

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 01-12-2025

Mødedato	Mandag d. 01. december 2025 kl. 15:30
Mødested	Det Røde Værelse, Rådhuset
Mødedeltagere	Janus Kyhl, Jens Bertram, Claus Christoffersen, Peter Poulsen, Jørgen Bodilsen, Thomas Kok, Ulla Kokfelt

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - oktober.....	4
Beslutning: Forslag til lokalplan 5.55 for boligområde i Saunte.....	8
Beslutning: Godkendelse af lokalplanforslag 1.48.1 - Tillæg 1 til lokalplan 1.48 vedr. ejendommen	10
Orientering: Udbud af byggegrund til friplejehjem og tryghedsboliger ved Højvangen i Espergærde	13
Beslutning: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 3.49, på Bybjergvej 6, Espergærde.....	15
Beslutning: Dispensation fra lokalplan 0.1 til nedrivning af bevaringsværdigt sommerhus på Bøgevej	18
Beslutning: Dispensation fra lokalplan 0.1 til nedrivning af bevaringsværdigt stuehus på Lottesmindevej	22
Beslutning: Nedlæggelse af et forbud efter planloven til at anvende carport på Bødkervej 2 til detailhandel	25
Beslutning: Ansøgning om nedrivning af samtlige bygninger på Gurrevej 56A-C, 3000 Helsingør...	28
Lukket.....	30
Lukket.....	31
Beslutning: Genoptagelse af sag om nedlæggelse af markvej i Tikøb.....	32
Beslutning: Evaluering af introduktionsprogram for nyt Byråd for perioden 2022-2025.....	35
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 06.11.25 (KBU) og 01.12.25 (BPT).....	38
Meddelelser/Eventuelt.....	40
Beslutning: Godkendelse af referat.....	41

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

24/35252

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - oktober

25/10196

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges til orientering forventet regnskab for 2025 på drift og anlæg for By-, Plan- og Trafikudvalget. Den månedlige rapportering er lavet på baggrund af oktober måneds forbrug.

Retsgrundlag

Intet at bemærke.

Relation til vision og tværgående politikker

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Sagsfremstilling

1. Månedsopfølgning - drift

På By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder forventes et samlet forbrug på 142,0 mio. kr. og et forventet mindreforbrug på 7,1 mio. kr. i forhold til forventet budget, jf. tabel 1.

Tabel 1: Forventet regnskab 2025 for By-, Plan- og Trafikudvalget

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Forventet budget 2025 pr. 31.10*	Forventet regnskab pr. 31.10	Forventet mer-/ mindre- forbrug pr. 31.10***	Ændring i forventet mer-/ mindre-forbrug ift. sidste måneds- opfølgning****
Budgetområde				
<i>By-, Plan- og Trafikudvalg</i>	149.086	141.986	7.100	6.800
204 Trafik, Vej og Parkering	89.010	81.910	7.100	6.800
<i>Rammestyret</i>	89.010	81.910	7.100	6.800
206 Nordsjællands Park og Vej	60.076	60.076	0	0
<i>Rammestyret</i>	60.076	60.076	0	0

*Forventet budget udgøres af det korrigerede budget samt forventede ekstrabevillinger (tillægsbevillinger og omplaceringer) og svarer til budgettet i NemØkonomi for opfølgningsmåneden.

**Forventet mer-/mindreforbrug svarer til forskellen mellem forventet regnskab og forventet budget. Merforbrug angives med minus og mindreforbrug med plus.

***Forbedring af forventet mer-/mindreforbrug angives med plus, og forøgelse angives med minus.

I forhold til sidste månedsopfølgning er der en stigning i det forventede mindreforbrug på 6,8 mio. kr., der skyldes mindreforbrug på Trafik og Infrastruktur og Trafik og Byrum, jf. nedenfor.

På området Trafik og Infrastruktur forventes der følgende mindreforbrug:

- Vejbelysning på 1,4 mio. kr., der skyldes, at Forsyning Helsingør ikke har kunnet udføre de planlagte renoveringer af vejbelysningen i 2025. Det forventede mindreforbrug lægges i kasse ved regnskabsafslutningen.
- Opsparede midler på kontoen til broer og bygværker og kørebaneafmærkning på 1,2 mio. kr. der forventes overført til 2026 til større renoveringer af broer og bygværker.
- Overførte midler fra 2024 samt mindreforbrug på afledt drift og andre arbejder på i alt 1,0 mio. kr., der ikke bliver brugt i 2025 og som forventes lagt i kassen ved regnskabsafslutningen.

På området for Trafik og Byrum forventes der følgende mindreforbrug:

- Opsparede midler på trafiksikkerhedsplanen, rammen til trafiksikkerhed og på kontoen til vejplanlægning og skilte på i alt 2,7 mio. kr., der forventes overført til 2026 til krydsombygning ved Gurrevej/Gefionsvej.
- Der forventes mindreforbrug på 0,4 mio. kr. på kontoen til reklamefinansierede buslæskærme og vedligeholdelse af buslæskærme, der skyldes forsinkelse med gennemførelse af udbud. Beløbet forventes overført til 2026 ifm. regnskabsafslutningen.
- Der forventes mindreforbrug på 0,1 mio. kr. på kontoen til plustur, der forventes overført til 2026, hvor forsøges fortsætter.

Derudover er der et mindreforbrug på 0,3 mio. kr. på kollektiv trafik, der forventes overført til 2026 i forbindelse med regnskabsafslutningen. Beløbet er medregnet i den efterregulering, der er indarbejdet i budgettet til kollektiv trafik for 2026 efter Movias 1. behandling af budget 2026 i slutningen af juni måned.

2. Månedsopfølgning – anlæg

På By-, Plan- og Trafikudvalgets anlægsprojekter forventes et samlet forbrug på 29,6 mio. kr. og der forventes et mindreforbrug på 11,5 mio. kr., jf. tabel 2.

Tabel 2. Forventet regnskab 2025 for By-, Plan- og Trafikudvalget - anlæg

1.000 kr.	Forventet budget 2025*	Forventet regnskab 2025 pr. 31.10	Forventet mer-/mindreforbrug pr. 31.10**	Ændring i forventet mer-/mindreforbrug ift. månedsopfølgning***
By-, Plan- og Trafikudvalget	41.037	29.560	11.477	4.303
<i>Udgifter i alt</i>	<i>41.037</i>	<i>29.560</i>	<i>11.477</i>	<i>4.303</i>
<i>Indtægter i alt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

**Forventet budget udgøres af det korrigerede budget samt forventede ekstrabevillinger (tillægsbevillinger og omplaceringer) og svarer til budgettet i NemØkonomi for opfølgningsmåneden.*

***Forventet mer-/mindreforbrug svarer til forskellen mellem forventet regnskab og forventet budget. Merforbrug angives med minus og mindreforbrug med plus.*

****Forbedring af forventet mer-/mindreforbrug angives med plus, og forøgelse angives med minus.*

Det forventede mindreforbrug på 11,5 mio. kr., skyldes primært følgende projekter:

2.1. Investeringsplan klimatilpasning indre Helsingør

Der forventes et mindreforbrug på 1,5 mio. kr. i 2025. Projektets 1. etape er igangsat og forventes at løbe frem til og med 2028. Det forventede mindreforbrug søges overført til 2026.

