

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 29-08-2022

Mødedato Mandag d. 29. august 2022 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen, Rådhuset

Mødedeltagere Harun Avdal, Steen Boldsen, Allan Berg Mortensen, Mette Lene Jensen, Marlene Harpsøe, Bente Borg Donkin, Michael Mathiesen, Michael Lagoni, Jens Bertram, Janus Kyhl, Christian Holm Donatzky, Silas Drejer, Peter Poulsen, Jørgen Bodilsen, Claus Christoffersen, Gitte Kondrup, Knud Mogensen, Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Gert Dyekjær (Fravær), Thomas Horn, Thomas Kok, Ulla Kokfelt, Benedikte Kiær, Betina Svinggaard, Knud Vinther Hansen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af indkaldt stedfortræder.....	3
Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	4
Beslutning: Anmodning om anvendelse af ny partibetegnelse.....	5
Beslutning: 1. behandling af budget 2023-2026.....	7
Beslutning: Afsluttende beretning regnskab 2021.....	11
Beslutning: Kommuneansøgning om garantistillelse - Boligselskabet Nordkysten afd. 10 Strandhøj	13
Beslutning: Status på H.M. Dronningens officielle besøg i Helsingør.....	16
Beslutning: Udvidelse af H-klasserne.....	19
Beslutning: Fremtidig placering af plejehjem.....	23
Beslutning: Helsingør Kommunes udtrædelse af Det Danske Madhus Hamlet A/S.....	34
Beslutning: Fremtidig udnyttelse af rådhusets parkeringsplads.....	37
Beslutning: Udkast til tillæg nr. 1 til lokalplan 4.12 for Nordskov Mølle og tillæg nr. 19 til Kommu	43
Beslutning: Forslag til Lokalplan 4.39 Bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandve	46
Beslutning: Forslag til Lokalplan 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør K	50
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 5.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 5.3 Hornbæk Idrætsanlæg	53
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 1.3. Et område ved Hobro	56
Beslutning: Arealudlæg til mindre strandpark i Skotterup.....	59
Orientering: Redegørelse for sagsbehandling på byggeriet på Kulpladsen, Havnegade 9, Helsingør..	65
Beslutning: Forslag om VVM-undersøgelse af byggeriet på Kulpladsen.....	70
Beslutning: Forslag om forklarende tekst på gadeskiltet på Simon Spies Plads.....	72
Meddelelser.....	73
Beslutning: Salg af ejendom - Hobrovej 23-25, 3000 Helsingør.....	74
Beslutning: Stadion.....	78
Beslutning: Godkendelse af referat.....	85

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af indkaldt stedfortræder

21/34374

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Sagsfremstilling

Gert Dyekjær (C) har meldt afbud til mødet på grund af ferie.

1. suppleanten, Steen Boldsen (C), deltager i mødet i stedet for Gert Dyekjær.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

1. at det godkendes, at Gert Dyekjær (C) har lovligt forfald.
2. at det godkendes, at Steen Boldsen (C) er indkaldt som rette stedfortræder for Gert Dyekjær (C).

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Birgitte Bergman

Fraværende Gert Dyekjær, Birgitte Bergman

Punkt 2: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

18/24892

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Dagsordenen blev godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Birgitte Bergman

Fraværende Gert Dyekjær, Birgitte Bergman

Punkt 3: Beslutning: Anmodning om anvendelse af ny partibetegnelse

22/548199

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Marlene Harpsøe har den 17. august 2022 meddelt, at hun er udtrådt af Dansk Folkeparti og i stedet indtrådt i partiet ”Danmarksdemokraterne – Inger Støjberg”.

Byrådet skal med denne sag tage stilling til Marlene Harpsøes anmodning om, at betegnelsen ”Danmarksdemokraterne” anvendes af Byrådet i alle sædvanlige sammenhænge.

Retsgrundlag

Lov om kommunale valg og lov om kommunernes styrelse.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Det daværende Indenrigsministerium har den 13.3.1996 udtalt, ”at der ikke er noget til hinder for, at et kommunalbestyrelsesmedlem anmelder, at vedkommende for fremtiden, alene eller eventuelt sammen med andre medlemmer, repræsenterer et parti eller en kandidatliste, der ikke opnåede valg eller ikke deltog ved det senest afholdte valg til kommunalbestyrelsen.

Det er imidlertid kommunalbestyrelsens afgørelse om et medlems meddelelse om, at vedkommende for fremtiden repræsenterer et parti eller en kandidatliste, der ikke allerede er repræsenteret i kommunalbestyrelsen, skal have den virkning, at det skal angives i alle sædvanlige sammenhænge, herunder i vejviseren, beslutningsprotokollen mv.”

Godkendelse vil betyde, at Byrådet fremadrettet i byrådssalen, i beslutningsprotokoller m.m. kan anvende betegnelsen ”Danmarksdemokraterne”. Bogstavbetegnelsen er Æ.

I forbindelse med valg skal det fulde godkendte partinavn: ”Danmarksdemokraterne – Inger Støjberg” naturligvis anvendes.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Byrådets beslutning vil efterfølgende blive kommunikeret internt og til pressen.

Indstilling

Center for Kultur, Erhverv, Politik og Organisation indstiller,

at Byrådet beslutter, om anmodningen skal imødekommes.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Byrådet godkendte anmodningen med virkning fra d.d. med 22 stemmer. 2 undlod at stemme (Ø).

Fraværende:

Gert Dyekjær

Birgitte Bergman

Fraværende Birgitte Bergman, Gert Dyekjær

Punkt 4: Beslutning: 1. behandling af budget 2023-2026

22/539906

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Som led i budgetlægningen af budget 2023-2026 skal Byrådet førstebehandle Økonomiudvalgets budgetforslag og indstille et budgetforslag til 2. behandlingen.

Retsgrundlag

Styrelseslovens § 37, stk. 1, jf. bekendtgørelse nr. 797 af den 3. juli 2012 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v., hvorefter Økonomiudvalget skal udarbejde forslag til kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår inden den 15. september. Forslaget skal ledsages af et budgetoverslag for en 3-årig periode, jf. Styrelseslovens § 37, stk. 2 samt ovennævnte bekendtgørelse.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

I juli måned blev hovedparten af budgetmaterialet for budget 2023-2026 lagt i FirstAgenda.

Budgetmaterialet består af en hovedmappe med resultatbudget, direktionens budgetvurdering samt diverse oversigter, en mappe med budgetnotater og en med baggrundsmateriale, som belyser Helsingør Kommunes økonomiske situation for 2023-2026, samt en mappe med beskrivelser af de kommunale opgaver, en mappe med budgetområdebeskrivelser og en mappe med ansøgninger.

Hovedmappen er blevet udleveret i fysisk form til Byrådet samt 1. suppleanterne.

Materialet ligger til grund for 1. behandlingen af budget 2023-2026.

Helsingør Kommunes økonomi har i flere år været under pres, og de økonomiske udfordringer er blevet forværret med udligningsreformen og COVID-19. Udligningsreformen har reduceret Helsingør Kommunes indtægter med samlet 23 mio. kr. årligt. I de senere år har

økonomien på både det specialiserede socialområde, specialundervisning og hjemmeplejen i Helsingør Kommune været i ubalance, og der har været årlige merforbrug på områderne på omkring 50 mio. kr. I 2023 vurderes det, at udfordringen vil være ca. 52 mio. kr.

De økonomisk udfordrede områder har som ovenfor nævnt ikke balanceret i en årrække, og i 2023 forventes udfordringen at blive 52 mio. kr. fordelt med 32 mio. kr. på det specialiserede socialområde, 14 mio. kr. til segregerede elever og 6 mio. kr. til team V. I økonomiaftalen er der ikke givet finansiering hverken til det specialiserede socialområde eller til specialundervisning. Det betyder, at udfordringen skal løses på anden måde

Med Den Økonomiske Politik for Helsingør Kommune har Byrådet besluttet, at den gennemsnitlig kassebeholdning holdes på omkring 200 mio. kr. og ikke må afvige med mere end 50 mio. kr. Likviditeten kommer under pres i slut 2023, men vil stige igen i løbet af 2024 på grund af salgsindtægterne fra Sommariva grunden. Det er vigtigt at være opmærksom på, at salgsindtægterne er et engangsbeløb, og pengene derfor ikke kan bruges til at løfte serviceniveauet. En mulighed kunne være at bruge salgsindtægterne til at undlade at optage lån i en periode.

Med det fremlagte resultatbudget vil Helsingør Kommune komme under administration i slutningen af 2026, men med en sænkning af bruttoanlægsniveauet til den af KL udmeldte ramme på 180,743 mio. kr. vil det blive undgået.

For en nærmere beskrivelse af resultatbudgettet og hvad der ligger til grund henvises til hovedmappen og budgetnotaterne for budget 2023-2026 under budgetmaterialet i FirstAgenda.

I resultatbudgettet pr. 14. juli 2022 er der budgetteret med servicedriftsudgifter for i alt 3.326 mio. kr. Det vil sige, at budgetforslaget inklusiv servicedriftspulje ligger ca. 12 mio. kr. over den tekniske serviceandel fordelt af KL.

Der er indsendt ansøgninger om tilskud og lån til Indenrigs- og Boligministeriet vedr.:

1. Pulje til tilskud efter § 16 til særligt vanskeligt stillede kommuner.
2. Lånedispensation for 2023 på det ordinære anlægsområde.

Der forventes svar på de indsendte ansøgninger vedr. tilskud og lånedispensationer ultimo august 2022. Svarene bliver lagt på FirstAgenda, så snart vi modtager dem. Ansøgningerne kan ses i mappen med ansøgninger i FirstAgenda.

Der er til budget 2023-2026 udarbejdet en række forslag til nye driftsopgaver og anlægsopgaver samt et råderumskatalog. Råderumskataloget kan anvendes, hvis der skal findes finansiering til nye opgaver. For et overblik over råderumskataloget henvises til hovedmappen for budget 2023-2026, under budgetmaterialet i FirstAgenda samt de udleverede fysiske mapper. I den vedtagne budgetproces er det besluttet, at udvalgene skal pege på forslag for 0,5 pct. af deres servicedriftsbudget. De forslag udvalgene har tilvalgt er også tilvalgt i regnemaskinen og skal aktivt fjernes igen, hvis det ikke ønskes at forslagene skal anvendes i budgettet.

