

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 10-04-2025

**Mødedato** Torsdag d. 10. april 2025 kl. 07:30

**Mødested** MC14

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

## Indholdsfortegnelse

Valg af næstformand.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om forslag til Lokalplan 190 for Usserød Kongevej 29-33.....	5
Beslutning om udbygningsaftale til forslag til Lokalplan 190.....	8
Beslutning om ændring af lokalplanafgrænsning ift. ny lokalplan for Nebbegård.....	10
Beslutning om ansøgning vedr. Smidstrupørevej 10-12.....	12
Orientering og drøftelse af administrationspraksis ift. Lokalplan 143 - Bevaring i Hørsholm Komm	15
Orientering og drøftelse ifm. revision af Fingerplan 2019.....	18
Orientering om afgørelse fra Planklagenævnet - Bukkeballevvej 32.....	20
Orientering om indmeldelsesrunde og udpegning af industriparker.....	22
Orientering om Move Green-projekt i Arboretet.....	24
Underskriftsark.....	27

## **Punkt 1: Valg af næstformand**

21/15620

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Byudviklingsudvalget skal vælge en ny næstformand i udvalget.

### **Forslag**

Administrationen indstiller,

- 1) at Byudviklingsudvalget vælger en næstformand.

### **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen forventes på møde den 31. marts 2025 at godkende, at Jan Klit (C) udtræder af kommunalbestyrelsen. På samme møde forventes kommunalbestyrelsen at tage til efterretning, at Valggruppe 1 (A,C, F og T) udpeger Tomas Dyrbye (C) som nyt medlem af Byudviklingsudvalget.

Byudviklingsudvalget har på sit konstituerende møde den 8. december 2021 valgt Jan Klit som næstformand i udvalget. Udvalget skal derfor vælge en ny næstformand, jf. styrelsesvedtægt for Hørsholm Kommune § 6.

Udvalgsmedlemmerne har pligt til at modtage valg til næstformand.

Valget foretages som flertalsvalg, og valgperioden er den samme som kommunalbestyrelsens funktionsperiode.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget godkendte administrationens forslag og pegede på Tomas Dyrby som ny næstformand.

## **Punkt 2: Meddelelser**

24/11439

**Sagens forløb:**

BYU

**Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Intet.

## **Punkt 3: Beslutning om forslag til Lokalplan 190 for Usserød Kongevej 29-33**

25/1893

### **Sagens forløb:**

BYU - ØU - KB

### **Baggrund**

Lokalplan 190 for Usserød Kongevej 29-33 er igangsat på baggrund af en privat bygherres ønske om at opføre etageboligbebyggelse på arealerne langs Usserød Kongevej 29-33. Lokalplanen muliggør en ejendom med en bebyggelsesprocent på 100% i 3,5 etager og maksimalt 33 lejligheder.

Forslag til Lokalplan 190 for Usserød Kongevej 29-33 kan tilgås på følgende link:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=177>

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

### **Forslag**

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

1) at godkende forslag til Lokalplan 190 for Usserød Kongevej 29-33 med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i 8 uger. (inkl. Sommerferie)

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet er beliggende nord for bymidten i den centrale del af Hørsholm Kommune. Lokalplanområdet ligger i byzone og udgør et areal på ca. 2700 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet består i dag af 3 matrikler (3e, 3f, 3g, Usserød By, Hørsholm) med i alt 5 ejendomme i 1-2 etager. Ejendommene ligger forskudt på matriklerne. Ejendommene rummer en blanding af bolig og erhverv og hver matrikel har et parkeringsareal tilknyttet.

#### Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at sikre et projekt, som ligger i forlængelse af den eksisterende ejendom mod nord, så der dannes et samlet forløb på Usserød Kongevej. Desuden sikres det:

- at ny bebyggelse opføres med høj arkitektonisk kvalitet
- at der anlægges et grønt haverum til ejendommen
- at der anlægges en grøn kantzone mod Usserød Kongevej
- at projektet overholder kommunens parkeringsnorm for cykler og biler
- at vejadgange og trafikforhold kan eksistere med øvrige aktiviteter i nærområdet
- at der ikke skabes unødige skyggegener for eksisterende bebyggelse

Da projektet har vejadgang fra Usserød Kongevej, som ikke er en del af lokalplanområdet, er der med grundejer indgået en frivillig udbygningsaftale, som medfører ændringer på vejforløbet og skiltning i den umiddelbare nærhed af Usserød Kongevej 29-33 således at trafik-flow og sikkerhed opretholdes. Se evt. punkt om udbygningsaftale.

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

#### Borgermøde

10. december 2024 afholdt udvikler et åbent dialogmøde på Usserød Kongevej 29, hvor de præsenterede projektet for fremmødte politikere og borgere.

#### Miljøvurdering

Administrationen har vurderet at Forslag til lokalplan 190 er omfattet af krav om miljøvurdering jf. Miljøvurderingslovens §8, stk. 1, da planen udarbejdes indenfor fysisk planlægning og fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter på miljøvurderingslovens bilag 2 (LBK nr. 4 af 3/1/2023).

På den baggrund er Forslag til lokalplan 190 screenet for miljøpåvirkninger i medfør af miljøvurderingsloven. Miljøscreening har været udsendt til berørte myndigheder og gav ikke anledning til ændringer.