2.2. Krydsombygning Rønnebær Allé/Borgmester P. Christensens Vej

Der forventes et mindreforbrug på 4,3 mio. kr. idet projektet er blevet forsinket bl.a. som følge af udfordringer ifm. arbejdet med isolering af tunnelen under Rønnebær Allé. Det forventede mindreforbrug søges overført til 2026, hvor projektet fortsætter.

2.2. Overdragelse af vejbelysning private fællesveje

Arbejdet med overdragelsen af vejbelysningen på private fællesveje afventer detailplanlægningen, som skal ske sammen med Forsyning Helsingør. Anlægsarbejdet forventes først igangsat i 2026 og anlægsbevillingen på 1,9 mio. kr. søges overført til 2026.

2.2. Skibstrup ombygning kryds

Der er et forventet mindreforbrug på 1,7 mio. kr., der ønskes overført til 2026 til gennemførelse af den resterende del af udbygningsaftalen, som er en krydsombygning på Gørundevej/Skibstrupvej samt udvidelse af Ellekildehavevej ved Skibstrup Station.

2.2. Udskiftning af vejbelysning – ramme

Der er et forventet mindreforbrug på 1,3 mio. kr. som skyldes at det ikke har været muligt for Forsyning Helsingør at gennemføre de planlagte projekter. Mindreforbruget lægges i kassen ifm. regnskabsafslutningen.

I forhold til sidste månedsopfølgning, er der en stigning i det forventet mindreforbrug på 4,3 mio. kr., der skyldes, mindreforbrug på anlægsprojekterne Krydsombygning Rønnebær Allé/Borgmester P. Christensens Vej, Skibstrup ombygning kryds, Udskiftning af vejbelysning – ramme, jf. ovenfor.

En udspecificeret opfølgning pr. anlæg fremgår af bilag 1.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Orientering foretaget.

Bilag

1: Udspecificisering anlægsprojekter - oktober

Punkt 3: Beslutning: Forslag til lokalplan 5.55 for boligområde i Saunte

24/34107

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet 2025 besluttede den 26. maj 2025 at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan for et mindre område i udkanten af Saunte landsby.

Lokalplanen har til formål at muliggøre udstykning af området til boligformål og at opføre op til fem boliger. Lokalplanen skal sikre områdets grønne karakter samt at ny bebyggelse tilpasses området.

Byrådet skal beslutte, om forslag til Lokalplan 5.55 skal vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Retsgrundlag

- Planloven
- Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter

Relation til vision og tværgående politikker

Planlægningen understøtter blandt andet Helsingør Kommunes Bosætnings- og Boligpolitik samt Arkitekturpolitik.

Sagsfremstilling

1. Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af ejendommen Saunte Bygade 12A om at udvikle en del af grunden til boligformål. Planen skal muliggøre udstykning af området og opførelse af op til fem boliger ved siden af eksisterende virksomhed.

Helsingør Kommune ønsker at understøtte denne begrænsede boligudvikling i området.

2. Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre en begrænset boligudvikling i landsbyen Saunte med op til fem boliger og tilhørende grønne friarealer.

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og sikre, at ny bebyggelse forholder sig omgivelserne og harmonerer med landsbyens eksisterende karakter.

Lokalplanen skal desuden sikre vejadgang fra Saunte Bygade, der både betjener de nye boliger og den eksisterende virksomhed.

Området ligger i udkanten af landszonelandsbyen Saunte i overgangen til det åbne land. Med lokalplanen udvides landsbyafgrænsningen, men området forbliver i landzone.

3. Miljøscreening

Helsingør Kommune har gennemført en screening for krav om miljøvurdering af planforslaget, og har afgjort, at planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet og at der derfor ikke er miljøvurderingspligt for planforslaget.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 1. december 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 10. december 2025
- Byrådet den 17. december 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til lokalplan 5.55 vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i en periode på 8 uger.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Et flertal, Janus Kyhl, og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) anbefaler indstillingen.

Ulla Kokfelt (O), Thomas Kok (M) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at de ikke ønsker arealet bebygget med boliger.

Bilag

1: Forslag til lokalplan 5.55 for boligområde i Saunte

Punkt 4: Beslutning: Godkendelse af lokalplanforslag 1.48.1 - Tillæg 1 til lokalplan 1.48 vedr. ejendommen Prøvestensvej 20

25/36705

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede den 24. februar 2025 at nedlægge et paragraf 14-forbud efter planloven på ejendommen Prøvestensvej 20, matrikel nr. 23m, Helsingør Overdrev, så ejendommen ikke må anvendes til selskabslokale, restaurant eller lignende med udlejning alene til lukkede selskaber, hvilket der var blevet ansøgt om.

Administrationen har derfor udarbejdet et forslag til et tillæg til områdets lokalplan, der fastlægger, hvad ejendommen i stedet for må anvendes til.

Byrådet skal beslutte, om lokalplanforslaget (tillægget) skal godkendes med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 14 kan en kommune nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Forbuddet blev meddelt ansøger pr. brev den 6. marts 2025. For at opretholde forbuddets retsvirkninger må byrådet inden gyldighedsperiodens udløb (den 2. februar 2026) have offentliggjort et lokalplanforslag, hvis foreløbige retsvirkninger (§ 17) afløser § 14-forbuddets.

Relation til vision og tværgående politikker

Planlægningen understøtter intentionerne i udviklingsplanen for Prøvestenscentret. Udviklingsplanen er i tråd med Vision 2030 og seneste Planstrategi.

Sagsfremstilling

§ 14-forbuddet og lokalplanforslaget skal ses i lyset af, at byrådet agter at forny planlægning-en for området, bl.a. med udgangspunkt i udviklingsplanen for Prøvestenscentret, der blev vedtaget i foråret 2015.

Udviklingsplanen sætter en overordnet retning og ramme for den videre udvikling, og skal bidrage til at revitalisere og styrke Prøvestenscentrets samlede attraktivitet, herunder by- og handelslivet. At sikre publikumsrettede aktiviteter i stueetagerne omkring gangstrøget er et vigtigt element i udviklingsplanen.

En anvendelse som restaurant, selskabslokale eller lignende med udlejning alene til lukkede selskaber på Prøvestensvej 20 anses ikke som en publikumsrettet aktivitet, da det kun benyttes lejlighedsvist og for en afgrænset kreds efter forudgående booking. Derfor blev forbuddet nedlagt.

Administrationen anbefaler, at ejendommen i stedet for benyttes til aktiviteter og anvendelser, der erfaringsvist bidrager til et aktivt by- og handelsliv i butiksområder.

Den hidtidige anvendelse (§ 3 stk. 2 vedr. delområde 4 i "Lokalplan 1.48 - Boliger og nyt butiksareal ved Prøvestenscentret") lød således:

- "Delområde 4 må kun anvendes til centerformål (detailhandel, liberale erhverv, mindre ikkegenererende fremstillingsvirksomhed)".