Alle forslagene fremgår ligeledes af regnemaskinen for budget 2023-2026.

Budgetmaterialet har været MED-behandlet og drøftet i de høringsberettigede råd. Høringssvarene er vedlagt som bilag 4-6.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Materialet til Byrådets 1. behandling af det samlede budget fremsendes til H-MED, samtidigt med udsendelse til 1. behandlingen i Økonomi- og Erhvervsudvalget. H-MEDs eventuelle bemærkninger skal foreligge til 1. behandlingen i Byrådet den 29. august 2022.

Materialet til Byrådets 2. behandling af det samlede budget fremsendes samtidigt med, at det udsendes til Økonomi- og Erhvervsudvalgets 2. behandling, til høring i H-MED, Handicaprådet, Seniorrådet, Udsatterrådet og Idræts- og Fritidsforum.

Rådene fremsender eventuelle bemærkninger til Byrådet forud for 2. behandlingen af det samlede budget den 10. oktober 2022.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at budgetforslag 2023-2026 videresendes til 2. behandling.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Allan Berg Mortensen (Ø) stillede forslag om, at Helsingør Kommune ansøger om lov til at hæve indkomstkatten med 1% fra 25,52 % til 26,52 %.

Forslaget blev forkastet med 7 stemmer mod 1 (Ø). F (1) undlod at stemme.

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Ø stillede forslag om, at Helsingør Kommune ansøger om lov til at hæve indkomstkatten med 1% fra 25,52 % til 26,52 %.

Byrådet forkastede forslaget med 22 stemmer mod 2 (Ø). F(1) undlod at stemme.

Sagen overgår til 2. behandling.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Resultatbudget 2023-2026

2: Driftskorrektionsoversigt

3: Anlægskorrekationer

4: Synspunkter og høringssvar fra MED organisationen

5: Høringssvar fra Råd, nævn og andre eksterne interessenter

6: CØE C-MED Høringssvar budget august

7: Borgmesterens budgettale ved 1. behandlingen

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 5: Beslutning: Afsluttende beretning regnskab 2021

22/543093

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

På baggrund af Helsingør Kommunes årsberetning 2021 har BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab fremsendt afsluttende beretning nr. 30 vedrørende regnskabsåret 2021. Den afsluttende beretning for regnskab 2021 er tidligere blevet sendt på mail til Byrådet, jf. mail fra den 15. juni 2022.

Retsgrundlag

Indenrigs- og Boligministeriets Budget og Regnskabssystem for kommuner.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Revisionen har nu gennemgået regnskab 2021 for Helsingør Kommune. Revisionen har afgivet afsluttende beretning og har ikke fundet forhold, der giver anledning til en bemærkning i regnskabet. Revisionen deltager på Økonomi- og Erhvervsudvalgets mødet den 22. august, hvor de vil gennemgå beretningen. Se bilag 1 for den afsluttede beretning 2021 fra BDO og bilag 2 for Årsberetning 2021.

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 Økonomi og Ejendomme indstiller,

1. at revisionens afsluttende beretning nr. 30 forelægges til orientering.
2. at Helsingør Kommunes årsberetning 2021 endeligt godkendes.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab v/ senior manager Morten Thufason og director Michael Sylvest Nielsen deltog under punktet og gennemgik regnskabet.

Ad 1: Orientering foretaget.

Ad 2: Indstillingen anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Ad 1: Orientering foretaget.

Ad 2: Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Afsluttende beretning 2021 fra BDO - 15.06.2022

2: Årsberetning 2021

3: TILTRÆDELSBERETNING nr. 29 Helsingør

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 6: Beslutning: Kommuneansøgning om garantistillelse - Boligselskabet Nordkysten afd. 10 Strandhøj

22/545934

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Boligselskabet Nordkysten, afd. 10, har indsendt kommuneansøgning om låneoptag i forbindelse med etablering af tilbygning til eksisterende bygning til Plejehjemmet Strandhøj. Der er tale om et kommunalt plejehjem med almene plejeboliger.

Boligselskabet søger om kommunens godkendelse af garantistillelse for lånene, selvom projektet ikke er helt fuldført. Dette skyldes, at en kommunal garantistillelse er nødvendig for at opnå lånetilbud fra realkreditinstitutterne.

Tilbygningen etableres i forlængelse af den politiske beslutning om udvidelse af plejehjemskapaciteten.

Retsgrundlag

Almenboliglovens § 5 stk. 7, § 98 og § 140.]

Bekendtgørelse nr. 70 af 26.1.2018 om Drift af almene boliger m.v. § 119, stk. 1, nr. 4.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Kommuneansøgningens indhold

Ved brev af 25. maj 2022 har Boligselskabet Nordkysten pva. Afd. 10 (Gylfesvej 17A-B, 25 og Stokholmsvej 2D, 3060 Espergærde), ansøgt om Helsingør Kommunes godkendelse af,

- at der optages et 30-årigt realkreditlån på i alt 2.127.100 kr. til etablering af ny tilbygning til eksisterende bygning,
- at der udstedes 100 % kommunegaranti for realkreditlånet.

Nordkysten oplyser, at ydelsen forventes at udgøre 116.991 kr. pr. år. Lånet forventes finansieret ved oprettelse af nyt lejemål, som kommunen lejer. Tilbygningen resulterer således ikke i en huslejestigning til beboerne i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen har godkendt budget, projekt og huslejestigning.

2. Projektet – etablering af ny tilbygning

Boligselskabet Nordkystens afdeling 10 er Plejehjemmet Strandhøj/Lille Strandhøj, som omfatter 50 plejeboliger. Dertil er der knyttet servicearealer til plejeboligerne.

Økonomiudvalget besluttede den 19. august 2019 udvidelse af plejehjemskapaciteten i Helsingør Kommune. I den forbindelse blev også projekt om ombygning på Strandhøj besluttet. I budgetforliget 2020-2023 indgik to driftsønsker omkring udvidelse af plejehjemskapacitet (ø619-004 og ø619-005).

Projektet om etablering af tilbygning skal ses i forlængelse af genindretning af plejebolig og dertilhørende inddragelse af kontorfaciliteter.

Tilbygningen indeholder bl.a. opbevaringsplads, personaleskabe og kontorer, efter ønske fra plejehjemmet, hvorfor anlægssummen også er blevet højere end oprindeligt forventet. Tilbygningen er således serviceareal for plejehjemets personale. Det er således Helsingør Kommune, der fremadrettet er lejer af lejemålet.

3. Fastlæggelse af hovedstol

Idet områdets udearealer endnu ikke er færdige, er sagen ikke afsluttet, og den endelige hovedstol kendes ikke.

Uagtet dette, er det dog nødvendigt med kommunegaranti for lånet, jf. ansøgningen. Administrationen anbefaler derfor, at der maksimalt gives kommunegaranti på 2,7 mio. kr.

Såfremt projektet bliver billigere end 2,7 mio. kr., vil lånets størrelse og den kommunale garanti tilsvarende blive mindre. Såfremt kommunegarantien, jf. indstillingen, imødekommes, kan den endelige garanti fastsættes administrativt, hvis beløbet er lavere.

Økonomi/Personaleforhold

Kommunale garantier, der udstedes med hjemmel i Almenboligloven, medregnes ikke i kommunens låneramme efter lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

- at ansøgningen imødekommes således at,
 - o der kan optages et 30-årigt realkreditlån på 2.700.000 kr. til etablering af tilbygning,
 - o der udstedes 100 % kommunegaranti for realkreditlånet.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Et flertal, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Bente Borg Donkin (F), Allan Berg Mortensen (Ø), Christian Holm Donatzky (B), Marlene Harpsøe og Mette Lene Jensen (V) anbefaler indstillingen.

Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Ansøgning fra Boligkontoret Danmark

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 7: Beslutning: Status på H.M. Dronningens officielle besøg i Helsingør

22/10361

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Dronningen aflagde den 1. juni 2022 sit første officielle besøg i Helsingør Kommune i forbindelse med det årlige sommertogt.

Byrådet orienteres kort om status af besøget og skal beslutte anvendelse af restmidler.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Relation til vision og tværgående politikker

- Kulturpolitik for Helsingør Kommune
- Erhvervs- og Vækstpolitik for Helsingør Kommunes
- Helsingør Kommunes Turismepolitik
- Vision 2030

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 28. marts 2022 finansieringen af H.M. Dronningens officielle besøg.

Dronningen kom med 40 musikere fra Den Kongelige Livgardes Musikkorps, ca. 90 personer og 58 heste fra Gardehusarregimentets Hesteskadron og den Kongelige Stald-Etat.

Programmet forløb som planlagt med mange store highlights for H.M. Dronningen, borgere, virksomheder, gæster og kommunen som organisation. Selvom vejrguderne ikke var med os i starten, så endte dagen smukt om aftenen med et Kongeskib som sejlede ud i havblik til tonerne fra Wiibroe Plads.

Vi var desværre nødsaget til at aflyse Den Kongelige Livgardes Musikkorps koncert i henholdsvis Hornbæk og Espergærde, da de blev gennemblødte under skybruddet på Kongekajen.

Efter dronningens besøg har Infomedia udarbejdet en medierapport for Helsingør Kommune.

Rapporten samler den medieomtale, som besøget har givet kommunen. Rapporten viser, at besøget har givet meget positiv omtale i landsdækkende medier - TV-avisen på DR 1 og Billede Bladet. Dertil kommer positiv omtale i TV Lorry og de lokale aviser, Helsingør Dagblad og Frederiksborg Amts Avis.

Vurderingen er, at det gennemtænkte program, herunder muligheden for at overraske herrelandsholdet i deres træningslejr, har givet den meget omtale – en omtalen som enten har været positivt eller neutralt vinklet.