#### Udbygningsaftale

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til lokalplan 190 for Usserød Kongevej, har grundejer tilbudt at indgå en frivillig udbygningsaftale om infrastruktur i henhold til planlovens §21b. Udbygningsaftalen har til formål, at sikre tilkørselsforholdene til ejendommens parkeringsarealer, afhentning af affald o. lign. samt at sikre trafikken på Usserød Kongevej.

Alle udgifter afholdes af grundejer.

Udbygningsaftalen indstilles som selvstændigt dagsordenspunkt, men følger derudover samme proces, som Lokalplan 190.

#### Sagens fremtidige behandling

April-maj: Udkast til lokalplansforslag godkendes af kommunalbestyrelsen (nærværende sag)

juni/juli: Lokalplansforslaget sendes i offentlig høring 2. juni – 28. juli (8 uger). Høringsperioden ligger i en periode, hvor mange afholder sommerferie, men da kommunalbestyrelsen jf. Planlovens §24 stk. 5 kan vælge at sende planen i høring i 4 uger, vurderes det, at en høringsperiode på 8 uger trods sommerferie, er rimelig.

Der afholdes borgermøde torsdag den 19. juni.

August: Behandling af høringssvar.

Sep-Okt: Endelig vedtagelse af lokalplan.

### **Sagens tidligere behandling**

BYU 09.01.2025 Lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 – ønske om flere boliger

BYU 24.10.2024 Igangsættelse af lokalplanarbejde for Usserød Kongevej 29-33

BYU 22.8.2024 Revideret projekt for Usserød Kongevej 29-33

BYU 22.2.2024 Lokalplanønske Usserød Kongevej 29-33

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget godkendte administrationens forslag.

Fraværende: Jesper Sperling, V

### **Bilag**

Bilag 1. Forslag til lokalplan 190

**Fraværende** Jesper Sperling (V)

## Punkt 4: Beslutning om udbygningsaftale til forslag til Lokalplan 190

25/2466

### Sagens forløb:

BYU-ØU-KB

### Baggrund

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 190 for Usserød Kongevej, har grundejer tilbudt at indgå en frivillig udbygningsaftale om infrastruktur i henhold til planlovens §21b, jf. bilag 1.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen anbefaler

1. At godkende udbygningsaftalen til Lokalplanforslag 190 for Usserød Kongevej 29-33 med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget, er der gennemført en trafikanalyse, jf. bilag 3. Analysen viser, at etableringen af en ny etageboligbebyggelse med 33 boliger i lille grad vil påvirke det omkringliggende vejnet og svarer til en samlet stigning af trafikken på ca. 0,5 %.

Projektet reducerer tilslutninger til Usserød Kongevej fra 3 til 1, hvilket betragtes som en trafiksikkerhedsmæssig forbedring. Dette vurderes at opveje det større antal konflikter mellem trafikanterne som konsekvens af mertrafikken, skabt af byggeriet

Udbygningsaftalen har til formål, at sikre tilkørselsforholdene til ejendommens parkeringsarealer, sikker afhentning af affald o. lign. samt sikkert flow i trafikken på Usserød Kongevej. På baggrund af trafikanalysens anbefalinger indeholder udbygningsaftalen følgende ændringer:

- Ændring af vejens forløb i henhold til den godkendte situationsplan
- Etablering af nye svingbaner
- Ændringer i skiltning/flytning af skilte
- Flytning af belysning
- Flytning af busholdeplads med tilhørende skiltning.

### Udbygningsaftalen

Med tilvejebringelsen af lokalplan 190 muliggøres realiseringen af en etageboligbebyggelse. I udbygningsaftale, er der indgået aftale om, at grundejer afholder alle udgifter forbundet med realisering af de trafikale ændringer herunder anlægsomkostninger og trafikale foranstaltninger under anlægsperioden. Ved projektets færdiggørelse og godkendelse af Hørsholm Kommune overgår vejanlægget til offentlig vej, hvorefter Hørsholm kommune overtager vedligeholdelsen.

Administrationen anbefaler at ovenstående ændringer gennemføres som forudsætning for at kunne opretholde sikkerheden samt afvikle den øgede trafik til og fra området, som en eventuel opførelse af en ejendom med 33 lejligheder vil medføre.

Proces

Udbygningsaftalen skal behandles i følgende proces:

April/maj: Udkast til udbygningsaftale godkendes af kommunalbestyrelsen (nærværende sag)

Juni/juli: Udkast til udbygningsaftale offentliggøres sammen med forslag til lokalplan 190. Offentliggørelsen sker på kommunens hjemmeside samt i plandata, som er det statslige register hvor også kommune- og lokalplaner og planforslag offentliggøres. Desuden skrives der ud til ejere og lejere i området samt naboer og andre som udbygningsaftalen kan have væsentlig betydning for.

August: Behandling af hørings svar.

Sep.-Okt. Endelig godkendelse af udbygningsaftalen skal ske samtidig med endelig godkendelse af forslag til lokalplan 190.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget godkendte administrationens forslag.