Lokalplanforslaget medfører, at anvendelsesbestemmelsen for Prøvestensvej 20 aflyses og erstattes af en ny anvendelsesbestemmelse, der lyder således:

- "Stueetagen må kun anvendes til centerformål i form af publikumsorienterede aktiviteter og servicekoncepter samt detailhandel, dog kun udvalgswarebutikker*.
- Hybridbutikker" (en kombination af ovenstående) samt lagersalg, outletbutikker med udvalgsvarer og showrooms, der har en permanent karakter med sædvanlige butiksåbningstider, er også tilladt.
- Privat service (herunder liberalt erhverv) og boligformål er ikke tilladt.
- Selskabslokaler, café og restaurant o.l. med udlejning alene til lukkede selskaber er ikke tilladt."

** Forbuddet mod dagligvarebutikker er begrundet i Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Jf. direktivet må der ikke placeres nye dagligvarebutikker i direktivets delområde 1, som ejendommen ligger indenfor. Eksisterende dagligvarebutikker kan indgå i ny planlægning, men da der ikke er en eksisterende dagligvarebutik på ejendommen, som kan indgå i planlægningen, må der ikke planlægges for dagligvarebutikker.*

Lokalplanen fastsætter til orientering også bestemmelser om det samlede maksimale brutto-etageareal til butiksformål og butiksstørrelser, da planloven fastsætter, at lokalplaner om butikker hhv. skal og kan regulere disse forhold.

Lokalplanforslaget ændrer ikke på andre forhold i lokalplan 1.48 for ejendommen.

Miljøvurdering

Helsingør Kommune har gennemført en screening for krav om miljøvurdering af planforslaget i henhold til miljøvurderingsloven. Helsingør Kommune har på baggrund af screeningen efter lovens § 8 og lovens kriterier i bilag 3 afgjort, at planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke er miljøvurderingspligt for planforslaget.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget (tillægget) vil blive sendt i høring i 2-4 uger, alt efter om perioden omfatter julen. Minimumsperioden for lokalplaner af denne type er 2 uger (PL § 24 stk. 6).

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 1. december 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 10. december 2025
- Byrådet den 17. december 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at lokalplanforslag 1.48.1 - Tillæg 1 til lokalplan 1.48 vedr. ejendommen Prøvestensvej 20 godkendes til udsendelse i høring.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A), Thomas Kok (M) samt Jørgen Bodilsen (Ø) anbefaler indstillingen. Ulla Kokfelt (O) undlod at stemme.

Bilag

1: Forslag til lokalplan 1.48.1 - Tillæg til lokalplan 1.48 vedr. Prøvestensvej 20 inkl. miljøscreening og afgørelse

Punkt 5: Orientering: Udbud af byggegrund til friplejehjem og tryghedsboliger ved Højvangen i Espergærde

25/38016

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Der orienteres med sagen her om udbuddet af salg af byggegrund, ved Højvangen i Espergærde, med henblik på opførelse af friplejehjem og tryghedsboliger, da der ikke er modtaget købstilbud på ejendommen.

Retsgrundlag

Planloven.

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens, henholdsvis regionens faste ejendomme.

Lov om friplejeboliger.

Relation til vision og tværgående politikker

- Vision 2030
- Arkitekturpolitikken
- Bosætnings- og boligpolitikken
- Politik for et værdigt ældre liv

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune havde udbudt salg af en byggegrund med henblik på opførelse af friplejehjem og tryghedsboliger ved Højvangen i Espergærde. Udbudsbetingelserne blev godkendt på mødet den 28. april 2025 i Byrådet.

Grunden har været i udbud med tilbudsfrist den 19. september 2025.

Der er ikke modtaget købstilbud på ejendommen eller henvendelser på baggrund af udbudsmaterialet, hvorfor det nu nærmere skal overvejes, hvordan opførelse af friplejehjem på Højvangen kan gennemføres.

Administrationen går derfor i dialog med non-profit operatører for friplejehjem, som der tidligere har været markedsdialog med, for at få afdækket, hvilke potentielle hindringer eller muligheder der er på Højvangen.

1. Behov for plejehjemspladser

På mødet den 6. juni 2025 i Omsorgs- og Sundhedsudvalget blev der orienteret om plejeboligkapaciteten på baggrund af den seneste befolkningsprognose fra foråret 2025. Det fremgår derfra, at der fortsat vil være mangel på plejehjemspladser, hvor det forventes, at der i 2031 vil mangle 89 plejehjemspladser.

2. Udfordringer

Området ved Højvangen i Espergærde, hvor friplejehjemmet ønskes opført, er et sammensat miljø med boliger under opførelse og forskellige former for erhverv, herunder også industrierhverv.

Infrastrukturen er i sin tid anlagt til at betjene et erhvervs-/industriområde. Der skal for realisering af områdets omdannelse være fortsat fokus på de bløde trafikanter med etablering af fortov og cykelsti langs Højvangen samt belysning.

Nærmeste busstoppested er ved Hovvej, ca. 700 m fra byggegrunden, hvilket forstærker behovet for særligt fortov og belysning langs højvangen.

3. Det videre forløb

Hvis den kommende dialog viser, at potentielle bydere i form af non-profit operatører ikke udtrykker interesse for at opføre et friplejehjem på de arealer Helsingør Kommune kan tilbyde, kan det blive nødvendigt at afprøve det kommercielle marked eller overveje om kommunen selv skal være bygherre og stå for opførelse og drift af et kommende plejehjem.

Der vil blive forelagt en sag, når potentielle udfordringer og muligheder er afdækket. Der skal derefter træffes beslutning om, hvad der videre skal ske, for at behovet for de fremtidige nødvendige plejehjemspladser kan imødekommes.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke konsekvenser for personaleforhold.

Da der ikke er sket et salg, indgår indtægter herfra ikke i kommunes kassebeholdning.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 1. december 2025
- Omsorgs- og Sundhedsudvalget den 2. december 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 10. december
- Byrådet den 17. december 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Orientering foretaget.

Punkt 6: Beslutning: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 3.49, på Bybjergvej 6, Espergærde.

25/19106

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har den 23. maj 2025 modtaget en ansøgning om en ny erhvervsbygning på Bybjergvej 6, 3060 Espergærde.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde. Lokalplanen har bl.a. fastsat bygningernes materiale og udseende på facaderne.

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede på møde den 17. august 2022 at alle ansøgninger om dispensationer fra lokalplan 3.49 skal forelægges til politisk behandling.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal dispenseres fra lokalplanens bestemmelser.

Retsgrundlag

Planlovens § 19, vedrørende muligheden for at dispensere fra en lokalplan.

Orientering: Redegørelse for dispensation fra lokalplan ved byggeri på Højvangen 6, Espergærde Mødedato 17-08-2022

Beslutning:

Udvalget besluttede, at samtlige dispensationer vedrørende lokalplan 3.49 skal til politisk behandling i By- Plan- og Trafikudvalget.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Der er indgivet ansøgning om byggetilladelse den 23. maj 2025 til opførelse af en mindre bygning på ca. 48 m² til brug som frisørsalon.