Der var ca. 25 journalister og fotografer akkrediteret til dronningebesøget i Helsingør. Derudover var der ca. 15 journalister og tv-folk i landsholdslejren.

I alt har besøget givet 382 omtaler, og i estimerede annonceomkostninger skønnes omtalen at være lige over 10 mio. kr. værd. Med andre ord vurderer Infomedia, at Helsingør Kommune skulle have brugt 10 mio. kr. til annoncer for at få den samme omtale, som dronningebesøget har givet redaktionelt.

Til sammenligning fik en besøgs-kommune sidste år 247 omtaler og 5,8 mio. kr. i estimerede annonceomkostninger.

Økonomi/Personaleforhold

Byrådet godkendte den 28. marts 2022 et budget på 900.000 kr. Budgettet tog udgangspunkt i Esbjerg Kommunes budget for deres besøg i 2021. Hertil var der lagt et ekstra beløb til dækning af overnatning til de 60 menige soldater og til at dække den økonomiske forskel i købekraft mellem Jylland og Nordsjælland samt generelle prisstigninger.

På tværs af organisationen Helsingør Kommune har man ved fælles hjælp kunne gøre meget selv. Udgiften til dronningens besøg er 467.867 kr. Det vil sige væsentligt under budget.

Oprindelig finansiering

Puljen til større Events	200.000
Erhverv og Uddannelse	446.000
Maritim uddannelse	254.000
I alt	900.000

Der resterer d.d. 12.200 kr. i Puljen til større Event og 397.000 kr. til Maritim Uddannelse for 2022.

Indstilling

Center for Kultur, Erhverv, Politik og Organisation indstiller,

1. at mindreforbruget forbliver på kontoen og lægges i kommunekassen ifm. regnskabsafslutning / driftsoverførsel ved årsskiftet.

eller

2. at mindreforbruget returneres til de puljer midlerne kom fra, ud fra samme fordelingsnøgle som de var bevilliget.

eller

3. at mindreforbruget overføres til Puljen til større Events.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Bente Borg Donkin (F) og Mette Lene Jensen (V) anbefaler model 3.

Marlene Harpsøe, Ulla Kokfelt (D) og Christian Holm Donatzky (B) anbefaler model 1.

Allan Berg Mortensen (Ø) anbefaler model 2.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Byrådet godkendte model 3 med 19 stemmer mod 6.

For stemte: C(10), A(7), F(1), V(1).

Imod stemte: Ø(2), Æ(1), D(1) og B(2).

Æ, D og B bemærker, at de anbefaler model 1.

Ø bemærker, at de anbefaler model nr. 2.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Medieanalyse - Dronningens besøg i Helsingør 2022

2: Regnskab

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 8: Beslutning: Udvidelse af H-klasserne

21/2399

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede på sit møde den 28. februar 2022, at der skulle opstilles midlertidige pavilloner på Nygård Skole i 3 år, og samtidig igangsattes en analyse af specialområdet med henblik på en samlet løsning af kapacitetsudfordringen på hele området, herunder placeringen af de forskellige specialklasserækker.

Naboerne til Nygård Skole har indsendt en klage til Planklagenævnet over landzonetilladelsen til pavilloner og p-plads. En klage over en landzonetilladelse har som udgangspunkt opsættende virkning, som betyder, at projektet ikke kan sættes i gang. Sagsbehandlingstiden i Planklagenævnet kan vare op til 1,5 år.

Det betyder, at kommunen skal finde alternative undervisningslokaliteter til de børn, der er visiteret til tilbuddet med skolestart omkring efterårsferien samt til de akutte behov for mere plads i forhold til de allerede indskrevne elever.

I denne sag skal Byrådet beslutte alternative undervisningslokationer til brug for H-klasserne, som kan iværksættes hurtigt muligt.

Retsgrundlag

Folkeskoleloven

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen relaterer sig til Helsingør Kommunes vision om fortsat at indrette, udvikle og tilpasse de fysiske lærings- og udfoldelsesmiljøer. Der er fokus på at iværksætte indsatser tæt på barnet og i lokalmiljøet for at sikre børnenes læring og trivsel, samt at alle børn og unge skal føle sig som en værdifuld del af fællesskabet.

Sagsfremstilling

1. Klage til Planklagenævnet

En gruppe af naboer til skolen har indsendt en klage til Planklagenævnet den 28. juli 2022. Naboerne klager over den midlertidige landzonetilladelse til etablering af pavilloner og lægger i klagen vægt på opførslen af 50 nye parkeringspladser på boldbanerne ved H-klasserne og på de trafikale forhold på Hellebækvej.

En klage over en landzonetilladelse har opsættende virkning. Det betyder, at Helsingør Kommune ikke kan etablere pavilloner og parkeringspladser, før klagenævnet har truffet afgørelse i sagen. Pavilloner og parkeringspladser kan i givet fald kun etableres, hvis Helsingør Kommune, som landzonemyndighed, får medhold i afgørelsen.

Der går erfaringsmæssigt minimum 6 måneder, inden Planklagenævnet træffer afgørelse i sagen. Der kan gå op til 1,5 år, før afgørelsen foreligger. Pavillonløsningen er ikke længere aktuel.

2. Konkret udfordring i forbindelse med klage fra beboere

Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt har udsat skolestart for 14 kommende 0. klasses elever i H-klasserne til efterårsferien. Børnene er fortsat i deres dagtilbud, som har været en midlertidig løsning frem til, at pavillonløsningen forventelig ville være klar omkring efterårsferien. Derudover er der udsat opstart for 9 elever fra andre skoler i Helsingør Kommune. Eleverne afventer start i H-klasser ude på skolerne.

De ovennævnte elever er visiteret til H-klasserne til skoleåret 22/23. Familierne har fået besked om udvidelsen af H-klasserne, samt besked om forventet opstart til deres barn i oktober 2022. Helsingør Kommune er forpligtet til at give elever, der er visiteret til H-klasserne, et særligt tilrettelagt skoletilbud.

På Nygård Skole er alle kvadratmetre allerede udnyttet. Både gangarealer, faglokaler, festsal, bibliotek mv. benyttes til undervisning og klasselokaler. Det er ikke muligt at udnytte de eksisterende bygninger yderligere. Dette betyder, at der på nuværende tidspunkt er flere elever på Nygård Skole, end der er kvadratmeter til.

3. Løsningsmuligheder

Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt har sammen med Center for Økonomi og Ejendomme undersøgt muligheder for at øge kapaciteten, så de visiterede eleverne kan starte i H-klasserne så hurtigt som muligt.

Flere muligheder er blevet undersøgt:

- Bregnehøj. Udbud omkring salg af bygningen er iværksat, og det er ikke muligt at ændre overdragelsestidspunktet ved et salg.
- Rasmus Knudsens Vej 50. Vurderingen er, at der ikke vil kunne skabes et tilstrækkeligt afskærmet skoletilbud på matriklen, som i elevgruppen har meget udadreagerende elever.
- Nordvestskolens Blok 1, som er færdigrenoveret den 16. august, skal ved brug for H-klasserne efterfølgende færdigindrettes med skillevægge mv. og udendørsarealer passende til aldersgruppen. Det forventes at kunne være færdigrettet og kunne tages i brug omkring efterårsferien.

Helsingør Kommune har ikke andre ledige, egnede kvadratmetre, som vil kunne anvendes i en flerårig periode til undervisningsbrug til elever i H-klasserne.

På baggrund af undersøgelsen peger Center for Dagtilbud, Skoler, Idræt og Fritid og Center for Økonomi og Ejendomme på Nordvestskolens Blok 1, som den eneste brugbare løsning.

Ledelsen på Helsingør Skole vil hurtigst muligt orientere forældrene om, hvilke klasser der skal overflyttes, og forældrene vil blive inddraget i overgangen fra eksisterende til kommende placering.

Økonomi/Personaleforhold

Der er indgået en aftale med entreprenør omkring opsætning af pavilloner, og Center for Økonomi og Ejendomme er i dialog med firmaet omkring aftalen og vilkår ved opsigelse/ændring af aftalen. Det må forventes, at der vil være en økonomisk afregning ved ophævelse af aftalen.

Ligeledes vil der være udgifter ved indretning af Blok 1 på Nordvestskolen, således at læringsmiljøer, udearealer m.v. så vidt muligt tilgodeser elevernes behov.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Medarbejderne er blevet orienteret på et personalemøde. Nuværende og kommende forældre er orienteret på et møde mandag den 15. august.

Forud for Byrådets behandling vil sagen være sendt til høring i Handicaprådet, skolebestyrelsen og til udtalelse i skolens A-MED.

Indstilling

Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt indstiller,

at Nordvestskolens Blok 1 anvendes til udvidelsen af H-klasserne.

Beslutninger Børne- og Uddannelsesudvalget 2022-2025 den 18-08-2022

Udvalget har udskudt sagen til et ekstraordinært møde tirsdag den 23. august – med henblik på inden dette møde at undersøge, hvad de naboer, der har tilkendegivet, at de ønsker at drøfte deres klage med politiske repræsentanter fra Børne- og Uddannelsesudvalget og By-, Plan- og Trafikudvalget, vil præsentere kommunen for.

Knud Mogensen (B) var mødt i stedet for Christian Holm Donatzky (B).

Fraværende:

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Sagen blev udsat til ekstraordinært økonomiudvalgsmøde den 29. august 2022.

Beslutninger Børne- og Uddannelsesudvalget 2022-2025 den 23-08-2022

Udvalget anbefaler, at Blok 1 på Nordvestskolen tages i anvendelse som en midlertidig løsning, indtil der foreligger forslag til en permanent løsning til H-klasserne. Udvalget lægger vægt på, at placeringen af eleverne på skolen beror på en faglig vurdering.

Udvalget anbefaler, at administrationen undersøger muligheden for at anvende pavillonerne til Team V og det kommende, forventede øgede kapacitetsbehov for dagtilbudspladser i bl.a. Espergærde. Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 29-08-2022

Allan Berg Mortensen (Ø) stillede forslag om, at sagen sendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget med henblik på at afsøge muligheder for, at alle børn kan samles på Nygård skole.