Fraværende: Jesper Sperling, V

### **Bilag**

Bilag 1. Udbygningsaftale

Bilag 2. Trafikale ændringer

Bilag 3. Trafikanalyse

**Fraværende** Jesper Sperling (V)

## **Punkt 5: Beslutning om ændring af lokalplanafgrænsning ift. ny lokalplan for Nebbegård**

24/10633

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

På baggrund af beslutning i Kommunalbestyrelsen den 27. januar 2025 skal der udarbejdes et nyt forslag til en lokalplan for Nebbegård, i den forbindelse har ansøger ønsket at bygningen Lille Nebbegård, Nebbegårds Alle 9 sammen med et haveareal udtages af lokalplanområdet. I denne sag skal der tages stilling til om lokalplanafgrænsningen skal ændres, i forbindelse med udarbejdelsen af et nyt forslag til en lokalplan for området.

### **Forslag**

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at:

- 1) Der arbejdes videre med at Nebbegårds Alle 9 udtages af lokalplanområdet, og at der i lokalplanen for Nebbegård arbejdes med 14 helårsboliger og 15 fritidsboliger.

### **Sagsfremstilling**

Bygningen Lille Nebbegård er beliggende i den sydvestlige del af matr.nr. 1a, Næbbe, Blovstrød, ud til Sjælsø. Tidligere har Nebbegård været anvendt til efter- og højskole, her blev Lille Nebbegård senest anvendt til undervisningsformål. Siden 2011 har Lille Nebbegård ikke været i brug og bebyggelse har derfor stået tom.

Ejeren af Nebbegård ønsker Lille Nebbegård udtaget af lokalplanområdet og at omdanne denne til bolig. Dette kan ske uden krav om landzonetilladelse med Planlovens § 37, stk. 2, som foreskriver at en overflødiggjort bygning på en ejendom i landzone kan indrettes til bolig uden landzonetilladelse. Det er kun én bygning på en ejendom, der har denne ret. Hvis muligheden for at indrette én overflødiggjort bygning til bolig udnyttes på bygningen Lille Nebbegård, vil der ikke være mulighed for at indrette andre overflødiggjorte bygninger til boliger på arealerne der senere måtte udstykkes fra ejendommen. Muligheden for indretning og udstykning af boliger i øvrigt vil blive reguleret i lokalplan for Nebbegård.

Det er administrationens vurdering at en udstykning af en skovejendom, med Lille Nebbegård som ”stuehus” og skoven på matr.nr. 1g, der er en del af ejendommen Nebbegård formentlig vil kunne gennemføres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk.1, nr. 2

Ift. lokalplanen er det administrationens vurdering, at Lille Nebbegård kan tages ud af lokalplanområdet. Idet Lille Nebbegård fremstår som en selvstændig bygning og ikke som en direkte integreret del af det samlede område. Den resterende bygningsmasse ligger koncentreret og samlet og består af lejligheder og ikke enkeltstående huse. Såfremt det besluttet at udtage Nebbegårds Alle 9 fra lokalplanområdet, vil det ikke give mulighed for en ekstra bolig i lokalplanområdet. Lokalplan for Nebbegård skal derfor indeholde mulighed for 14 helårsboliger og 15 fritidsboliger.

Administrationen vil fremlægge en særskilt sag om udstykning af Nebbegårds Alle 9 mm. Således at området sikres og bevares som det er i dag.

Den foreslåede nye afgrænsning af lokalplanområdet fremgår af kortbilag 1.

## **Sagens tidligere behandling**

KB – 27. januar 2025 - Den videre proces vedr. Lokalplan 168 - for boliger på Nebbegård ved Sjælsø

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget godkendte administrationens forslag.

Fraværende: Jesper Sperling, V

## **Bilag**

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning

**Fraværende** Jesper Sperling (V)

## **Punkt 6: Beslutning om ansøgning vedr. Smidstrupørevej 10-12**

25/2606

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Administrationen har modtaget en ansøgning om principiel tilladelse fra Lokalplan 143 til at istandsætte og bygge til på Smidstrupørevej nr. 10 og 12, 2960 Rungsted Kyst. Ansøgning er vedhæftet som bilag 1, sagen fremlægges idet der skal gives en dispensation fra Lokalplan 143 og idet sagen har principiel karakter, er det en beslutning Byudviklingsudvalget skal træffe. Administrationen vurderer, at sagen har principiel karakter ift. §3.2 i Lokalplan 143.

### **Forslag**

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at beslutte

1) at der meddeles en dispensation fra Lokalplan 143 til istandsættelse, genopbygning og 3 tilbygninger på Smidstrupørevej 10 og 12.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen består af 4 bygninger, et hovedhus og 3 mindre bygninger, der har stået tomme i næsten 40 år. Denne periode har påvirket bygningernes tilstand, hvorfor udvendige- og indvendige overflader, samt bærende konstruktioner og installationer er i meget ringe stand, hvilket kræver en større istandsættelse. Bygningens stand er dokumenteret i henholdsvis bilag 2 og 3, bilag 2 indeholder miljøundersøgelser, herunder besigtigelses gennemgang og prøvetagninger og bilag 3 redegør for en byggeteknisk gennemgang. Derfor foreslår ansøger at huset skilles ad, og alle tavler (murede felter) i bindingsværket fjernes og huset systematisk skilles ad. Denne løsning er en klassisk måde at håndtere bindingsværk på, når man igennem tiden har skulle foretage større istandsættelser af sådanne ejendomme.