For at kunne meddele byggetilladelse kræves dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, jf. § 7.1 og § 7.2, hvorefter ny bebyggelse skal opføres i tegl og fremstå som blank mur uden pudsede facader.

1. Ansøgningens indhold

Bygningen ønskes opført som et pavillonbyggeri i modulsystem med facader udført i stålplader og glas, hvor glas udgør det primære materiale.

Byggesystemet er et let, præfabrikeret system, der bygger på samme princip som pavillonerne ved Mørdrupskolen, som anvendes til børneinstitution. Systemet muliggør en hurtig og økonomisk opførelse og kan samtidig fjernes igen uden væsentlige indgreb, hvis anvendelsen ophører.

Anvendelsen af glasfacader vurderes som naturlig i forhold til bygningens funktion som frisørsalon, hvor der er behov for godt dagslys og visuel kontakt mellem inde og ude. Gavle og rum med vådrum vil, af hensyn til funktion og drift, fremstå mere lukkede.

Facadesystemet i stål vurderes ikke at være fremmed i området, der fortsat rummer en betydelig andel af erhvervsbebyggelse. Jf. bilag 3 (tegning 1A og B) tilstræbes det desuden, at der etableres beplantning mod Bybjergvej, som afskærmer bygningen og bidrager positivt til områdets helhedsindtryk.

2. Administrativ vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanens bestemmelser om tegl primært har til hensigt at sikre en ensartet og robust arkitektonisk karakter for fremtidige boliger og større erhvervsbyggerier. Bestemmelsen vurderes ikke at være tilsigtet anvendt på mindre, midlertidige erhvervsbygninger som den ansøgte frisørsalon.

Det foreslåede facademateriale i stål og glas understøtter bygningens funktion og fremstår som et tidssvarende valg i et område med eksisterende erhvervspræg. Materialerne vurderes at kunne indpasses uden at virke dominerende eller fremmede i konteksten.

Lokalplanens formål om en harmonisk og kvalitetspræget bebyggelse vurderes ikke at blive væsentligt tilsidesat, idet bygningen er af begrænset størrelse, udføres i kvalitetsmaterialer og afskærmes mod omgivelserne.

Dispensation vurderes derfor at kunne meddeles uden at skabe præcedens, idet der er tale om et enkeltstående, mindre byggeri med en specifik funktion og en mulig midlertidig karakter.

Samlet set vurderes dispensationen at udgøre en praktisk og afbalanceret løsning, som respekterer lokalplanens intentioner samtidig med, at den giver mulighed for et tidssvarende og funktionelt byggeri.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplanen til det ansøgte byggeri, og
2. at eventuelle fremtidige ansøgninger om dispensationer fra lokalplan 3.49 behandles efter delegationsplanens almindelige bestemmelser, i overensstemmelse med hvad der er gældende for alle øvrige dispensationsansøgninger i kommunen.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Ad 1

Udvalget besluttede at afslå ansøgningen.

Ad 2

Instillingen godkendt.

Bilag

- 1: Orto 1.500
- 2: Oversigtskort 1.2500
- 3: Tegningsmateriale
- 4: Referencefotos

Punkt 7: Beslutning: Dispensation fra lokalplan 0.1 til nedrivning af bevaringsværdigt sommerhus på Bøgevej 3, Hornbæk

25/29414

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har fået en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune, til nedrivning af bevaringsværdigt sommerhus på Bøgevej 3, 3100 Hornbæk.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal dispenseres fra lokalplanens bestemmelser vedrørende nedrivning.

Retsgrundlag

Lokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune.

Temalokalplanens § 3.1 lyder:

"Bygninger vist på kortbilag 1-9 udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse.

Ydre bygningsændringer og ombygninger må kun ske i overensstemmelse med den bevaringsværdige bygnings bærende bevaringsværdier."

Ejendommen er registreret med en SAVE-værdi 4. Dette betyder, at bygningen anses for at have middel bevaringsværdi, og er underlagt lokalplanens bevaringsbestemmelser og beskyttelse mod nedrivning.

Lokalplan nr. 0.1 har til formål at bevare bygninger, der bidrager til kommunens arkitektoniske og kulturhistoriske arv. Planen gælder for bygninger med SAVE-værdi 1–4, og for SAVE 5-bygninger, der ligger inden for udpegede kulturmiljøer. Formålet er at sikre, at bygningernes bærende bevaringsværdier – såsom proportioner, materialevalg, arkitektoniske detaljer og tilpasning til omgivelserne – fastholdes og ikke tilsidesættes gennem nedrivning eller ombygning, som kompromitterer det historiske udtryk.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Bøgevej 3 har søgt om tilladelse til at nedrive bevaringsværdigt sommerhus og garage på ejendommen.

1. Sagshistorik

Ansøgning om nedrivning blev indsendt den 13. marts 2025.

Det viste sig efterfølgende, at hverken ejer eller ansøger var opmærksomme på, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig og omfattet af temalokalplan 0.1.

Den 6. juni 2025 blev ansøgers rådgiver orienteret om, at nedrivning kræver dispensation fra lokalplanen. Ejers ejendomsmægler fremsendte herefter en tilstandsrapport (bilag 3), og der blev aftalt tid til besigtigelse (bilag 1). Besigtigelsen fandt sted den 25. juni 2025, hvorefter ejer blev meddelt, at dispensation til nedrivning ikke kunne forventes.

2. Ejendommens tilstand og Helsingør Kommunes vurdering

Forud for besigtigelsen blev ejendommens arkivmateriale gennemgået og sagen nærmere vurderet.

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet (bilag 1), fremstår sommerhuset overvejende i oprindelig stand uden væsentlige ændringer siden SAVE-registreringen i 2006 (bilag 2). Ændringerne omfatter bl.a. udskiftning af hoveddør, pudsning af skorsten, udskiftning af en skydedør mod haven samt opsætning af stolper i overdækningen mellem garage og hus.

Originaltegningerne fra byggetilladelsen i 1964 (bilag 7) viser, at husets oprindelige profil, bygningskrop og tagform stadig er bevaret. Carporten er dog ombygget til garage, og der er etableret en overdækning mod haven.

Ved besigtigelsen blev der konstateret mindre vandskader som følge af utætheder i taget. Skaderne vurderes at være forventelige i forhold til bygningens alder og tagtype. Der er ikke fundet tegn på skader i fundament eller bærende konstruktioner.

Tilstandsrapport (bilag 3), udarbejdet i forbindelse med salg af ejendommen, påviser ingen kritiske skader.

Administrationen vurderer derfor, at bygningens tilstand ikke udviser skader eller forringelser af en sådan karakter eller omfang, at der kan gives fagligt eller lovgivningsmæssigt grundlag for at imødekomme en ansøgning om nedrivning. Bygningen vurderes at være i en stand, hvor eventuelle skader kan udbedres gennem almindelig vedligeholdelse eller renovering.

3. Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der meddeles afslag på dispensation til nedrivning.