Forslaget blev forkastet med 7 stemmer mod 2.

For stemte: Allan Berg Mortensen (Ø) og Ulla Kokfelt (D).

Imod stemte: Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Christian Holm Donatzky (B), Marlene Harpsøe, Mette Lene Jensen (V) og Bente Borg Donkin (F).

Et flertal af Økonomi- og Erhvervsudvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Christian Holm Donatzky (B), Marlene Harpsøe, Mette Lene Jensen (V) og Bente Borg Donkin (F) anbefaler Børne- og Uddannelsesudvalgets indstilling.

Allan Berg Mortensen (Ø) og Ulla Køkfelt (D) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Ø stillede forslag om, at sagen sendes til Økonomi- og Erhvervsudvalget med henblik på at afsøge muligheder for, at alle børn kan samles på Nygård skole.

Byrådet forkastede forslaget med 23 stemmer mod 2.

For stemte: Ø(2).

Imod stemte: C(10), Æ(1), V(1), B(2), F(1), D(1) og A(7).

Byrådet godkendte med 22 stemmer Økonomi- og Erhvervsudvalgets flertalsindstilling. 3 undlod at stemme.

For stemte: C(10), Æ(1), V(1), B(2), F(1) og A(7).

Undlod at stemme: Ø(2) og D(1).

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: A-MED Høring vedr. udvidelse af Nygård

2: Skolebestyrelse - høring vedr. udvidelse af Nygård

3: Høringssvar Handicaprådet

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 9: Beslutning: Fremtidig placering af plejehjem

22/6223

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

I 2019 blev der udarbejdet en samlet plejeboligkapacitetsanalyse herunder afdækning af mulige placeringer af et nyt plejehjem (se bilag 1). Byrådet følger årligt udviklingen i behovet for permanente plejeboliger. Plejehjemskapacitetsbehovet er årligt blevet opdateret i forbindelse med budgetforhandlingerne. Den seneste kapacitetsopgørelse fra 2021 viser, at der er et udækket behov for plejhjemspladser fra 2023 og frem, stigende til i alt 58 pladser i 2029.

Sagen blev senest behandlet af Byrådet den 1. november 2021, som besluttede, at der skulle udarbejdes et økonomisk vurdering af omkostningerne ved henholdsvis at bygge et nyt plejehjem på Højvangen, Espergærde eller bygge nyt/renovere på Nørrevej (Poppelgården), Snekkersten og at beslutningen om placering afventer dette skøn.

Center for Økonomi og Ejendomme præsenterer her økonomisk vurdering og indstiller, at Omsorgs- og Sundhedsudvalget tager stilling til, hvilken placering der skal arbejdes videre med.

Retsgrundlag

Lov om social service

Sundhedsloven

Lov om Almene Boliger

Relation til vision og tværgående politikker

Politik for et værdigt ældre liv

Sagsfremstilling

1. Behov for nye plejeboliger

I 2022 forventes det, at Helsingør Kommune vil have et underskud i antallet af permanente plejeboliger på 45 boliger. Fra 2023 vender dette billede, idet Attendo forventes at åbne et friplejehjem med 58 pladser på hospitalsgrunden i januar 2023. I 2023 og frem til 2024 forventes der derfor at være et overskud af plejeboliger, mens der fra 2024 og frem igen forventes at være et underskud af boliger, stigende fra 7 plejhjemspladser i 2024 til 67 plejhjemspladser i 2028. På længere sigt vil der mangle 58 plejhjemspladser i 2029 med udgangspunkt i befolkningsprognosen fra foråret 2021. (Se bilag 2)

Uanset at kommunen overholder den lovpligtige ventegaranti på 8 uger til plejehjem, kan det konstateres, at der samtidig er ca. 50 ældre borgere over 70 år, som modtager hjemmepleje i et omfang, som overstiger den økonomiske ramme for en plejhjemsplads. Hvis disse borgere ønsker at komme på plejehjem, vil der være et økonomisk rationale heri, ligesom der i mange tilfælde vil kunne leveres en mere sammenhængende pleje med større kontinuitet i forhold til medarbejdere.

2. Planmæssige overvejelser

De økonomiske vurderinger af plejehjemsbyggeri er foretaget på grundlag af områdernes placering og den bymæssige sammenhæng. Vurderingerne omhandler ikke, hvorvidt der skal ændres på de planmæssige forhold, altså om der skal udarbejdes lokalplan og evt. kommuneplantillæg.

Som udgangspunkt vil de fleste placeringer kræve lokalplanlægning og kommuneplantillæg. Når en placering er valgt, vil plangrundlaget blive tilpasset, og i den forbindelse vil der blive fastsat en bebyggelsesprocent.

Plejhjemmene i Helsingør Kommune er altovervejende placeret langs nordkysten i Helsingør Kommune (Bøgehøjgård/Hornbækhave og Falkenberg) samt i den nordlige del af Helsingør by (Birkebo, Grønnegården, Montebello og Kristinehøj). Det nye friplejehjem (Attendo) på den gamle hospitalsgrund ligger ligeledes i den nordlige del af byen. Alene Strandhøj er placeret i den sydlige del af kommunen i Espergårde (se bilag 3). Det betyder, at der alene er 50 plejeboliger – heraf 12 i en skærmet enhed for demente – i den sydlige del af kommunen. Set i forhold til befolkningstallet, så udgør de 50 boliger ca. 10 % af plejeboligkapaciteten, mens befolkningstallet i Espergårde udgør godt 20 % af befolkningen som helhed. Dette peger på, at der bør findes en placering til et nyt plejehjem i den sydlige del af Helsingør Kommune

Det ses som væsentligt, at plejehjem, børnehave, dagsinstitution ikke placeres for enden af en vej i et boligområde, hvor hele kvarterets beboere generes af den gennemkørende trafik til og fra institutionen. Plejehjem og andre institutioner kan med fordel placeres i umiddelbar nærhed til en overordnet trafikvej. På den måde er der ikke afledte trafikale konsekvenser for resten af boligområdet.

3. Generelt om udgifter forbundet med opførsel af plejehjem

Ved opførsel af et nyt plejehjem, vil kommunen typisk vælge at sælge byggeretten til boligdelen til en almen boligorganisation og selv være bygherre for servicedelen. Vælges denne model skal kommunen finansiere den samlede anlægssum for ombygning/opførelse af servicedelen samt bekoste 10 % i kommunal grundkapitallån af den samlede anskaffelsessum for boligdelen.

Eksempelvis på Hornbækhave i Hornbæk, hvor ”Den Selvejende Almene OK-ældreboliginstitution i Hornbæk” v/OK-Fonden er ejer af boligdelen på 3.456 m².

Helsingør Kommune er ejer af servicedelen på 2.098 m².

Her har Helsingør Kommune en udgift på 9,3 mio. kr. i kommunal grundkapitallån vedrørende boligdelen og 50,7 mio. kr. i anlægsgift til servicedelen. Dertil kommer udgifter til bygherrerådgiver, advokat, landinspektør, inventar m.v. for ca. 5,5 mio. kr.

Helsingør Kommune har fået en indtægt på ca. 7,0 mio. kr. for salg af byggeretten til boligdelen.

Den kommunale anlægsgift for Hornbækhave bliver dog betydeligt højere pga. konkurs, grundforhold, våd jord, tidligere entreprenørs fejludførelse samt prisstigninger i perioden 2018-2022.

Generelle prisstigninger på byggeområdet betyder, at der må forventes stigende omkostninger, når man sammenligner med udgifterne til opførelse af Hornbækhave.

3.1 Husleje

Huslejen for beboerne på plejehjem beregnes på baggrund af de samlede anlægsudgifter samt optagne realkreditlån og bidragssatser. I huslejen indgår endvidere den pågældende afdelings driftsudgifter.

Huslejen på Hornbækhave var ved skema B godkendelse pr. 25.06.2018 beregnet til kr. 7.551 pr. måned for en bolig på 65 m².

Efter landinspektørens endelige opmåling og fordeling af arealer varierer huslejen alt efter boligens størrelse. Den gennemsnitlige husleje var ved indflytning ultimo 2022 kr. 7.816 pr. mdr.

4. Samlet skøn over udgifter til opførelse af plejehjem på lokationerne i Espergærde og Snekkersten

I nedenstående skemaer ses de skønnede udgifter for opførelse af plejehjem i henholdsvis Espergærde og Snekkersten. Der er tale om skøn baseret på de aktuelle anlægsudgifter – herunder gældende maksimumbeløb for 2022 for almene ældreboliger.

Hvor størrelsen pr. bolig er nogenlunde fastsat, kan der vælges at opføre større eller mindre servicearealer. Hvor store servicearealer, der er nødvendig, afhænger af beboersammensætningen. Hvis der fortrinsvis er tale om relativt svage beboere, der foretrækker at opholde sig mest muligt i egen bolig, er behov for servicearealet mindre end, hvis beboerne er mere friske. I det nedenstående er der vist flere eksempler på fordeling mellem bolig- og servicedel. Størrelsen af det samlede plejehjem afhænger af den tilladte bebyggelsesprocent på grunden.

Nedenstående beregninger er baseret på

- Anskaffelsessummen for boligdelen: Gældende maksimumbeløb 2022 for ældreboliger i Hovedstadskommuner: 31.880 kr. inkl. moms pr. kvadratmeter boligareal. Maksimumbeløbet bliver reguleret én gang årligt pr. 1. januar.
- Finansiering af boligdelen: 2 % beboerindskud, 10 % kommunal grundkapitallån, 86 % realkreditlån
- Anlægsudgiften for servicedelen: 25.504 kr. pr. kvadratmeter (maksimumbeløbet ekskl. moms.)