Ansøger foreslår, at ejendommen istandsættes efter Huset i Huset princippet og skaber et nyt tidssvarende indre, som tilpasser sig det 21. århundredes behov og lovgivningsmæssige krav. Samtidig med at det har en ydre fremtoning som det oprindelige byggeri. Med denne løsning vil bebyggelsen fortsat bære kulturarven videre, ansøger har udarbejdet en registrering, analyse og værdisætning, der beskriver hvordan en istandsættelse fortsat vil sikre de væsentligste værdier, denne er vedhæftet som bilag 4.

Ansøger foreslår, at ejendommen istandsættes med enkelte justeringer og tilbygninger ift. det ydre, ændringer i det indre kan foretages uden ansøgning. Ansøgningen er vedhæftet som bilag 5 og bilag 6 viser det samlede projektforslag, hvor der blandt andet vises facader og illustrationer af før og efter forhold.

I forhold til Temalokalplan 143 søges der om dispensation til følgende fra § 3.1:

- 1) Der ønskes en udvidelse af det samlede etageareal, i form af orangeri og tilbygning i gavlen på den sydlige fløj.
- 2) Der ønskes en udvidelse af det samlede etageareal, i form af en forhøjelse af den nordlige fløj med en ekstra etage.
- 3) Det ønskes at fjerne tilbygning mod nord fra 1966.

I forhold til Temalokalplan 143, § 3.2 søges der om dispensation til at skille ejendommen fra hinanden og genopføre den med det istandsatte bindingsværk. § 3.2 handler om 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. Det betyder at fodaftryk og volumen, herunder facader skal være identiske med det oprindelige. Der kan dog godt ske justeringer i facaderne da disse i dag ikke fremstår oprindelige.

#### Den øvrige bebyggelse på ejendommen

Ansøger ønsker også at istandsættelse bygning nr. 8 – garagebygning og nr. 14 portner bolig. Der indsendes en separat ansøgning herom.

#### Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at bebyggelsen Smidstrupøre 8-14 udgør en væsentlig kulturel og historisk værdi i området og i Hørsholm Kommune. Særligt ift. den arkitektoniske originalitet, proportioner og ejendommens historie.

Den vedhæftede dokumentation for ejendommens stand, gør at administrationen finder det hensigtsmæssigt at ansøger griber processen an som foreslået. Ansøgningen er gennemarbejdet og ejendommens stand veldokumenteret.

Administrationen anbefaler at tillade den nye bebyggelse opført i princippet med den samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne jf. Lokalplan 143 §3.2. Ejendommen skal genopføres med det istandsatte bindingsværk som beskrevet i ansøgningen.

Administrationen anbefaler at der gives tilladelse til de ansøgte dispensationer, herunder

- 1) Tilladelse til udvidelse (tilbygning) i form af orangeri og tilbygning i gavlen på den sydlige fløj.
- 2) Tilladelse til udvidelse (tilbygning) i form af en forhøjelse af den nordlige fløj med en ekstra etage.
- 3) Tilladelse til at fjerne tilbygning fra 1966 på nr. 12 mod nord.

Det er administrationens vurdering, at de ansøgte udvidelser og foreslåede ændringer i det ydre sker med respekt for bygningens oprindelige arkitektur og historiske værdi. Desuden vil istandsættelsen genoprette bebyggelsens oprindelige udtryk og tilbygningerne der er tilføjet, igennem årene vil blive erstattet af tilbygninger der harmonerer med og understøtter det arkitektoniske udtryk.

#### Den videre proces

Ansøger skal når den planmæssige dispensation er givet ansøge om byggetilladelse til de dele af byggeriet der kræver byggetilladelse.

Ejendommens ejer ønsker at trække ansøgningen om nedrivning, og ansøgning om ny lokalplan for området tilbage, når der foreligger en planmæssig godkendelse til istandsættelse.

### **Sagens tidligere behandling**

21.11.2024 - Orientering om afslutning fra Slots- og Kulturstyrelsen vedr. Smidstrupørevej 10-12 - afslag på fredning (BYU)

26.08.2024 - Projekt for Smidstrupørevej 8-14 (BYU-ØU-KB)

### **Noter til bilag**

Bilag 1 – Ansøgning

Bilag 2 – Besigtigelse og prøvetagning

Bilag 3 – Byggeteknisk gennemgang

Bilag 4 – Registrering, analyse og værdisætning

Bilag 5 – Ansøgning om dispensation

Bilag 6 – Projektforslag for Smidstrupøre 10-12

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget godkendte administrationens forslag.

### **Bilag**

Bilag 1 - Principiel ansøgning

Bilag 2 – Besigtigelse og prøvetagning

Bilag 3 – Byggeteknisk gennemgang

Bilag 4 – Registrering, analyse og værdisætning

Bilag 5 – Ansøgning om dispensation

Bilag 6 – Projektforslag for Smidstrupøre 10-12

# Punkt 7: Orientering og drøftelse af administrationspraksis ift. Lokalplan 143 - Bevaring i Hørsholm Kommune

24/11189

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

På møde i Byudviklingsudvalget den 24. oktober 2024 blev det besluttet, at udvalget skulle introduceres til administrationspraksis i forhold til den bevarende Temalokalplan 143 og drøfte denne praksis samt mulige kommunikative indsatser. Sagen belyser desuden typer og antal af sager i relation til Temalokalplan 143.

## Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget:

- 1) at drøfte administrationspraksis ift. den bevarende Temalokalplan 143
- 2) at drøfte mulige kommunikative indsatser

## Sagsfremstilling

Temalokalplan 143 for bevaring i Hørsholm Kommune er vedtaget i 2012. Temalokalplanen har til formål at sikre bevaringsværdig bebyggelse, herunder at sikre at ombygninger, tilbygninger eller andre ændringer af bebyggelsens ydre sker med respekt for husets oprindelige arkitektur(stilart), byggeskik og kvaliteter. Derfor sker ønsker om ændringer i dialog med administrationen, og ændringer sker typisk som en planmæssig dispensation, eller en dispensation efterfulgt af en byggetilladelse til fx en tilbygning.

Administrationen har typisk dialog om ændringer der fører bebyggelse tilbage til et mere oprindeligt udtryk. Dispensationer meddeles gennem konstruktiv dialog med borgeren eller dennes bygherre med det mål for øje at værne om, bibeholde eller hæve en bygnings bevaringsværdi. Sager kan inddeles i følgende grupper:

- vedligehold af den bevaringsværdige ejendom
- tilbygninger til den bevaringsværdige ejendom

## Administrationspraksis

1. Bestemmelser og anbefalinger i Lokalplan 143 bruges som udgangspunkt i dialogen om ansøgers ønske til ændringer.
2. Der foretages en konkret vurdering i den enkelte sag. Oftest efter en forhåndsdialog efter ansøgers anmodning.
3. Der vejledes i konkrete løsninger i overensstemmelse med anbefalinger, der er knyttet til den enkelte bygning i Lokalplan 143. Anbefalingerne er udarbejdet ifm. eksterne registranternes anbefalinger / Save-vurderingerne.

4. Ved tilbygninger skal der ske en tilpasning, der harmonerer med det eksisterende. En tilbygning kan have forskellige udtryk, en klassisk fortsættelse af det eksisterende eller en mere modernistisk fortolkning, der komplimenterer det eksisterende.
5. Ved tagudskiftninger er der dialog om de konkrete løsninger, så der som udgangspunkt ikke ændres på væsentlige detaljer på bygningens ydre, da detaljerne - via håndværksmæssige traditioner - har indflydelse på bevaringsværdien. Fx. på teglstenen og dens oplægning, tagrygning og grater, tagvinduer/ kvistes udformning og antal samt detaljer omkring tagets form, hældning højder, afslutning og ornamentik.
6. Ved vindues- og dørudskiftninger er der forhåndsdialog om konkrete løsninger, som udgangspunkt skal vindues- og døråbninger bevares eller udskiftes til et mere oprindeligt udtryk.
7. Som udgangspunkt tillades der ikke ændringer i facadematerialer. I dialog om et evt. ønske der afviger, skal det belyses hvorledes det ønskede nye materialer harmonere med husets oprindelige udtryk. Der kan være historiske billeder der understøtter en mulig ændring.
8. En skorsten kan være en vigtig del af en bygnings udtryk og skal som udgangspunkt bevares. Såfremt ansøger kan dokumentere en stand der gør at skorstenen ikke kan bevares, kan det kræves at der genetableres en skorsten, evt. som en atrap løsning.
9. Varmepumper og andre tekniske installationer tillades ikke opsat på bevaringsværdig bebyggelse, da det vil forringe bevaringsværdien. Varmepumper kan dog opsættes på matriklen, evt. på sekundære bebyggelser.
10. Solceller tillades ikke opsat på bevaringsværdig bebyggelse, da det vil forringe bevaringsværdien. Solceller kan dog opsættes på sekundære bebyggelser på matriklen.

Se uddybning af ovenstående administrationspraksis i bilag 1.

#### Antal sager

Temalokalplan 143 omfatter 412 ejendomme. Administrationen behandler ca. 12 sager om dispensationer ift. bevaringsværdige bygninger om året. (data fra 2023/2024)

#### Baggrund - bevaring i Hørsholm Kommune

Der er i kommuneplanen udpeget 1.329 bevaringsværdige bygninger. Bygninger udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen må ikke nedrives.

Lokalplan 143 har til formål at sikre at eventuelle tilbygninger/ombygninger/ændringer respekterer bygningernes bevaringsværdige træk. Det gælder alene ydre ændringer.

I Hørsholm Kommune findes der desuden 35 bygninger, som er bygningsfredede. Det er kommunen, som varetager de bevaringsværdige bygninger, mens Slots og Kulturstyrelsen administrerer de fredede bygninger.

Bevaringsværdige bygninger i kategori 4 i hele kommunen

Udvalget har tidligere spurgt ind til antallet af kategori 4 bevaringsværdige bygninger i kommunen, de opgøres herunder:

- Der er 449 bevaringsværdige bygninger i kategori 4 i hele kommunen
- Heraf er 13 bevaringsværdige bygninger i kategori 4 omfattet af Temalokalplan 143.
- Heraf er 2 bevaringsværdige bygninger i kategori 4 omfattet af kommuneplanen
- Dvs. der er 434 bygninger, der ikke er sikret i hverken kommuneplan eller temalokalplan.