Ejendommen fremstår i overvejende original og uden væsentlige ændringer siden SAVE-registreringen i 2006. Tilstanden giver mulighed for reparation og renovering frem for nedrivning.

Temalokalplanens formål er, at bevare bygninger, der bidrager til kommunens arkitektoniske og kulturhistoriske arv. En dispensation til nedrivning vurderes at kunne skabe uønsket præcedens, som kan medføre lignende krav i andre sager med henvisning til lighedsgrundsætningen.

Ejendommen indgår ikke i et lokalt kulturmiljø med flere bevaringsværdige bygninger.

4. Lokalplanshøring og forvaltningsret

Ejeren har i et brev til kommunen oplyst, at de ikke blev hørt i forbindelse med temalokalplanens vedtagelse.

Processen for lokalplanen var følgende:

- 16.08.2021: Beslutning i By-, Plan- og Miljøudvalget om at igangsætte udarbejdelse af lokalplanforslag.
- 17.08.2022: Offentliggørelse af forslag vedtaget i By-, Plan- og Trafikudvalget.
- 22.08.2022: Offentliggørelse godkendt i Økonomiudvalget.
- 29.08.2022: Offentliggørelse godkendt i Byrådet.
- 20.10.2022 – 16.12.2022: Forslaget var i offentlig høring.
- 08.11.2023: Endelig vedtagelse i By-, Plan- og Trafikudvalget.
- 20.11.2023: Endelig vedtagelse i Økonomiudvalget.
- 27.11.2023: Endelig vedtagelse i Byrådet.
- 08.12.2023: Offentliggørelse af endeligt vedtaget temalokalplan.

Administrationen har gennemgået høringslisterne, og både ejers og ejers afdøde ægtefælles navne fremgår heraf. Høringslisterne indeholder personfølsomme oplysninger og er derfor ikke vedlagt denne sag.

5. BBR notat

Ejer har gjort opmærksom på, at der er tilføjet et notat i BBR efter indsendelse af ansøgningen.

Det bekræftes, at der i foråret 2025 blev indført et notat i BBR for samtlige ejendomme omfattet af temalokalplan 0.1. Notatet for Bøgevej 3, blev tilføjet den 8. maj 2025.

Notatet har alene karakter af en oplysning til borgeren og har ingen selvstændig juridisk betydning.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der er ikke foretaget høring i sagen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag til nedrivning af det bevaringsværdige sommerhus på Bøgevej 3.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Thomas Kok (M) og Ulla Kokfelt (O) godkendte indstillingen.

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at huset ikke fremstår i original stand.

Dermed gives dispensation til nedrivning.

Bilag

- 1: Besigtigelsesnotat
- 2: SAVE-registrering Bøgevej 3
- 3: Tilstandsrapport Bøgevej 3
- 4: Kortbilag 1-500
- 5: Kortbilag 1-2000
- 6: 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger
- 7: Originaltegninger

Punkt 8: Beslutning: Dispensation fra lokalplan 0.1 til nedrivning af bevaringsværdigt stuehus på Lottesmindevej 5, Tikøb

25/12892

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har fået en henvendelse om dispensation fra Lokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune, til nedrivning af bevaringsværdigt stuehus på Lottesmindevej 5, 3080 Tikøb.

Der er søgt om og givet byggetilladelse til ombygning af stuehuset i oktober 2023, før vedtagelsen af lokalplan 0.1. I marts 2024 er der søgt om en mere omfattende renovering/genetablering af stuehuset. Administrationen meddelte, at man ikke var positivt indstillet på dispensation fra den nu gældende lokalplan 0.1. Ejer sendte nærværende henvendelse i marts 2025, hvorefter ejendommen blev besigtiget. Besigtigelsen ligger til grund for denne indstilling.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal dispenseres fra lokalplanens bestemmelser vedrørende nedrivning.

Retsgrundlag

Lokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune.

Temalokalplanens § 3.1 lyder:

”Bygninger vist på kortbilag 1-9 udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse.

Ydre bygningsændringer og ombygninger må kun ske i overensstemmelse med den bevaringsværdige bygnings bærende bevaringsværdier.”

Ejendommen er registreret med en SAVE-værdi 4. Dette betyder, at bygningen anses for at have middel bevaringsværdi, og er underlagt lokalplanens bevaringsbestemmelser og beskyttelse mod nedrivning.

Lokalplan nr. 0.1 har til formål at bevare bygninger, der bidrager til kommunens arkitektoniske og kulturhistoriske arv. Planen gælder for bygninger med SAVE-værdi 1–4, og for SAVE 5-bygninger, der ligger inden for udpegede kulturmiljøer. Formålet er at sikre, at bygningernes bærende bevaringsværdier – såsom proportioner, materialevalg, arkitektoniske detaljer og tilpasning til omgivelserne – fastholdes og ikke tilsidesættes gennem nedrivning eller ombygning, som kompromitterer det historiske udtryk.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen søger om tilladelse til at nedrive stuehuset på ejendommen Lottesmindevej 5.

1. Ejendommens tilstand og Helsingør Kommunes vurdering

Efter kommunens besigtigelse og vurdering af ejendommens aktuelle stand, er det Helsingør Kommunes faglige vurdering, at ejendommen er i en så fremskreden forfaldstilstand, at en egentlig renovering vil medføre en gennemgribende rekonstruktion snarere end en istandsættelse. Dette gælder både konstruktionselementer, overflader, og arkitektoniske detaljer. En sådan rekonstruktion vil i praksis betyde, at de oprindelige bevaringsværdier ikke længere vil være til stede, og ejendommen vil i realiteten fremstå som en ny bygning.

Det vurderes derfor, at en renovering ikke er realistisk hverken økonomisk, byggeteknisk eller bevaringsmæssigt, og at en nedrivning i dette tilfælde ikke vil stride mod lokalplanens formål – tværtimod kan en kontrolleret og respektfuld genopførelse være den mest hensigtsmæssige løsning.

2. Kulturmiljøet i Tikøb og den samlede helhedsvurdering

Ejendommen ligger i landsbyen Tikøb, som i Kommuneplan 2019 er udpeget som et særligt kulturmiljø. Dette miljø består af en række velbevarede gårde og ældre bygninger, som tilsammen udgør en vigtig del af den kulturhistoriske identitet i området. Ifølge lokalplanen skal sådanne kulturmiljøer værnes om, så den samlede fortælling om stedets historiske udvikling og arkitektoniske særpræg bevares.

I vurderingen af ejendommen på Lottesmindevej 5 er det derfor afgørende at balancere hensynet til den enkelte bygnings tilstand med hensynet til det overordnede kulturmiljø. Det er Helsingør Kommunes vurdering, at nedrivningen af ejendommen – som følge af dens uafvendeligt ringe tilstand – ikke i sig selv vil medføre et brud på det samlede kulturmiljøes integritet, hvis den efterfølgende genopførelse respekterer områdets karakter og den tidligere bygnings arkitektoniske udtryk.