Skøn over udgifter for to scenarier for etablering af plejehjem i Espergærde

Gymnasievej (Højvangen)	10% Kommunal grundkapitallån	Anlægsudgift
Espergærde	for boligdelen	Servicedelen
Nybyggeri – grundareal ca. 20.000 m ²		
48 boliger á 65 m ² og ca. 2.000 m ² serviceareal	Ca. 9,9 mio. kr.	Ca. 51,0 mio. kr.
55 boliger á 65 m ² og ca. 1.500 m ² serviceareal	Ca. 11,4 mio. kr.	Ca. 38,3 mio. kr.

Der vil komme en indtægt for salg af byggeret til boligdelen.

Skøn over udgifter for fire scenarier for etablering af plejehjem i Snekkersten

Poppelgården	10 % Kommunal grundkapitallån	Anlægsudgift
Snekkersten	for boligdelen	Servicedelen

Renovering og ombygning

29 boliger á 65 m2 og ca. 2.000 m2 serviceareal	Ca. 6,0 mio. kr.	Ca. 51,0 mio. kr.
37 boliger á 65 m2 og ca. 1.500 m2 serviceareal	Ca. 7,7 mio. kr.	Ca. 38,3 mio. kr.

Nedrivning og nybyggeri på eksist. grundareal

30 boliger á 65 m2 og ca. 2.000 m2 serviceareal	Ca. 6,2 mio. kr.	Ca. 65,0 mio. kr.
38 boliger á 65 m2 og ca. 1.500 m2 serviceareal	Ca. 7,9 mio. kr.	Ca. 52,3 mio. kr.

Nedrivning og nybyggeri på ved arealoverførelse

48 boliger á 65 m2 og ca. 2.000 m2 serviceareal	Ca. 9,9 mio. kr.	Ca. 65,0 mio. kr.
55 boliger á 65 m2 og ca. 1.500 m2 serviceareal	Ca. 11,4 mio. kr.	Ca. 52,3 mio. kr.

Der vil komme en indtægt for salg af areal til boligdelen.

I alle scenarier vil der desuden komme en kommunal udgift til bygherrerådgiver, advokat, landinspektør m.fl. samt inventar m.v. – skønnet ca. 8 mio. kr.

I det nedenstående gennemgås forhold vedrørende grunde og lokalplane sammen med en uddybning af udgifterne ved opførsel af plejehjem på de to lokationer. Afslutningsvis beskrives de økonomiske konsekvenser ved at opførsel af et friplejehjem som alternativ til at kommunen selv er bygherre.

5. Nyt plejehjem på Højvangen i Espergærde

5.1 Grund og lokalplan

Helsingør Kommune er ejer af matr. nr. 1ap samt del af 1g og 1h Mørdrup By, Mørdrup (se bilag 4). Området ligger i kanten af Espergærde byområde med tilkørsel fra Højvangen.

Der er ca. 1,7 km til Espergærde station og ca. 1,0 km til Espergærdecenteret med indkøbsmuligheder.

I lokalplan 3.49 er området udlagt til offentlige formål. Arealet må kun bebygges på baggrund af en supplerende lokalplan.

Matr. nr. 1ap vil få vejadgang fra Rolighedsparken. Her vil der eksempelvis kunne etableres en børnehave eller en anden offentligt formål. Offentlig formål kan omfatte ældre- eller plejecentre og rekreative arealer.

Mulig bebyggelse på matr. nr. 1ap: 5.100 m² i 1 og 2 etager. Bebyggelsesprocent: 70.

Del af matr. nr. 1g og 1h er udlagt til rekreativt areal. Der kan bygges på arealet efter en konkret lokalplanlægning. En eventuel lokalplan vil fastlægge anvendelse og bebyggelsens konkrete omfang.

Hvis matr. nr. 1ap udvides med del af matr. nr. 1g og 1h vil det være muligt at opføre en større bebyggelse med kombineret plejehjem og daginstitution.

5.2 Estimat for udgifter ved opførelse af plejehjem

Ved opførelse af 48 plejeboliger á ca. 65 m² og 2.000 m² serviceareal, forventes omkostningerne at være ca. 9,9 mio. kr. i kommunal grundkapitallån til boligdelen og ca. 51,0 mio. kr. i anlægsudgift for servicedelen.

Omkostninger til udbygninger med flere plejeboliger og mindre serviceareal (55 plejeboliger á ca. 65 m² og ca. 1.500 m² serviceareal) for at optimere driftsomkostningerne, skønnes omkostningerne at være ca. 11,4 mio. kr. i kommunal grundkapitallån og ca. 38,3 mio. kr. i anlægsudgift for servicedelen.

I begge scenarier vil der desuden komme en kommunal udgift til bygherrerådgiver, advokat, landinspektør, inventar m.v.

5.3 Indtægter fra salg af byggeret

Ved salg af byggeretten til opførelse af boliger vurderes prisen at være omkring 4.000 kr./m².

Med en bebyggelsesprocent på enten 30, 40 eller 70 vil vurderingen være hhv. ca. 24 mio. kr., ca. 32 mio. kr. og ca. 56 mio. kr. indtægterne fra salg til kommunen.

6. Bygge nyt/renovere på Nørrevej 95 (Poppelgården), Snekkersten

Når Sundhedshuset står færdigt ultimo 2022, flyttes HRT's personale dertil, og det er oplagt at overveje, hvorvidt Poppelgården igen bør/kan omdannes til plejehjem.

6.1 Grund og lokalplan

Helsingør Kommune er ejer af Poppelgården (se bilag 5). Arealet er velbeliggende tæt på stationen med tilkørsel fra Nørrevej, og der er dagligvarebutikker i umiddelbar nærhed.

Ejendommen er opført i 1978. De eksisterende værelser er små og lever ikke op til tidssvarende plejeboligstandard - hverken ift. indretning eller isoleringskrav. Hvis der gøres indgreb i facader og tag, vil det udløse krav vedr. energioptimering.

Det vurderes, at de eksisterende 56 værelser kan ombygges til 29/37 tidssvarende plejeboliger (afhængigt af servicearealet størrelse) ved sammenlægning af tre værelser til to plejeboliger. Det er imidlertid ikke driftsmæssigt anbefalelsesværdigt, at etablere plejehjem med kun 37 boliger.

Antallet af plejeboliger bør være min. 50 ud fra et driftsmæssigt perspektiv, og der bør derfor arbejdes mod at udvide de eksisterende rammer, hvis bygningen omdannes til plejehjem.

Erfaring fra andre ombygning af eksisterende boliger til plejeboliger, f.eks. Birkebo, viser at det er vanskeligt at arealoptimere inden for eksisterende rammer ift. dagslys, redningsåbninger m.m., og at der ved ombygninger kan være meget spildareal.

I lokalplan 1.40 "*Poppelgården*"/*Poppelhaven*" i *Snekkersten* er område nr. 1 udlagt til plejehjem. Arealet er ca. 15.840 m², og bygningen Poppelgården er på 3.960 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 25. Ifølge lokalplanen kan der ikke udbygges yderligere i enhed 1.

Der skal udarbejdes ny lokalplan ved ombygning/nybyggeri. Det skal overvejes, om bebyggelsesprocenten kan forøges.

Det vil evt. være muligt at arealoverføre dele af arealet fra naboejendommen, p-pladsen (Højen), så arealet til ny bebyggelse kan øges.

En anden løsning kan være at nedrive eksisterende bygning og opføre et helt nyt plejehjem, som kan indrettes mere funktionelt.

Ved nedrivning af den eksisterende bebyggelse skønnes nedrivningsomkostningerne at være ca. 3.000 kr. pr. m².

6.2. Indtægter fra salg af byggeret

Ved salg af byggeretten til opførelse af boliger vurderes prisen at være omkring 4.000 kr./m². Med en bebyggelsesprocent på 25 vil vurderingen være 15 mio. kr. i indtægt.

6.3. Udgifter til renovering og ombygning til tidssvarende plejehjem.

Ved ombygning af eksisterende bygning til 29 plejeboliger á ca. 65 m² og 2.000 m² serviceareal, forventes omkostningerne at være ca. 6,0 mio. kr. i kommunal grundkapitallån til boligdelen og ca. 51,0 mio. kr. i anlægsudgift for servicedelen.

Omkostninger til udbygninger med flere plejeboliger og mindre serviceareal (37 plejeboliger á ca. 65 m² og ca. 1.500 m² serviceareal) for at optimere driftsomkostningerne, skønnes at være ca. 7,7 mio. kr. i kommunal grundkapitallån og ca. 38,3 mio. kr. i anlægsudgift for servicedelen.

6.4. Nedrivning og nybyggeri på eksisterende grundareal

Omkostninger til nedrivning af bygning skønnes at være ca. 14,0 mio. kr.

Ved nedrivning og nybyggeri til 30 plejeboliger á ca. 65 m² og 2.000 m² serviceareal forventes omkostningerne at være ca. 6,2 mio. kr. i kommunal grundkapitallån til boligdelen og ca. 65,0 mio. kr. i anlægsudgift for servicedelen.

Omkostninger til udbygninger med flere plejeboliger og mindre serviceareal (38 plejeboliger á ca. 65 m² og ca. 1.500 m² serviceareal) for at optimere driftsomkostningerne, skønnes omkostningerne at være ca. 7,9 mio. kr. i kommunal grundkapitallån og ca. 52,2 mio. kr. i anlægsudgift for servicedelen.

6.5 Nedrivning og nybyggeri på større grundareal

Hvis der arealoverføres dele af arealet fra nabogrunden (P-plads Højen), så det bliver muligt at opføre 48 plejeboliger á ca. 65 m² og 2.000 m² serviceareal eller 55 plejeboliger og 1.500 m² serviceareal, vil kommunens udgifter til kommunal grundkapital samt anlægsudgiften for serviceareal være som i beskrivelsen under nyt plejehjem på Højvangen, men der skal så tillægges omkostninger til nedrivning af den eksisterende bygning.

I alle scenarier vil der desuden komme en kommunal udgift til bygherrerådgiver, advokat, landinspektør, inventar m.v.

7. Muligheden for friplejehjem

Som et alternativ til selv at være bygherre og opføre et kommunalt plejehjem, kan der gives mulighed for at opføre friplejehjem på de to lokationer.