Se kommuneplanens afsnit her og fredede og bevaringsværdige bygninger:

[1.4 Fredede og bevaringsværdige bygninger og træer - Forslag til Hørsholm Kommuneplan 2025 - Hørsholm Kommune](#)

Der tages i denne sag ikke stilling til behovet for revision af Lokalplan 143.

## **Kommunikation**

Hjemmesiden er for nyligt blevet opdateret. Administrationen foreslår, at der kan arbejdes videre med følgende kommunikative indsatser:

- Dialog med ejendomsmæglere om de bevaringsværdige bygningers kvaliteter og hvordan der kan vejledes set ud fra et bevaringsperspektiv
- Brede information ud på kommunens Facebook side, instagram og Biblioteket om kulturarv i Hørsholm generelt og fakta om, hvordan man kommer videre med et konkret ønske.
- Arrangement på Arkitekturens dag i 2025 om tips og tricks til din bevaringsværdige ejendom.

## **Sagens tidligere behandling**

24.10.2024 - Initiativretsforslag: Revision af lokalplan 143 - BYU

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget drøftede sagen og ønskede følgende protokolleret: At udvalget henstiller til, at administrationen undersøger mulighederne for:

- a) en styrket vejledningsindsats på kommunens hjemmeside
- b) en styrket vejledningsindsats overfor individuelle ansøgere om bygningsændringer
- c) initiativer ifm. arbejdet med den næste kommuneplanrevision
- d) muligheder for eventuelle ændringer af lokalplan 143, sidstnævnte bl.a. med blik på energirenoveringer. På baggrund af disse undersøgelser forelægges en ny sag for udvalget.

## **Bilag**

Bilag 1 - Administrationspraksis Lokalplan 143

## **Punkt 8: Orientering og drøftelse ifm. revision af Fingerplan 2019**

25/2747

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Fingerplanen fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Kommune- og lokalplanlægning skal følge fingerplanens bestemmelser, principper og arealudpegninger. Ministeren for byer og landdistrikter har igangsat en revision af den gældende Fingerplan 2019 så den kan følge med tiden, og samtidig være med til at fremtidssikre hovedstadsområdet. Processen er igangsat og der er mulighed for at komme med input til revisionen. I nærværende punkt skal udvalget drøfte om og eventuelt hvilke input Hørsholm Kommune skal indsende.

### **Forslag**

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at drøfte mulige input og tage orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Fingerplanen har sat rammen for byudvikling i hovedstadskommunerne siden 1947. Fingerplanen har gennem årene sikret, at væksten koncentrerer i byfingrene omkring en veludbygget infrastruktur, og at de grønne kiler imellem byfingrene bevares og tilgodeser behovet for det almene friluftsliv. Se mere fakta om Fingerplanen i bilag 1.

En revision af Fingerplanen skal være med til at fremtidssikre hovedstadsområdet. De seneste år er befolkningen i hovedstadsområdet vokset mere end i resten af landet, samtidig med at der opstår nye vækst- og kraftcentre i forstæderne og i byerne rundt om København. Det giver også et øget pres på brugen af de grønne kiler og de rekreative værdier i hovedstadsområdet.

Det er administrationens anbefaling, at et input til revision af Fingerplanen kunne handle om følgende:

- at reglerne om byvækst skal kunne rumme at tekniske anlæg skal kunne placeres afskåret fra byzone/byen.

Det er administrationens vurdering, at de muligheder der gives indenfor den grønne zone i Kommuneplan 2025, kan rummes indenfor den gældende Fingerplan.

Den videre proces

Hørsholm Kommune er en af de 34 kommuner, der sammen med øvrige interessenter og interesserede, deltager i dialog om forslag og ideer, der kan bidrage til at sikre balancen i Fingerplanens principper for hovedstadsområdets planlægning. Ministerens mål er at præsentere en revideret Fingerplan i 2026.

På baggrund af en drøftelse i forbindelse med nærværende dagsordenspunkt, udarbejder administrationen et forslag til et høringssvar der kan indsendes inden den 2. juni. Et forslag til et høringssvar kan behandles på møde i Byudviklingsudvalget i maj 2025.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Fraværende: Jesper Sperling, V

## **Bilag**

Bilag 1 - Faktaark om Fingerplan

**Fraværende** Jesper Sperling (V)

# Punkt 9: Orientering om afgørelse fra Planklagenævnet - Bukkeballevvej 32

25/2566

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

Planklagenævnet har truffet afgørelse i en klagesag om administrationens forbud mod arealoverførsel efter servitut på Bukkeballevvej 32, 2960 Rungsted Kyst. Ejer fremførte bl.a., at Hørsholm Kommune som følge af interessebortfald skulle være afskåret fra at håndhæve servituten fra 1921 efter vedtagelse af Byplanvedtægt 6 i 1962. Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen, hvilket betyder, at kommunens afgørelse gælder. Dette dagsordenspunkt orienterer om afgørelsen.

## Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at tage orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

Administrationen meddelte den 1. september 2023 et forbud mod arealoverførsel til ejerne af Bukkeballevvej 32A. Det skete, efter Byudviklingsudvalget på møde den 25. maj 2023 besluttede at igangsætte procedure for afslag på arealoverførsel ved at håndhæve en servitut fra 1921, som fastlægger en mindstegrundstørrelse på 1.182 m<sup>2</sup>. En kommune kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser, jf. planlovens § 43.