Det understreges i lokalplanen og kommunens arkitekturpolitik, at det ikke nødvendigvis er ønskeligt at bevare alle gamle bygninger for enhver pris. Der åbnes mulighed for, at enkelte bygninger kan erstattes, hvis det sker i respekt for omgivelserne og med en høj arkitektonisk kvalitet, der formidler og viderefører de kulturhistoriske spor.

3. Kommunens anbefaling

På den baggrund anbefaler Center for By, Land og Vand, at der meddeles dispensation til nedrivning af stuehuset på Lottesmindevej 5.

Centeret lægger i den forbindelse vægt på følgende forhold:

- Ejendommen er i en tilstand, hvor reparation eller renovering ikke er realistisk uden totalt at fjerne den bevaringsværdi, der begrunder lokalplanens beskyttelse.
- Ejeren har udtrykt ønske om at genopføre ejendommen i samme udformning og med respekt for den tidligere bygnings karakter, hvilket vurderes at kunne understøtte det omkringliggende kulturmiljø.
- Nedrivningen vurderes derfor ikke at medføre væsentlig skade på Tikøbs kulturmiljø, forudsat at nybyggeriet indpasser sig i den historiske sammenhæng.

Helsingør Kommune vil i tilfælde af en nedrivning stille krav om, at en ny bygning skal etableres i overensstemmelse med den oprindelige bygning, i både udformning og materialevalg og i tæt samspil med det historiske miljø, den indgår i.

En tilladelse til nedrivning bør derfor meddeles på vilkår, det tinglyses på ejendommen, at opførelse af nyt stuehus ser i overensstemmelse med den oprindelige bygning, i forhold til både udformning og materialevalg.

4. Sagshistorik

- Den 10. juli 2023 blev der indsendt ansøgning om byggetilladelse til ombygning af ejendommen.
- Temalokalplan 0.1 var i offentlig høring, da ansøgningen blev modtaget. Under høringen af et lokalplanforslag gælder der midlertidige retsvirkninger. Disse forhindrer midlertidigt udstykning, bebyggelse og ændring af arealanvendelsen, selv hvis det er i overensstemmelse med det fremlagte forslag. De midlertidige retsvirkninger gælder indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, men maksimalt i et år fra offentliggørelsen af forslaget.
- På denne baggrund blev der den 25. oktober 2023 meddelt byggetilladelse til ombygningen.
- Temalokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune blev vedtaget den 27. november 2023.
- Den 22. marts 2024 indsendtes ny ansøgning om byggetilladelse til en gennemgribende renovering eller eventuel nedrivning/genetablering som følge af ejendommens dårlige tilstand.
- Kommunen gjorde ansøger (via dennes rådgiver) opmærksom på det ændrede plangrundlag og den vedtagne temalokalplan.
- Den 27. november 2024 blev ansøger orienteret om, at Helsingør Kommune ikke er positivt indstillet på at dispensere fra lokalplanen. Der blev ikke modtaget yderligere tilbagemelding fra ansøger.
- Den 27. marts 2025 rettede ejer henvendelse med ønske om en besigtigelse af ejendommen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der er ikke foretaget høring i sagen. Der er tale om en landejendom, hvor nedrivning vil have underordnet betydning for naboerne.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles dispensation til nedrivning af det bevaringsværdige stuehus, på vilkår det tinglyses på ejendommen, at en ny bolig i udformning og materialevalg er i overensstemmelse med den oprindelige bygning.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Ulla Kokfelt (O) godkendte indstillingen. Thomas Kok (M) og Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod.

Bilag

- 1: Besigtigelsesnotat
- 2: SAVE registrering Lottesmindevej 5.docx
- 3: Kortbilag 1-2000.pdf
- 4: Kortbilag 1-500.pdf
- 5: 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger.pdf

Punkt 9: Beslutning: Nedlæggelse af et forbud efter planloven til at anvende carport på Bødkervej 2 til detailsalg

24/7035

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget en klage over anvendelse af carport til detailsalg, samt trafikbelastning og farlig kørsel ved ejendommen Bødkervej 2, 3100 Hornbæk.

Anvendelsen af ejendommen er i strid med Kommuneplanens bestemmelser for området.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles § 12 stk. 3 forbud, mod anvendelse af ejendommen Bødkervej 2, 3100 Hornbæk til detailsalg i boligområde.

Retsgrundlag

Kommuneplan 2019

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at nedlægge forbud i henhold til Planlovens § 12 stk. 3 mod, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Følgende fremgår af Planlovens § 12 stk. 3:

”Stk. 3. Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud kan endvidere ikke nedlægges, hvis bebyggelsen eller anvendelsen allerede er tilladt eller i øvrigt er lovligt etableret, herunder efter anden lovgivning.”

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Sagens baggrund

Kommunen har den 29. januar 2024 modtaget en klage over erhvervsmæssig anvendelse af ejendommen Bødkervej 2, herunder drift af en blomsterbutik og et cykelværksted. Klagen omhandler bl.a. øget trafik og gener i området. Klagen er siden blevet gentaget og fulgt op af borgeren.

Kommunen har besigtiget ejendommen den 4. juni 2025 og har foretaget partshøring af ejer og beboer.

På baggrund af besigtigelsen samt indhentede oplysninger, vurderer kommunen, at den aktuelle anvendelse i form af en blomsterbod med salg direkte fra ejendommen udgør detailsalg, og ikke – som tilladt – et liberalt erhverv.

Helsingør Kommune er derfor indstillet på at give afslag til den beskrevne anvendelse gennem forbud efter Planlovens § 12 stk. 3.

Cykelværkstedet, som drives fra samme adresse, vurderes umiddelbart at kunne betegnes som et liberalt erhverv i henhold til kommuneplanens rammer, idet der ikke er egentligt detailsalg, og aktiviteten sker i begrænset omfang og uden væsentlig gene for omgivelserne. Skulle det imidlertid vise sig, at værkstedet giver anledning til væsentlige trafikgener eller andre nabogener, vil Kommunen naturligvis være forpligtet til at følge op på sagen og vurdere, om betingelserne for at drive liberalt erhverv fortsat er opfyldt.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2019, og ligger i et område hvis anvendelse er udlagt til boligområde og område til offentlige formål, jf. Kommuneplanens rammer. Ifølge de generelle rammer er der i boligområder alene mulighed for at drive nærmere angivne liberale erhverv i egen bolig, såfremt disse:

- kun har beskeden kundetrafik, og
- kan indpasses i boligområdet uden at virke generende.

Kommuneplanen definerer liberale erhverv som ikke produktions- eller salgsbaserede ydelser – for eksempel rådgivning, behandling og lign. serviceerhverv.