Ved etablering af friplejehjemspladser sparer kommunen den kommunale anlægsudgift. Det modsvares af, at en friplejehjemsplads vil koste kommunen 30.000 kr. mere årligt (beregnet i 2020) i driftsudgifter end en kommunal plads, da friplejehjemmet skal have dækket udgifter til afskrivning på bygninger, forsikringer mv. Det vil ved et plejehjem med 50 pladser give en årlig ekstra driftsudgift på 1,5 mio. kr.

Hvis et større antal udenbys borgere vælger friplejehjem i kommunen, vil kommunen få øgede udgifter til sundhedslovsudgifter, da disse skal dækkes af bopælskommunen. Er eksempelvis 30 % af beboerne på friplejehjem udenbys-borgere (ved et antal boliger på 58), vil ekstra driftsudgifter for Helsingør Kommune beløbe sig til 350.000. kr. årligt. Denne potentielle driftsudgift skal ses i forhold til anlægsbesparelsen.

Dertil ses en række andre fordele- og ulemper ved friplejehjem, som også ses i bilag 1. Væsentligt ses stillingtagen til anvisningsretten- og anvisningspligten ift. kommunens mulighed for at styre forsyningsforpligtigelsen til plejeboliger.

En aftale om kommunal anvisningsret kan omfatte en enkelt eller flere boliger – evt. alle boliger. Hvis kommunen ønsker at have anvisningsretten, vil kommunen også have omkostningerne ved evt. tomgang i boligerne. Derudover kan en kommunal anvisningsret også have finansiell indflydelse på kommunen, hvis aftalen har en sådan karakter, at den kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave. Hvis dette er tilfældet skal en aftale om kommunal anvisningsret henregnes til kommunens låntagning og kommunen skal deponere et beløb, der svarer omkostningerne ved at anlægge et plejehjem.

Har kommunen ikke anvisningsretten, har friplejehjemmet mulighed for at afvise borgerne, da det som udgangspunkt er friplejehjemmet selv, der bestemmer, hvem de vil udleje til.

Der findes ikke friplejeboliger i Helsingør Kommune, men der opføres pt. 58 friplejeboliger i den gamle hospitalsbygning.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen er sendt i høring i Seniorrådet og Handicaprådet.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

1. at der arbejdes videre med en placering af fremtidige plejehjemspladser ved Højvangen Espergærde eller ved Nørrevej, Snekkersten.
2. at udvalget drøfter hvorvidt man i kommunen ønsker at understøtte muligheden for friplejehjem.

Beslutninger Omsorgs- og Sundhedsudvalget 2022-2025 den 17-05-2022

Claus Christoffersen (A) var mødt som stedfortræder for Gitte Kondrup (A).

Ad 1

Et flertal, Marlene Harpsøe (O), Knud Mogensen (B) samt Jens Bertram og Gert Dyrkjær (C) anbefaler, at der arbejdes videre med placering af fremtidig plejehjem ved Højvangen i Espergærde.

Ovenstående flertal ønsker, at mulighederne for at placere en daginstitution sammen med plejehjemmet, undersøges.

Harun Avdal og Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

Ad 2

Jens Bertram og Gert Dyrkjær (C) samt Marlene Harpsøe anbefaler friplejehjem.

Knud Mogensen (B) samt Harun Avdal og Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

Udvalget bad om en uddybning af mulighederne for at indgå en aftale om anvisning i relation til et friplejehjem.

Fraværende:

Gitte Kondrup

Birgitte Bergman

Supplerende sagsfremstilling

Byrådet har bedt Omsorgs- og Sundhedsudvalget om at behandle sagen igen for at afdække mulighederne for kommunal anvisning.

Mulighederne for og konsekvenserne af kommunal anvisning er beskrevet i dagsordenen, supplerende dagsorden og i nedenstående spørgsmål og svar, som blev fremsendt til byrådet den 23. maj 2022.

Derudover har Helsingør Kommune fået oplyst, at Diakonissestiftelsen har afgivet en hensigtserklæring i en anden kommune om at ville tage i mod kommunens borgere. Det må antages, at øvrige friplejeleverandører vil være indstillet på at afgive en tilsvarende erklæring. En hensigtserklæring vil ikke være juridisk bindende.

Spørgsmål og svar fremsendt til byrådet den 23. maj 2022

- Må et friplejehjem afvise en borger med baggrund i, at borgeren er for plejekrævende?

Isoleret set; ja. Et friplejehjem bestemmer som udgangspunkt helt suverænt, hvem de ønsker at udleje til. Der aftales en takst pr borger, som skal beregnes med afsæt i de omkostninger kommunen har ved at drive de kommunale plejehjem.

- Må et friplejehjem afvise en borger med henvisning til stedets politiske/religiøse værdisæt?

Umiddelbart ikke - de kan opstille egne kriterier for, hvilke ansøgere, der skal tilbydes en plads, men kriterierne skal være lovlige.

- Må et friplejehjem afvise en borger uden begrundelse?

Principielt ja; der er ikke de samme formelle krav, som fx myndigheder skal agere inden for – men de vil efter omstændighederne kunne blive indklaget for ligebehandlingsnævnet for forskelsbehandling.

Derudover spørgsmål af mere generel karakter:

- Hvad sker der hvis et friplejehjem af den ene eller anden grund lukker? Fx ved konkurs. *Kommunen er forpligtet til at have en skiftelig beredskabsplan med retningslinjer for, hvordan kommunen håndterer konkurser hos private leverandører.*
- Hvilke konsekvenser vil et friplejehjem have i forhold til Helsingør Kommunes generelle rekrutteringsudfordringer på omsorgsområdet? *Da den samlede plejehjemskapacitet i Helsingør Kommune og i Danmark som helhed står for at blive udvidet de kommende år, vil der blive et pres på rekrutteringen under alle omstændigheder. Hvilke plejehjem/hjemmepleje der vil have lettest ved at rekruttere kan ikke umiddelbart forudsiges.*
- Vil man på et friplejehjem kunne opleve borgere, som grundet forskellige økonomiske formåen, modtager forskellig plejeniveau i forhold til fx personlig hygiejne, rengøring og generel pleje? *Ja, der kan ofte tilkøbes ekstra ydelser.*

I forlængelse af det sidste spørgsmål og svar, skal det pointeres, at et friplejehjem ligesom andre plejehjem er forpligtet til at levere den nødvendige pleje og praktiske hjælp i overensstemmelse med de kvalitetsstandarder, som er udgangspunktet for takstberegningen. Tilkøb ligger herudover.

Et friplejehjem er også underlagt kommunalt tilsyn (som i Helsingør Kommune varetages af BDO) samt øvrige tilsyn fra eksempelvis Styrelsen for Patientsikkerhed, Arbejdstilsynet, Fødevarestyrelsen mv.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det beslutes, hvorvidt der skal gives mulighed for, at et nyt plejehjem beliggende i Espergærde kan blive et friplejehjem.

Beslutninger Omsorgs- og Sundhedsudvalget 2022-2025 den 16-08-2022

Marlene Harpsøe (O) stillede forslag om at udskyde behandling af sagen til budgetforhandlingerne.

Forslaget vedtaget.

Fraværende:

Harun Avdal

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Omsorgs- og Sundhedsudvalgets indstilling anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

- 1: Analyse af plejeboligkapacitet - endelig rapport
- 2: Budgetnotat opdatering af plejeboligkapacitet
- 3: Kortbilag - Plejehjemsoversigt - hele kommune
- 4: Kortbilag - Plejehjem ved Højvangen
- 5: Kortbilag - Plejehjem på Poppelgård-arealet
- 6: Beslutning Friplejehjem i Helsingør Kommune
- 7: Høringssvar - Seniorrådet - fremtidig placering af plejehjem
- 8: Høringssvar - Handicaprådet - Fremtidig placering af plejehjem
- 9: Oplæg for OSU 17-05-2022

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 10: Beslutning: Helsingør Kommunes udtrædelse af Det Danske Madhus Hamlet A/S

22/542546

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede på sit møde den 20. december 2021, at administrationen skulle gå i dialog med Det Danske Madhus om salg af Helsingør Kommunes aktieandel på 49 procent af aktieselskabet (21/34426). Center for Økonomi og Ejendomme har efterfølgende taget kontakt til tre eksterne revisionselskaber med henblik på en uvildig værdiansættelse af aktieselskabet Det Danske Madhus Hamlet A/S (herefter DDMH). Revisionsfirmaet Deloitte Corporate Finance Advisory (herefter Deloitte) er valgt, og har foretaget den uvildige værdiansættelse af aktieselskabet, og som ligger til grund for indstillingen i sagen. Notat og tillægsnotat fra Deloitte er vedhæftet som hhv. bilag 1 og bilag 2.

Retsgrundlag

Serviceovens §83 vedrørende personlig og praktisk hjælp samt Bekendtgørelse af lov om kommuners og regioners udførelse af opgaver for andre offentlige myndigheder og kommuners og regioners deltagelse i selskaber.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Det Danske Madhus Hamlet A/S, som ejes i fællesskab af Det Danske Madhus A/S og Helsingør Kommune leverer mad til ca. 400 hjemmeboende borgere i kommunen.

Helsingør Kommune og DDM ejer i fællesskab Det Danske Madhus Hamlet A/S med ejerandele på 49 % og 51 %. Det fælles aktieselskab har to opgaver: 1. Madservice for hjemmeboende borgere og 2. Drift af Café Hamlet.

Samarbejdet med Det Danske Madhus Hamlet A/S fungerer på den måde, at kommunen har en "Leverandøraftale" med selskabet, hvorved selskabet udfører de to nævnte opgaver for kommunen. Kommunen betaler selskabet for den leverede madservice, dvs. for selskabets driftsudgifter vedrørende løn, råvarer og udbringning. Derudover betaler kommunen et årligt tilskud til selskabet for tre ikke nærmere specificerede poster: Kvalitetsudvikling, kundekontakt og regulering. De tre poster udgør tilsammen en slags bonus-betaling, som på tidspunktet for aftalens indgåelse (2004) blev vurderet nødvendig for at tiltrække en ekstern samarbejdspartner.