Den ønskede arealoverførsel fra den foranliggende Bukkeballevvej 32B (matr.nr. 11cb) skulle skabe vejadgang via et koteletben for den bagvedliggende Bukkeballevvej 32A (matr.nr. 11cæ) mod den fredede Bolbroeng. Arealoverførslen ville medføre, at arealet af matr.nr. 11cæ forøges fra 637 m<sup>2</sup> til 1.074 m<sup>2</sup>, mens arealet af matr.nr. 11cb reduceres fra 1.619 m<sup>2</sup> til 1.182 m<sup>2</sup>.

Det meddelte forbud blev påklaget til Planklagenævnet af ejendommens ejer, som bl.a. anførte:

- at Hørsholm Kommune som følge af interessebortfald skulle være afskåret fra at håndhæve servituten fra 1921 efter vedtagelse af Byplanvedtægt 6 i 1962
- at kommunen har udvist passivitet
- at servituthåndhævelsen strider mod lighedsgrundsætningen
- at der ikke foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse
- at forbuddet er i strid med Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Planklagenævnet har den 25. februar 2025 truffet afgørelse i klagesagen, og nævnet kunne ikke give medhold i nogen af klagepunkterne. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder, og at arealoverførslen ikke kan gennemføres.

Administrationen bemærker, at de tidligere ejere af Bukkeballevvej 32A, Hills Capital Group, i juni 2024 blev taget under konkursbehandling. Efter afgørelsen i klagesagen vil konkursboet sælge ejendommen.

## Sagens tidligere behandling

BYU – 25-05-2023 – Arealoverførsel Bukkeballevvej 32

## Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning.  
Fraværende: Jesper Sperling, V

## **Bilag**

Bilag - Afgørelse fra Planklagenævnet - Bukkeballevvej 32

**Fraværende** Jesper Sperling (V)

# Punkt 10: Orientering om indmeldelsesrunde og udpegning af industriparke

25/2917

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

Erhvervsministeriet og By-, Land- og Kirkeministeriet har kontaktet landets kommuner som en del af den politiske aftale om "Rød løber for produktionsvirksomheder", bl.a. om muligheden for at etablere industriparke.

## Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at tage orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

Industriparke

Ifm. aftalen om "Rød løber for produktionsvirksomheder" får kommunerne i foråret 2025 mulighed for at indmelde, om de ønsker en industripark. Dette for at skabe gunstige vilkår for placering af danske og udenlandske produktionsvirksomheder i industriparke, som er forbeholdt produktionsvirksomheder.

Der skal være tale om større, geografisk sammenhængende arealer. Der er ikke angivet en specifik minimumsstørrelse, men de skal kunne rumme produktionsvirksomheder med god adgang til infrastruktur som el, vand, transport og afledning af spildevand.

Hvis der er et kommunalt ønske om et areal til produktionsvirksomheder i områder, der ikke ligger i tilknytning til eksisterende bebygget byzone, kan ministeren for byer og landdistrikter efter ansøgning fra kommunalbestyrelser i særlige tilfælde meddele tilladelse til planlægning for et afgrænset areal til byzone. Ministeren for byer og landdistrikter kan endvidere i tilfælde, hvor et udlæg af et areal til byzone er af national interesse, fastsætte regler for kommunernes planlægning i et landsplandirektiv, der fraviger planlovens regler om byvækst for et afgrænset areal.

Der sigtes mod at udpege fem arealer til industriparke på baggrund af ansøgninger fra kommunerne. Indmeldelsesrunden slutter den 15. maj 2025.

Vurdering af arealer i Hørsholm Kommune

Administrationen vurderer, at der i Hørsholm Kommune ikke er egnede større, geografisk sammenhængende arealer til at etablere en sådan industripark.

"Én indgang til produktionsvirksomheder"

Som del af aftalen om "Rød løber for produktionsvirksomheder" arbejdes der ligeledes med "Én indgang til produktionsvirksomheder", der skal understøtte hurtigere godkendelsesforløb for større etableringer af produktionsanlæg i hele Danmark.

En virksomhed er omfattet, hvis den falder i én eller flere af følgende kategorier:

- Grønne produktionsvirksomheder, der producerer komponenter til

fx vindenergi, Carbon Capture and Storage og brint, og virksomheder

som er omfattet af EU-forordning om net zero teknologier (NZIA), herunder strategiske nettonulprojekter, og EU-forordningen om Critical Raw Materials Act (CRMA).

- Produktionsvirksomheder med projekter om at udvide eller etablere

produktion, der lever op til nærmere fastsatte kriterier, herunder at virksomheden vil foretage en investering på minimum 100 mio. kr., eller at godkendelsesprocessen er kompleks, forstået som at tilladelser skal indhentes både i staten og i kommunen.

- Produktionsvirksomheder, der ønsker at placere sig i de nye udpegede industriparker.