Den aktuelle anvendelse vurderes ikke at kunne karakteriseres som liberalt erhverv. Det skyldes særligt følgende forhold:

- der er tale om egentligt detailsalg af fysiske varer (blomster)
- der er synlig skiltning og fysisk indretning med henblik på salg
- salgsaktiviteterne fremstår som permanente og erhvervsmæssige
- der er kundetrafik til stedet – både til fods og i bil, kundetrafikken har medført naboklager

Dette er i strid med den planmæssige anvendelse af området. Kommunen har som planmyndighed pligt til at føre tilsyn og sikre, at Kommuneplanens bestemmelser overholdes, jf. planlovens § 51.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Ejer er varslet om forbud mod den beskrevne anvendelse efter planloven.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles § 12 stk. 3 forbud mod anvendelse af ejendommen Bødkervej 2, 3100 Hornbæk til detailsalg i boligområde.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Thomas Kok (M), Ulla Kokfelt (O), Jørgen Bodilsen (Ø) samt Claus Christoffersen (A) godkendte indstillingen. Peter Poulsen (A) undlod at stemme.

Bilag

1: Varsel om § 14 forbud

2: Høringssvar - Blomsterboden3100

3: Besigtigelsesnotat

4: Kortbilag 1-2000

5: Kortbilag 1-500

Punkt 10: Beslutning: Ansøgning om nedrivning af samtlige bygninger på Gurrevej 56A-C, 3000 Helsingør

25/11956

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Ejer har søgt om tilladelse til at nedrive samtlige bygninger på ejendommen, med henblik på efterfølgende udstykning og opførelse af 2 enfamiliehuse.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af de eksisterende 5 lejligheder.

Retsgrundlag

Lov om boligforhold § 3.

Da sagen er af principiel karakter, skal den jf. delegationsplanen forelægges udvalget til afgørelse.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til Helsingør Kommunes Bosætnings- og boligpolitik.

Bosætnings- og boligpolitikken skal sikre:

- Variation i boligtyper og -størrelser, både i eksisterende og fremtidigt byggeri.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Gurrevej 56A-C, 3000 Helsingør, har søgt om tilladelse til at nedrive samtlige bygninger på ejendommen med henblik på opførelse af 2 enfamiliehuse.

Ejendommen består i dag af 5 lejligheder fra 23 m² til 70 m². Hertil er der 2 erhvervsenheder på henholdsvis 22 m² og 67 m².

Ejers begrundelse for ansøgningen er ejendommens tilstand, som er præget af skader og skimmelsvamp. Dokumentation vedlægges som bilag.

Der er gennemført høring af beboerne i ejendommen, og deres høringssvar vedlægges som bilag.

Centerets vurdering

Bygningerne på ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdige.

Ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand er problematisk. Der er konstateret skimmelsvamp samt større konstruktive skader. En istandsættelse anses for at være u-proportional i forhold til kvaliteten af de boliger, som efterfølgende vil kunne opnås.

Opførelse af 2 enfamiliehuse som erstatning for den eksisterende bebyggelse vurderes at passe ind i områdets karakter.

Udlejers mulighed for at opsigte lejerne reguleres af lejeloven. Udlejer kan blandt andet opsigte en lejer, når det dokumenteres, at ejendommen skal nedrives. Det sker normalt ved at fremlægge en nedrivningstilladelse.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles tilladelse til at nedlægge boligerne på ejendommen, hvorefter der kan meddeles nedrivningstilladelse.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Et flertal, Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A), Thomas Kok (M), Ulla Kokfelt (O) samt Jørgen Bodilsen (Ø) besluttede at meddele afslag til ansøgningen. Janus Kyhl og Jens Bertram (C) undlod at stemme.

Der gives således ikke tilladelse til at nedlægge boligerne på ejendommen, og derfor meddeles der ikke nedrivningstilladelse.

Bilag

- 1: Ansøgning
- 2: Skader
- 3: Skimmelsvamp
- 4: Høringssvar
- 6: Luftfoto 1:2500
- 7: Teknisk Kort 1:500

Punkt 11: Lukket

25/31797

Punkt 12: Lukket

25/30437

Punkt 13: Beslutning: Genoptagelse af sag om nedlæggelse af markvej i Tikøb

23/35541

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

På mødet den 3. september 2024 behandlede By, Plan og Trafikudvalget en anmodning om nedlæggelse af en markvej. Udvalget besluttede at ansøgers anmodning ikke skulle imødekommes.

Administrationen meddelte efterfølgende By, Plan og Trafikudvalget beslutning til ansøger som påklagede denne til Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet ophævede Helsingør Kommunes afgørelse som ulovlig og pålagde Helsingør Kommune at genoptage sagen og træffe en ny og lovlig afgørelse under iagttagelse af reglerne om nedlæggelse inden for de saglige rammer som vejmyndigheden kan varetage med privatvejsloven.

Ved dette punkt ønsker administrationen at forelægge udvalget muligheder og rammer for at bevare eller nedlægge markvejen.

Retsgrundlag

Lov om private fællesveje, Afsnit II Private fællesveje på landet.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Den angivne markvej er ikke registreret i Helsingør Kommunes vejregister og kun en enkelt ejendom – Fredensborgvej 11 - har en tinglyst vejret langs med marken.

Ved stillingtagen om vejretten for denne ene ejendom skal ophæves og vejen nedlagt eller ej er administrationen bundet af de to nedennævnte saglige kriterier fra privatvejsloven.

Vejen skal helt eller delvist opretholdes som privat fællesvej hvis:

- 1. den efter matrikelkortet er eneste adgangsvej til en ejendom eller nogen af dens lodder og der ikke samtidig etableres anden vejadgang, eller*
- 2. vejen i øvrigt er af vigtighed for en ejendom med vejret til vejen.*

Det er fortsat administrationens vurdering at henset til disse to kriterier er det sagligt at tillade vejen nedlagt – altså ophæve deklarationen om vejret og nedlægge vejen.

Ved nedlæggelse af private fællesveje på landet kan vejmyndigheden ikke med hjemmel i privatvejsloven lægge vægt på offentlighedens færdsel som et alment, offentligretligt hensyn, der taler imod at nedlægge vejen. Dette fordi private fællesveje på landet, der administreres efter bestemmelserne i privatvejslovens afsnit II, kun skal stå til rådighed for de vejberettigedes færdsel.

Det skal også bemærkes at hvis udvalget trods dette måtte beslutte at vejen bør anses som af vigtighed for den ene ejendom med tinglyst vejret og at vejen skal bevares, vil det kun være den pågældende vejberettigede ejendom der kan bære udgifterne til reetablering af markvejen.

Vejmyndigheden har ikke mulighed for at pålægge vejejer at udføre noget arbejde i den anledning.

1. Andre muligheder for etablering af vej på strækningen

Udvalget ytrede ved behandlingen 3. september 2024 ønske om bevarelse af en markvej til glæde for lodsejere langs med marken.

Andre muligheder for bevarelse af en vejbetjening langs med marken gennemgås derfor her.

1.1. Kommunen køber eller eksproprierer areal til etablering af offentlig vej

Lov om offentlige veje giver mulighed for at gennemføre en ekspropriation af en del af marken med henblik på etablering af offentlig vej langs ejendommene. I historisk tid kan der på vores kort ses en cirka 125 meter lang grusvej på strækningen.

Hvis dette vejstykke måtte ønskes genetableret som offentlig vej vil omkostninger til ekspropriation og anlæg af vej skulle beregnes, hvilket ikke er sket på nuværende tidspunkt.

