, når der er lavet en aftale om en fremtidig placering af nyttehaverne, som i dag er placeret på arealerne. I denne sag fremlægges et forslag til proces og dialog med interessenter og brugere af nyttehaverne samt en række alternative placeringsmuligheder, der skal danne grundlag for dialogen.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

1. at proces med brugere og interessenter igangsættes.
2. at følgende alternative placeringsmuligheder indgår dialogen:
 - A. Placering af nyttehaver i en fremtidig bebyggelsesplan for Lågegyde
 - B. Placering af nyttehaver i fredningen i forbindelse med Kokkedal Slot, øst for den nuværende placering
 - C. Placering af nyttehaver syd for Louiselund
 - D. Placering af nyttehaver ved Ådalsparkvej i forbindelse med Ådalsparken

Sagsfremstilling

I dag optager nyttehaverne på Lågegyde ca. 7500 m². Der er 28 aktive nyttehaver, som alle er udlejet. Nyttelhaverne har to forskellige størrelser på henholdsvis 125 m² og 250 m². Haverne udlejes på sæsonbasis (1 år ad gangen). Alle haver er afsat, og der er 16 borgere på venteliste til en have. 9 ud af 28 haver er udlejet til borgere med adresse på Ådalsparkvej. Haverne udlejes kun til Hørsholmborgere uden adgang til egen have.

Alternative placeringsmuligheder for nyttehaver

Lokalplan 147 åbner mulighed for at anvende et mindre areal ved Lågegyde til nyttehaver, som erstatning for en del af de nyttehaver, der i dag ligger inden for lokalplanområdet. Lokalplanen udlægger primært området til rækkehuse, arealet udlagt til nyttehaver, vurderes at kunne rumme 11 nyttehaver.

Administrationen har følgende 4 forslag til arealer, hvor nyttehaver eventuelt kan placeres fremadrettet på et eller flere af arealerne:

- A. I en fremtidig bebyggelsesplan for Lågegyde
- B. I fredningen i forbindelse med Kokkedal Slot, øst for den nuværende placering
- C. Syd for Louiselund
- D. Ved Ådalsparkvej i forbindelse med Ådalsparken

De mulige placeringerne kan ses i bilag 1.

Forslag til proces for dialog og inddragelse

Administrationen foreslår, at der igangsættes en inddragende proces, hvor fokus er på at indsamle viden om behov, brugsmønstre, ideer og opmærksomhedspunkter i relation til de mulige placeringsmuligheder. Formålet er at skabe et solidt og nuanceret beslutningsgrundlag forud for en eventuel flytning af nyttehaveerne.

Det foreslås at involvere nuværende brugere, borgere på venteliste, naboer, HAB – lokalafdelingen Ådalsparken, Dansk Naturfredningsforening og Grønt Råd.

- Marts: Udsendelse af informationsbrev og spørgeskema til nyttehavebrugere, borgere på venteliste, naboer, HAB – lokalafdelingen Ådalsparken, Grønt Råd og Dansk Naturfredningsforening. Informationsbrevet indeholder proces, formål og mulige placeringer. Der indsamles ideer og opmærksomhedspunkter forud for borgermøde vha. spørgeskema, som kan belyse brugernes ønsker og behov.
- April: Dialogmøde med interessenter og borgere, hvor input fra spørgeskemaundersøgelsen danner udgangspunkt for en dialog med politikere og administration.
- Juni: Politisk beslutning. Byudviklingsudvalget beslutter, hvilken løsning og placering, der skal arbejdes videre med på baggrund af opsamling på dialog.
- August og frem: Politiske drøftelser om proces med udvikling og salg af grund.

Sagens tidligere behandling

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 19-02-2026

1) For: 0

Imod: 5 (I, I, V, Q, T)

Undlod: 2 (C, C)

Ikke tiltrådt.

2) For: 0

Imod: 5 (I, I, V, Q, T)

Undlod: 2 (C, C)

Ikke tiltrådt.

Bilag

Bilag 1. Placeringer

Bilag 2. Proces vedr. nyttehaveerne

Punkt 7: Opdatering på madpakkehus i Usserød Ådal fredningen

25/12014

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Byudviklingsudvalget besluttede i 2025 at ansøge om opførelse af et madpakkehus til brug for bl.a. den midlertidige daginstitution på Slotsmarken på en matrikel i Usserød Ådal ejet af Wihlborgs. Wihlborgs har nu besvaret administrationens anmodning om placering af et madpakkehus på Wihlborgs matrikel. På den baggrund skal der tages stilling til den videre håndtering af sagen.

Forslag

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

1) At arbejde videre med et madpakkehus på Wihlborgarealerne på de af Wihlborgs anførte betingelser

eller

2) om der kan opsættes 4-5 borde-bænkesæt på Wihlborgarealerne på de af Wihlborgs anførte betingelser.

Sagsfremstilling

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 (se bilag 1), 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, jf. indstillingspkt. 1

Arealet er ejet af Wihlborgs, som derfor skal give kommunen tilladelse til at benytte området og ansøge fredningsnævnet om dispensation.

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 madpakkehus forventes derfor tidligst at kunne opføres omkring årsskiftet 2026/27.

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.

Borde-bænkesæt på Wihlborgarealerne, jf. indstillingspkt. 2

Som alternativ til et madpakkehus, kan der opsætte 4-5 borde-bænkesæt på Wihlborgarealerne.