En virksomhed, der f.eks. ikke ligger i en industripark, men falder ind under én eller flere af de andre kategorier også har adgang til det hurtigere godkendelsesforløb.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Fraværende: Jesper Sperling, V

**Fraværende** Jesper Sperling (V)

# Punkt 11: Orientering om Move Green-projekt i Arboretet

24/1845

## Sagens forløb:

KMU og BYU

## Baggrund

Københavns Universitet og 15. Juni Fonden har ansøgt om nødvendige tilladelser og dispensationer fra relevant lovgivning for at forskningsprojektet Move Green Lab kan realiseres i Arboretet i Hørsholm. Projektet vedrører ændringer i beplantning og stiforløb, gennembrydning af et fredet dige, samt ændring i og anlæg af en række konstruktioner.

Administrationen meddelte oprindeligt de nødvendige tilladelser til projektet i december 2021. Afgørelserne blev påklaget og flere af dem blev efterfølgende hjemvist til fornyet behandling.

Projektet og tilhørende materiale er blevet revideret og der ansøges derfor på ny.

## Forslag

Administrationen indstiller, at Klima- og Miljøudvalget og Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

Beskrivelse af projektet

Formålet med Move Green er at etablere en forskningsbaseret videns- og formidlingsplatform med afsæt i etablering af et 1:1 demonstrations-, forsknings- og afprøvningslaboratorium, Move Green Lab, i Arboretet i Hørsholm. Målet er at forske i design, sundhed og brug af naturmiljøer specifikt designet til at være tilgængelige og sundhedsfremmende for mennesker med mobilitetsproblemer.

Projektet vedrører ændringer i beplantning og stiforløb, gennembrydning af et fredet dige, samt ændring i og anlæg af en række konstruktioner i skoven i og omkring søerne Ubberød Dam og Springdam i Hørsholm By, Hørsholm.

Der offentlig adgang til området, men området er privat og ejet af 15. Juni Fonden. Projektområdet er beliggende i tilknytning til Arboretet, men udenfor Arboretets unikke samlinger.

Projektbeskrivelsen er vedlagt som bilag.

Sagens forløb indtil nu

Miljø- og Planlægningsudvalget blev oprindeligt orienteret om projektet d. 14. oktober 2021, hvilket var i den tidligere valgperiode. Orienteringen foregik i Arboretet hvor ansøger præsenterede projektet overfor udvalget.

Administrationen meddelte efterfølgende de nødvendige tilladelser til projektet i december 2021. Afgørelserne blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling i Hørsholm i forening med Grønt Råd. Efter behandling i

klagenævnene blev flere af afgørelserne hjemvist til fornyet behandling. Hjemvisningerne skete hovedsageligt på baggrund af at afgørelserne havde væsentlige retlige mangler, herunder manglende oplysninger i ansøgningsmaterialet og vurderinger af påvirkning af naturen. Klagenævnene har ikke forholdt sig ikke til hvorvidt, at der ville kunne meddeles tilladelser til projektet.

Ansøger har efterfølgende været i dialog med administrationen og i den forbindelse revideret og oplyst projektet yderligere. En del af revideringen af projektet har bl.a. omfattet drøftelse med kommunens Grønne Råd.

Miljøstyrelsen har d. 29. oktober 2024 meddelt dispensation efter skovloven for så vidt angår den del af projektet, som er omfattet af skovloven.

Den videre behandling af sagen

For at projektet kan realiseres vil det kræve en række afgørelser fra flere love indenfor miljø- og planområdet, herunder, men ikke nødvendigvis begrænset til, naturbeskyttelsesloven, planloven, miljøvurderingsloven og vandløbsloven.

Inden afgørelser meddeles vil kommunens Grønne Råd blive involveret i en for-høring af projektet på lige fod med tilsvarende afgørelser på området.

En screeningsafgørelse efter Miljøvurderingsloven vil herefter være den første afgørelse der meddeles, og efterfølgende afgørelser kan tidligst meddeles samtidigt med screeningsafgørelsen.

Det er administrationens vurdering at hovedparten af de nødvendige afgørelser kan meddeles af administrationen i henhold til delegationsplanen. Undtagelsen er tilladelse til vandløbsregulering efter vandløbsloven, som i givet fald meddeles af Kommunalbestyrelsen på baggrund af en indstilling fra administrationen. Denne indstilling forventes forelagt senere på året.

Tilladelser forventes offentliggjort på kommunens hjemmeside, og både Klima- og Miljøudvalget og Byudviklingsudvalget vil blive orienteret herom.

Både Byudviklingsudvalget og Klima- og Miljøudvalget orienteres om sagen, da afgørelser vedrører miljø- og planlægningsområdet og sagen tidligere har været foreligget for Miljø- og Planlægningsudvalget.

## **Sagens tidligere behandling**

14.10.2021 Orientering om Move Green projekt i Arboretet (MPU)

10.03.2022 Meddelelser – Orientering om at Move Green-projektet afventer sagsbehandling i Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet (BYU)

## **Beslutning Klima- og miljøudvalget den 08-04-2025**

Klima- og Miljøudvalget tog orienteringen til efterretning.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-04-2025**

Udvalget tog orienteringen til efterretning.  
Fraværende: Jesper Sperling, V

## **Bilag**

Move Green Lab Projektbeskrivelse - Rev. 2024-10-18

**Fraværende** Jesper Sperling (V)

## **Punkt 12: Underskriftsark**

24/11438

**Sagens forløb:**

BYU