

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 09-10-2025

Mødedato Torsdag d. 09. oktober 2025 kl. 07:30

Mødested Norfors, Savsvinget 2. Mødelokale 13, 1. sal

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om opstart af revision af Byplan 16 og Lokalplan 122.....	4
Underskriftsark.....	6

Punkt 1: Meddelelser

24/11439

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 09-10-2025

Fra udvalget

- Dyrehold på kommunens arealer.
- Inspiration fra Byplandage i Vejle.

Fra administrationen

- Dispensation vedr. ejendom på Smidstrupørevej.
- Inspiration fra Byplandage i Vejle.
- Tomme boliger.
- Anmodning om genoptagelse af sag ved Planklagenævnet om ejendom på Lange Müllers Allé.
- Modtagelse af ansøgning om landzonetilladelse.

Punkt 2: Orientering om opstart af revision af Byplan 16 og Lokalplan 122

25/8483

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Det er i den årlige prioritering af lokalplaner besluttet, at der skal udarbejdes en samlet ny lokalplan for området, der i dag er dækket af Byplan 16 For et område omkring Usserød Å syd for Ådalsvej og Lokalplan 122 Usserød Bryggeri.

Med dagsordenspunktet beskrives lokalplanområdet samt processen og den forventede tidsplan for udarbejdelsen af lokalplanen mv. På udvalgmødet præsenteres et udkast til områdets stedsanalyse til videre drøftelse. I slutningen af udvalgmødet vil der være en gåtur i det kommende lokalplanområde.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen har påbegyndt arbejdet med lokalplanen i overensstemmelse med den politiske beslutning om prioritering af lokalplaner. Sammenlægningen af Byplan 16 og Lokalplan 122 er begrundet i ønsket om at sikre en større sammenhæng på tværs af området og for at sikre en bedre løsning på de trafikale udfordringer særligt i området ved Kærvej og Usserød Bryggeri. Se bilag 1 for udkast til stedsanalyse.

Da Byplan 16 blev vedtaget i 1966, dækkede den et større område end i dag. Over årene er mindre områder i Byplan 16 blevet erstattet af nye selvstændige lokalplaner, herunder Klædefabrikken (1986), Usserød Bryggeri (2002), Norfors forbrændingsanlæg (2013) og senest friplejehjemmet Klædebo (2022).

Anvendelser i lokalplanområdet

Det kommende lokalplanområde består af Byplan 16-erhvervsområdet, som omkranser Norfors forbrændingsanlæg mod øst, vest og nord. I den nordøstlige del af området ligger Novafos rensningsanlæg, der delvist er dækket af lokalplanen. I en del af området ligger boliger side om side med både tung og let industri.

Syd for erhvervsområdet i Byplan 16 ligger det gamle Usserød Bryggeri med sin egen selvstændige Lokalplan 122. I yderkanten af lokalplanområdet ligger der boliger på Holmetoft og på dele af Kokkedalsvej og Møllevej. I tilknytning til lokalplanområdet, med vejadgang fra Kærvej og Holmevej, ligger der nogle få boliger og erhverv, der i dag kun delvist er med i lokalplanområdet.

I området er der i dag en blanding af både tung og let industri bl.a. med en del autovirksomheder med værksteder og leasing, container- og transportvirksomheder, værksteder og produktionsvirksomheder, lager, internetbutikker, auktionshus, kontorfaciliteter, enkelte golf- og træningscentre.

Kulturarv og det grønne udtryk

Usserød Mølle, som er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 143 Bevaring i Hørsholm Kommune, ligger inden for lokalplanområdet sammen med en række andre bygninger, der ligeledes er udpeget som bevaringsværdige og en enkelt

fredet bygning. Der er beskyttet natur i området i form af Usserød Å og dertilhørende åbeskyttelseslinjer, mose og en enkelt sø. Der er en lille del skov langs åen og flere steder i området er der store træer og grønne hegn.

En del af området indgår desuden i det værdifulde kulturmiljø Fabriksbyen. Sammen med det gamle Usserød Bryggeri er det fredede hus og de bevaringsværdige bygninger, det grønne udtryk og nærheden til Usserød Å, Klædefabrikken og kulturmiljøet omkring med til at give området en særlig kulturhistorisk og grøn identitet, hvilket ikke altid opleves i lignende erhvervs- og industrikvarterer.

Fokusområder

I lokalplanarbejdet forventes der særligt fokus på følgende:

- Inddragelse af Byudviklingsudvalget, erhvervsgrundejere, virksomheder borgere i området.
- Hvordan der sikres gode rammer for de forskellige anvendelser særligt i forholdet mellem erhverv og boliger.
- Hvordan det grønne udtryk og kulturarven bevares samtidig med, at der gives plads til udvikling og evt. nye anvendelser.
- Mulige løsninger på de trafikale udfordringer med tung trafik, erhvervskørsel og bløde trafikanter og særligt området omkring Holmetofte og Kærvej samt tilstrækkelige p-pladser.
- Afgrænsning af lokalplanområdet ift. renselanlægget og det mindre område med boliger og erhverv med vejadgang fra Kærvej og Holmevej, der kun delvist er med i lokalplanområdet i dag.
- Fastlægge bestemmelser for boligområderne i lokalplanen i forhold til særligt etageantal, bebyggelsesprocent, grundstørrelser og hegn mod skel.

Proces

Der arbejdes med følgende inddragelse i processen med at udarbejde en lokalplan for området:

- September 2025: Administrationen opstarter dialog med erhvervsgrundejere og virksomheder
- Den 9. oktober 2025: Dialog med Byudviklingsudvalget om udkast til stedsanalyse og områdets fremtidige udvikling
- Januar 2026: Politisk igangsætning af lokalplan og behandling af startredegerelse
- Februar 2026: Dialogmøde med erhvervsgrundejere, virksomheder og borgere i området som tidlig inddragelse
- August-september 2026: Politisk behandling af forslag til lokalplan
- Oktober-november 2026: Offentlig høring og borgermøde ifm. høringsperioden
- December 2026: Behandling af høringssvar
- Februar-marts 2026: Politisk behandling af endelig vedtagelse af lokalplanen

Beslutning Byudviklingsudvalget den 09-10-2025

Byudviklingsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 1: Udkast til stedsanalyse

Punkt 3: Underskriftsark

24/11438

Sagens forløb:

BYU