Ifølge lederen af den midlertidige daginstitution vil denne løsning fungere fint, og en aflåst kasse til rygsække, madpakker mv. kan umiddelbart kompensere for tag over hovedet.

Fredningen er ikke til hinder for opsætning af bænke, området er dog fortsat beskyttet af naturbeskyttelseslovens, og bænke vil muligvis kræve en dispensation herfra– sagsbehandlingstid ca. 10 uger.

Endvidere vil et eventuelt krav fra Wihlborgs om fjernelse være betydeligt billigere at imødekomme, end i scenariet med et madpakkehus.

Andre placeringsmuligheder

Administrationen har undersøgt alternative placeringsmuligheder i nærheden af Slotsmarken, jf. bilag 1.

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 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.

Økonomi/personale

Anlægsomkostninger for madpakkehus på begge placeringer anslås til 250.000-300.000 kr. til anlæg. De årlige udgifter til vedligehold og renhold anslås til ca. 40.000 kr. Der er ikke afsat midler til etablering af madpakkehus i det nuværende budget.

Anlægsomkostninger til 4-5 bordbænkesæt og aflåst kasse anslås til 10.000 - 15.000 kr., som kan finansieres med eksisterende driftsmidler. De årlige udgifter til vedligehold og renhold anslås til ca. 20.000 kr.

Sagens tidligere behandling

Byudviklingsudvalget d. 13. marts 2025

Kommunalbestyrelsen d. 27. januar 2025

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

- 1) Tiltrådt med en bemærkning om, at udvalget ønsker at få forelagt et projektforslag, inkl. overslag over udgifter til anlæg og vedligehold, til et madpakkehus på Wihlborgs arealer inden der træffes endelig beslutning.
- 2) Tiltrådt med en bemærkning om, at der sigtes efter snarlig opsætning af borde-bænkesæt.

Bilag

Bilag 1

Bilag til punkt 7 -Notat om placering af madpakkehus i Usserød Ådal

Punkt 8: Introduktionsforløb for Byudviklingsudvalget

25/10102

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Byudviklingsudvalget blev på sit januar-møde introduceret til udvalgets opgaver, større sager mv. Hvis det nye udvalg ønsker det, kan administrationen, som supplement til introduktionsoplægget, organisere et introduktionsforløb med studieture, der giver et praktisk indblik i udvalgets arbejdsområder. Denne sag indeholder administrationens forslag til et sådant introduktionsforløb.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget:

- 1) at tage stilling til punkterne i det foreslåede introduktionsforløb vedr. 2026, jf. nedenfor og (pkt. A-D) og bilag 1.

Sagsfremstilling

Det tidligere Byudviklingsudvalg og nogle gange hele Kommunalbestyrelsen har tidligere taget på studieture for at få praksisorienteret viden og inspiration, fx om byudvikling, transformation af bygninger, omdannelsesprojekter, biodiversitet, udvikling til grøn omstilling mv.

Det nye udvalg bedes tage stilling til, om det ønsker at gennemføre de nedenfor foreslåede eller andre studieture i 2026:

- A. 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.
- B. Byudvikling i Hørsholm Kommune med henblik på aktuelle og mulige fremtidige projekter. Herunder besøg i Bymidten.
- C. Besøg på Smidstrupøre 8-14 med henblik på se genopbygningen af bebyggelsen og hvorledes elementer restaureres i den forbindelse.
- D. Studietur til Gladsaxe Kommune med henblik på at se og høre om kommunes arbejde med at sikre bevaringsværdig bebyggelse efter 1960.

Indholdet af de enkelte ture er uddybet i bilag 1.

Udvalget kan evt. drøfte om det har ønsker til yderligere ture i 2027 og frem. F.eks. en studietur til Roskilde med henblik på at se og høre om udvikling af Roskilde Idrætspark, boligområder (fx Musicon) og bymidteudvikling.

Studieture arrangeres således at udendørs aktiviteter så vidt muligt lægges i sommerhalvåret.

For at skabe grundlag for dialog i udvalget er det hensigtsmæssigt, hvis det så vidt muligt er det samlede udvalg, der deltager i studieture.

Deltagelse af udvalgsmedlemmer i Byplanmødet er der afsat midler til. De øvrige beskrevne studieture er uden udgifter (forslag B og C) eller kan finansieres med de midler, der er afsat til arbejdet med den kommende kommuneplan (forslag D samt evt. tur til Roskilde i 2027). Øvrige studieture er der ikke afsat midler til i budget 2026.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

Tiltrådt med bemærkninger om, at udvalget ser positivt på forslag A-D og skal forelægges et detailprogram med datoforslag.

Bilag

Forslag til Introduktionsforløb

Punkt 9: Meddelelser

25/10122

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-02-2026

Fra politikere:

- Om arbejder på et bevaringsværdigt hus.

Fra formand eller administrationen om:

- Høring om bekendtgørelse om bygge- og anlægsprojekt på Høvelte Kaserne.
- Dialogmøde om Byplan 1 den 24. februar.
- Næste udvalgsmøde i marts på friplejehjem ved Klædebo.
- Nabohenvendelser vedr. gener fra NGG-byggeri.

Punkt 10: Underskriftsark

25/10120

Sagens forløb:

BYU