Helsingør Kommunes andel af økonomien er placeret i Center for Sundhed og Omsorg i visitationsenheden og budgettet til DDM har i en årrække udvist et merforbrug, men for budget 2023 og frem forventes der, at være balance i økonomien, idet Helsingør Kommune ikke længere skal betale særtilskud til DDM.

I kraft af Helsingør Kommunes medejerskab, har kommunen fået andel i det årlige overskud, der generes i DDM Hamlet. Overskuddet er tilgået kommunekassen og ikke budgetområdet.

DDM har rettet henvendelse til Helsingør Kommune i forhold til det fremtidige samarbejde omkring produktion af mad til hjemmeboende borgere, hvor DDM gerne vil udtræde af samarbejdet i den nuværende form og flytte produktionen fra Hamlet til Albertslund, med henblik på at opnå en række stordriftsfordele.

Det eksterne revisionsfirma Deloitte har foretaget en værdiansættelse af Helsingør Kommunes aktieandel på 49 procent af DDMH og er gennemført med afsæt i DDMH's forretning primo 2022 og reguleret for selskabets driftsøkonomiske udvikling i perioden frem til 31. maj 2022. Værdiansættelsen er inkl. goodwill og justeret for værdiregulering af driftsmidler, og repræsenterer den forventede pris, som aktierne i DDMH med rimelighed kan overdrages til mellem to uafhængige og villige parter.

Det Danske Madhus A/S har i en pressemeddelelse pr. 28. juni 2022 oplyst, at Polaris og stifterne af det Danske Madhus har indgået aftale om at sælge deres ejerandele i det Danske Madhus til den tyskbaserende familieejede virksomhed Apetito.

Økonomi/Personaleforhold

Værdiansættelsen af Helsingør kommunes aktier er gennemført med afsæt i DDMH's forretning primo 2022 og reguleret for den driftsøkonomiske udvikling i perioden frem til 31. maj 2022, justeret for værdiregulering af driftsmidler samt tillagt skønnet goodwill. Den samlede værdi af Helsingør kommunes ejerandel udgør 1.539.289 kr., jf. bilag 2 – tillægsnotat til det primære notat "Værdiansættelse af Det Danske Madhus Hamlet A/S".

I sagen om fremtidigt samarbejde med Det Danske Madhus, som blev behandlet i Byrådet i december 2021 var værdiansættelsen beregnet til 1.693.434 kr. Den uvildige værdiansættelse af revisionsfirmaet Deloitte har bekræftet DDMs metode til beregning af værdiansættelsen af DDMH. Den genberegnete værdiansættelse af revisionsfirmaet Deloitte viser en uforandret værdiansættelse, dog er der nu taget højde for afskrivning af tidligere indkøb af større produktionsudstyr, således at værdiansættelsen nu er på 1.539.289 kr.

Produktionen af mad til hjemmeboende borgere er i foråret 2022 flyttet fra Hamlet til Albertslund med det formål at optimere produktionen og imødekomme de fremtidige markedskrav og kundernes behov. Det Danske Madhus A/S vil fortsat drive cafeen på Hamlet indtil andet bliver besluttet

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ingen anledning til kommunikation/høring eller borgerinddragelse

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at Det Danske Madhus A/S køber Helsingør Kommunes aktier til en værdiansættelse på 1.539.289 kr.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Et flertal, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Bente Borg Donkin (F), Christian Holm Donatzky (B), Marlene Harpsøe, Ulla Kokfelt (D) og Mette Lene Jensen (V) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) kan ikke anbefale indstillingen, da Ø mener, at kommunen skal bevare sin aktieandel.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Byrådet godkendte Økonomi- og Erhvervsudvalgets flertalsindstilling med 23 stemmer mod 2 (Ø).

Ø bemærker, at de ikke kan anbefale indstillingen, da de mener, at kommunen skal bevare sin aktieandel.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Værdiansættelse af Det Danske Madhus Hamlet AS pr. 1. januar 2022

2: Tillægsnotat - Værdiansættelse af Det Danske Madhus Hamlet AS pr. 1. januar 2022

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 11: Beslutning: Fremtidig udnyttelse af rådhusets parkeringsplads

20/36109

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Til efteråret 2022 flytter Center for By, Land og Vand fra Prøvestensvej 52 til nye faciliteter på Rådhuset. Hermed opstår der en udfordring med parkering af tjenestebiler.

Rådhusets parkeringsplads er offentlig vejareal, hvor det jf. færdselsloven ikke er muligt at reservere parkering til tjenestekøretøjer eller lignende.

Der skal træffes beslutning om den fremadrettede disponering/indretning af rådhusets parkeringsplads i forhold til fordelingen mellem kommunens tjenestekøretøjer, gæster til rådhuset og øvrig offentlig parkering.

I forlængelse heraf skal der træffes beslutning om ændring af hele eller dele af rådhusets parkeringsplads fra offentlig vejareal til privat grundareal.

Retsgrundlag

Færdselslovens § 92 stk 3

Relation til vision og tværgående politikker

Ingen relation til vision og tværgående politikker

Sagsfremstilling

I forbindelse med Center for By, Land og Vands flytning til rådhuset bliver det nødvendigt at skaffe den fornødne parkeringskapacitet til tjenestekøretøjer. Parkeringspladsen benyttes i dag til offentlig parkering med 3 timers parkering fra 9-17 på hverdage og 9-13 lørdage.

I forbindelse med indretning af pladsen vil der yderligere blive kigget på optimering af cykelparkering (også til el-cykler) som supplement til tjenestebiler. Dette indgår ikke i de økonomiske overslag i denne sag.

1. Parkeringskapacitet på rådhuset, Skt Annagade 5

I dag er der 22 afmærkede parkeringspladser på offentligt vejareal, herunder 2 handicappladser. Arealet foran portene kan ikke anvendes som offentlig parkering, da dette er en overskridelse af færdselsloven.

2. Affaldshåndtering

I forbindelse med udrulning af sortering af husholdningsaffald er det politisk vedtaget hvor der anlægges centrale affaldsopsamlinger – den ene af disse er placeret på denne parkeringsplads og vil optage 2 pladser.

3. Status på tjenestekøretøjer

Antallet af tjenestekøretøjer på rådhuset ses i tabel 1, hvoraf det fremgår at der er brug for 16 faste parkeringspladser til tjenestebiler.

Tabel 1: Antal tjenestebiler der skal parkeres på rådhuset

Placering	Bookbare biler med behov for fast parkeringsplads	Øvrige tjenestebiler med brug for fast parkeringsplads	Tjenestebiler uden behov for fast parkeringsplads
Rådhuset	9		
BLV	4	3	3
<i>I alt</i>	<i>13 (heraf 6 el-biler)*</i>	3	3

**med udgangen af 2025 skal 50 % af flåden være el-biler*

4. El-ladestandere

Af de i alt 13 bookbare biler er 6 i dag el biler. Så der bliver behov for opsætning af yderligere ladestandere med dobbeltudtag (placeringen er ikke indtegnet på bilag).

Hertil kommer klimainsatsen vedr. elbiler hvorved 50 % af den samlede vognpark skal være omstillet til el (med udgangen af 2024) Hvis dette skal indfries, er der behov for yderligere ladestandere.

5. Løsningsforslag til parkering

Der er udarbejdet 3 forskellige løsningsforslag til indretning af parkeringspladsen ved rådhuset, Skt. Annagade 5. I tabel 2 ses fordele og ulemper ved de 3 løsningsforslag.

5.1. Model 1: Status Quo

Pladsen forbliver vejareal, med offentlig parkering (se figur 1). På pladsen er der pt. tidsbegrænset parkering i 3 timer fra 9-17 og 9-13 lørdage, herudover er der fri parkering.

Der kan ikke reserveres pladser til tjenestekøretøjer, der må holde på samme vilkår som øvrige offentlige biler. Vælges denne løsning skal der findes alternativ parkering til tjenestebiler. Efter undersøgelse af mulighederne er det valgt at

arbejde videre med at undersøge pris i leje og ressourceforbrug til den øgede transport (gang) til parkeringspladsen hos Forsea, Færgevej 14, hvor udleje af parkeringspladser er muligt. Under økonomi ses en beregning af lejeudgift samt overslag på den arbejdstid det kræver, at have bilerne placeret decentralt.

Figur 1 Model 1 - Offentlig parkering (22 pladser) (El-pladserne er ikke offentligt tilgængelige)



5.2. Model 2: Nedklassificering af dele af parkeringspladsen til kommunalt grundareal

En del af pladsen nedklassificeres og reserveres til tjenestekøretøjer (16 pladser). Den resterende del af pladsen forbliver offentligt vejareal, og kan dermed benyttes af borgerne til offentlig parkering jf. model 1. Denne model giver mulighed for at imødekomme både borgeres (færre end i dag) og medarbejdere der anvender tjenestebilerne i deres daglige arbejde. Denne løsning vil kræve en fysisk opdeling/adskillelse af pladsen. Dette kan gøres med eller uden brug af elektronisk hæve- sænkepullert, hvilket afspejles i overslag på anlægsmkostningerne, der ses i afsnit om økonomi.

Figur 2: Model 2 – delvis privat (16 pladser (inkl. 2 ladepladser))/offentlig parkering (12 pladser)



5.3. Model 3: Nedklassificering af hele vejarealet til grundareal

Hele pladsen nedklassificeres til grundareal. Hermed kan kommunen reservere pladser til borgere og besøgende til rådhuset. (se figur 3) Pladsen lukkes af helt ude ved Sct Anna Gade.

Der vil ikke være mulighed for at pladserne kan anvendes af borgere uden ærinde på rådhuset.

Denne model kræver ligeledes (som Model 2) opsætning af fysisk anlæg ved Sct Anna Gade, bestående enten af elektronisk hæve- sænke pullert eller faste steler med kæde eller lignende. Omkostningerne er belyst i afsnit om økonomi.