1.2. Anden adgang efter naturbeskyttelsesloven

I forhold til den lokale utilfredshed med vejmyndighedens ønske om nedlæggelse af vejen skal bemærkes at selvom der ikke længere måtte forefindes en vej efter privatvejsloven vil der fortsat være gående adgang langs med marken efter naturbeskyttelsesloven.

Det er vejmyndighedens vurdering at megen af den efterspørgsel efter vejadgang vi har modtaget vil kunne tilfredsstilles med denne lovlige adgang langs med marken.

Økonomi/Personaleforhold

Hvis udvalget beslutter at oprette offentlig vej på den pågældende strækning vil anlægsudgifter til dette skulle afdækkes

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

1. Partshøring

Nedlæggelse af privat fællesvej på landet kræver (kun) partshøring af ejendomme med vejret til vejen. I denne sag skal kun ejendommen med tinglyst vejret partshøres.

2. Offentlig kommunikation

Af hensyn til den offentlige interesse fra øvrige ejendomme ud til markvejen vil administrationen orientere disse ejendomme om adgang efter Naturbeskyttelsesloven langs med marken.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at Administrationen genoptager sagen med henblik på lovlig afgørelse om nedlæggelse af markvej, eller,
2. at Administrationen pålægges at sikre fortsat vejadgang ved etablering af offentlig vej.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på besigtigelse.

Bilag

- 1: Kort over markvej

Punkt 14: Beslutning: Evaluering af introduktionsprogram for nyt Byråd for perioden 2022-2025

25/35738

Sagen afgøres i:

Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025

Indledning

Ved det nuværende Byråds indtræden pr. 1. januar 2022 for perioden 2022-2025 blev afviklet et introduktionsprogram for at give det nye Byråd en god start på byrådsperioden.

Med denne sag skal evalueres på introduktionsprogrammet med henblik på at sikre en god introduktion for det kommende Byråd, som indtræder pr. 1. januar 2026.

Retsgrundlag

Kommunestyrelsesloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030.

Sagsfremstilling

Introduktionsprogrammet i forbindelse med Byrådets indtræden pr. 1. januar 2022 indeholdt en overordnet introduktion i december og januar måned samt en nærmere introduktion til fagudvalgene.

Nedenfor er en kort gengivelse af introduktionsaktiviteter.

1. Introduktionsprogram for Byrådet for perioden 2022-2025

Modul 1 i december:

Kort om den politiske og den administrative struktur og service af det politiske niveau samt introduktion om rettigheder, pligter, vederlag samt diverse praktik. Samtidig blev i den forbindelse udlevet IT-udstyr samt instrueret i adgang til First Agenda.

Modul 2 i januar:

Introduktion til Helsingør Kommune, herunder overordnet præsentation af Visionen som rammesættende for administrationens arbejde for Byrådet samt orientering om særlige indsatsområder. Der blev delt gode råd fra erfarne byrådskolleger.

Modul 3 i januar:

Introduktion til det kommunaløkonomiske årshjul.

Derudover var der følgende introduktionsaktiviteter:

Januar/februar: Introduktion til fagområder i alle udvalg.

Februar: Kattegatkursus (2 dage).

Februar/marts: Møde om udvalgsformandsrollen for udvalgsformænd.

Marts: Besigtigelsesrundtur med præsentation af alle igangværende og kommende anlægsprojekter.

April: 2 dages strategiseminar.

2. Introduktion for kommende Byråd for perioden 2026-2029

Selve rammerne for introduktionsprogrammet for et kommende Byråd vil følge den samme struktur og generelt set indeholde det samme faglige indhold.

Med henblik på at sikre en så god og vedkommende introduktion som muligt, er det brugbart at få input fra det nuværende Byråd for at kunne vurdere, om der var mangler eller indhold, som kunne anses som unødvendigt.

Det nye Byråd modtager mange informationer på kort tid, så der kan godt være givet introduktion til de styrelsesretlige rammer, hvorfor der formentlig i lige så høj grad kan være behov for kendskab til processerne for, hvem Byrådet skal kontakte med hvilke spørgsmål.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Evalueringen vil indgå i planlægningen af introprogrammet for det kommende Byråd.

Sagens forløb:

- Idræts- og Fritidsudvalget den 3. november 2025
- Omsorgs- og Sundhedsudvalget den 4. november 2025
- Social- og Bæredygtighedsudvalget den 5. november 2025
- Klima- og Bæredygtighedsudvalget den 6. november 2025
- Kultur- og Turismeudvalget den 10. november 2025
- Børne- og Uddannelsesudvalget den 10. november 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 17. november 2025
- By-, Plan- og Trafikudvalget den 1. december 2025

Indstilling

Staben for Politik og Jura indstiller,

at udvalget kommer med sine input til det introduktionsprogram for det kommende Byråd.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

By-, Plan- og Trafikudvalget anbefaler,

- at udvalgene får en rundvisning.
- at udvalget får introduktion i hvordan en typisk byggesag forløber.

Punkt 15: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 06.11.25 (KBU) og 01.12.25 (BPT)

25/127

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Der er 2 afgørelser til orientering.

Retsgrundlag

Naturbeskyttelsesloven.

Planloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1.1 Afgørelse i sag om lovliggørende dispensation samt dispensation til fremtidig vedligeholdelse under ledningstracé til fældning af træer i beskyttet mose, Ømosevej 22 Øerne, 3000 Helsingør – Sags nr. 24/37818 og 24/46078

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 2, jf. § 65, stk. 2, jf. § 78, stk. 1.1.

Miljø- og Fødevareklagenævnet ophæver Center for By, Land og Vands afgørelse af 29. november 2024 om lovliggørende dispensation samt dispensation til fremtidig vedligeholdelse under ledningstracé til fældning af træer i beskyttet mose på matr.nr. 8g Saunte By, Tikøb, og hjemviser sagen til fornyet behandling hos Center for By, Land og Vand.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17, stk. 1, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens § 2, stk. 6.3.

Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 8 i lov om Miljø og Fødevareklagenævnet.

2.1 Afgørelse i klagesag om Center for By, Land og Vands afgørelse om, at anvendelse til møbelbutik på Klostermosevej, Helsingør, ikke er i overensstemmelse med lokalplan, Klostermosevej 123, 3000 Helsingør – Sags nr. 24/21778

Center for By, Land og Vand traf den 3. maj 2024 afgørelse om, at anvendelsen af ejendommen Klostermosevej 123, 3000 Helsingør, til møbelbutik ikke er i overensstemmelse med lokalplan nr. 1.73, Erhvervsområde ved Gurrevej, Klostermosevej, Kongevejen.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er et eksisterende lovligt forhold.
- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 4.
- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af myndighedspassivitet.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen.

Det betyder, at Center for By, Land og Vands afgørelse gælder.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Orientering foretaget.

Bilag

1. Afgørelse - Miljø- og Fødevareklagenævnet - Ømosevej 22.PDF

1. Afgørelse - Planklagenævnet - Klostermosevej 123.PDF

Punkt 16: Meddelelser/Eventuelt

24/35226

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 01-12-2025

Intet at bemærke.

Punkt 17: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025