Figur 3 Model 3 – privat parkering (28 pladser)



Tabel 2 Fordele og ulemper ved de 3 modeller for indretning af parkering

Model	Konsekvenser for borgere og erhvervsliv	Konsekvenser for kommunen	Økonomi/ ressourceforbrug	Administrationens vurdering
Model 1: Ingen ændringer	Mulighed for parkering for besøgende i dagstimerne. Fri parkering for beboere undtagen hverdage fra 09-17 og lørdage fra 09- 13.	Ingen mulighed for at reservere plads til kommunens tjenestekøretøjer. Transport og/eller søgetrafik efter parkeringsmuligheder nær arbejdsplads.	Tidsforbrug for parkering af tjenestekøretøjer væk fra rådhuset – tidforbrug til søgetrafik. Lejeudgift til andre løsninger til tjenestekøretøjer ved Forsea.	Det er en uhensigtsmæssig løsning i forhold til at rådhusets personale effektivt skal kunne udføre deres arbejde.

Arbejdstid fragår
kerneopgaven.

<i>Model 2:</i>	Reduceret antal pladser til borgere og besøgende til byen	God løsning da der ikke går tid til transport til og fra biler og ingen søgetrafik.	Udgifter til fysisk opdeling af pladsen vha bøjle eller lign samt opsætning af skilte.	Denne løsning understøtter administrationens opgaveløsning.
<i>Model 3:</i>	Mulighed for at reservere parkering til besøgende på rådhuset.	God løsning for placering af kommunens tjenestekøretøjer.	Udgifter til fysisk opdeling af pladsen vha bøjle eller lign samt opsætning af skilte.	Administrationen vurderer denne løsning er enkel og entydig og modellen løser den aktuelle udfordring med at skabe plads til kommunens tjenestekøretøjer samt muliggør gæsteparkering for rådhusets besøgende.
Delvis nedklassificering	Reduceret mulighed for borgere og besøgende til byen.			
Hele pladsen nedklassificeres til privat grundareal og gøres ikke tilgængelig for borgere i arbejdstiden				

Økonomi/Personaleforhold

Afhængig af valget af model, vil der være udgifter forbundet med indretning af parkeringspladsen ved rådhuset, samt eventuel udgifter til leje af parkeringspladser ude i byen. I nedenstående tabel 3 er et overslag på økonomi og ressourceforbrug.

Tabel 3 Overslag over udgifter til fremtidig parkering af tjenestekøretøjer (i kr.)

	Anlægsudgifter til steler og skilte (i kr.)	Årlig leje af parkeringsplads (i kr.)	I alt (i kr.)	Ressourceforbrug (i timer)
<i>Model 1</i>		50.880 *3	50.880	3.520*4
<i>Model 2a*1</i>	50.000	0	50.000	0
<i>Model 2b*2</i>	215.000	0	215.000	0
<i>Model 3a*1</i>	20.000	0	20.000	0
<i>Model 3b*2</i>	185.000	0	185.000	0

*1) Opsætning af faste steler med kæde eller lignende fysisk afspærring

*2) Opsætning af elektronisk pullert med adgangskortlæser

*3) Månedlig leje på 265 kr. pr. bil (beløb er opgivet af Forsea)

**4) Ressourceforbruget er beregnet ud fra en afstand på 900m, samt at bilerne bookes 3 gange dagligt. 16 tjenestebiler x 3 daglige bookninger x 20 min (gang frem og tilbage) x 220 årlige arbejdsdage = 3.520 timer/årligt (svarende til ca. 2 årsværk)*

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at der vælges en af de oplistede modeller for indretning af rådhusets parkeringsplads (1, 2a, 2b, 3a eller 3b).
2. at der gives en tillægsbevilling til opførelse (budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering) eller årlig leje af parkeringspladser (budgetområde 825 Ejendomme) afhængig af hvilken model der vælges.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 17-08-2022

Udvalget anbefaler model 2a og at finansieringen findes inden for centrets egen ramme.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

By-, Plan- og Trafikudvalgets indstilling anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Økonomi- og Erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 12: Beslutning: Udkast til tillæg nr. 1 til lokalplan 4.12 for Nordskov Mølle og tillæg nr. 19 til Kommuneplan 19

22/533737

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

I september 2020 modtog Helsingør Kommune en ansøgning fra Nordskov Møllens Venner om tilladelse til at anvende møllen som kulturhus. På denne baggrund besluttede By-, Plan- og Miljøudvalget den 9. november 2020, at udarbejde et Tillæg 1 til Lokalplan 4.12 for at muliggøre ændringen. Der er herudover udarbejdet et forslag til Tillæg 19 til Kommuneplan 19.

Udvalget skal behandle de udarbejdede forslag med henblik på offentliggørelse i otte uger.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Projektet er i overensstemmelse med ønskerne i Visionsplan 2030 om at skabe bæredygtige bysamfund, der rummer muligheden for at indgå i et kultur- og fritidsliv, som byder på oplevelser, dannelse og fællesskaber for alle aldre, og at udvikle bysamfundene i samspil med borgerne, erhvervsliv, foreninger, organisationer og andre aktører.

Sagsfremstilling

Nordskov Møllens Venner ønsker at bruge møllen som kulturhus, med mulighed for udstillinger, foredrag, mindre koncerter, café mv.

Der er herudover et ønske om at udskifte den eksisterende mølletop med en nybygget glaskuppel, som kan blive et vartegn for byen og give mulighed for at nyde udsigten.

Møllen er i dag omfattet af Lokalplan 4.12 for ”Bebyggelsen ved Nordskov Mølle i Ålsgårde”, der gælder for både boligbebyggelsen Vingen og for møllen.

Tillægget til lokalplan muliggør en udstykning af møllen da planen er, at den sælges til Nordskov Møllens Venner. Herudover indeholder tillægget bestemmelser for udformning og størrelse på den nye mølletop samt bestemmelser for adgang til området og parkering mv.

I øvrigt bevares den eksisterende lokalplan for boligbebyggelsen Vingen uændret.

Der er herudover udarbejdet et Tillæg 19 til Kommuneplan 19, for at muliggøre en ændret anvendelse af rammeområde 4.B1 Odinshøjvej/Nordskovvej, der kun er gældende for selve møllen.

Ændringen betyder, at der i rammen under Særlige Bestemmelser tilføjes:

Nordskov Mølle må ombygges og istandsættes, så den kan anvendes som fælleshus med café og kulturelle aktiviteter.

Nordskov Mølle er en eksisterende bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin særlige anvendelse og udformning som mølle, ikke er omfattet af rammebestemmelsens bygningsregulerende bestemmelser.

Der har forud for udarbejdelse af tillægget til Kommuneplan 19 fra den 16. marts 2022 til den 30. marts 2022 været indkaldt ideer og forslag.

Der kom i perioden én bemærkning fra Bent Jürs, vedrørende parkering ved Møllen.

Det påpeges at anvendelse af Møllen som cafe og fælleshus kræver parkeringspladser, og at det er der ikke ved Møllen.

BYLABs kommentar: Ved de enkeltstående lejligheder, hvor der forventes et større antal gæster udefra, er det aftalt med arrangørerne (Møllens Venner) at bilister skal henvises til Apperupskolens parkering. Der kan ikke parkeres på Ellekildehavevej, neden for møllen.

BYLAB foreslår at den indkomne bemærkning ikke medfører ændringer i planerne.

Økonomi/Personaleforhold

Boliggården, som er nuværende ejer, har bekostet udarbejdelse af tillæg til både lokalplan og kommuneplan.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der blev, som et led i arbejdet med det fornyede plangrundlag, afholdt et møde for naboer til Nordskov Mølle i beboerhuset Bølgen i Ålsgårde den 30. november 2021.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 4.12 for Nordskov Mølle og forslag til Tillæg 19 til Kommuneplan 19 vedtages med henblik på offentliggørelse i en høringsperiode på otte uger.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 09-06-2022

Michael Mathiesen (C) var mødt som stedfortræder for Thomas Kok (C).

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Thomas Kok

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Miljøscreening LP NORDSKOV MØLLE_ 040522_Tilrettet sendt til DK PLAN

2: Forslag til tillæg 1 til Lokalplan 4.12

3: Forslag til Kommuneplantillæg 19

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 13: Beslutning: Forslag til Lokalplan 4.39 Bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej

22/540834

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

På mødet den 7. maj 2018 besluttede By-, Plan- og Miljøudvalget, at der skulle udarbejdes en bevarende lokalplan for Hellebæk.

På mødet den 7. juni 2021 igangsatte udvalget selve udarbejdelsen af og grundlaget for lokalplanen.

Lokalplanen omfatter Kulturmiljøet omkring Bøssemagergade og ejendomme langs en afgrænset del af Nordre Strandvej.

Byrådet skal beslutte om forslaget kan vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Retsgrundlag

Lov om Planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

Udarbejdelse af den bevarende lokalplan understøtter ønsker i Vision 2030 om at bygge videre på kommunens styrkeposition på kulturområdet med udgangspunkt i den unikke natur, kultur og historie.

Lokalplanen vil også understøtte et af målene i bosætnings- og boligpolitikken om at bevare og styrke kommunens kulturmiljøer og bygningsarv og den rige bygningskultur med stærk historisk identitet og mange værdifulde bymiljøer og bygninger.

Lokalplanen understøtter et vigtigt pejlemærke i arkitekturpolitikken om at ville værne om kulturarven- fra helhed til detalje.

Sagsfremstilling

Lokalplanens formål er at fastholde og styrke områdets kvaliteter og særlige karakter, så området fortsat kan fortælle historien om den tidlige industri i Danmark. Lokalplanen skal herudover sikre de bevaringsværdige huse mod nedrivning og uhensigtsmæssige ombygninger og fastholde de grønne træk i Hellebæk. Endelig skal lokalplanen medvirke til, at ny bebyggelse i området får en placering og et arkitektonisk udtryk, der underordner sig områdets kulturmiljø.

Lokalplanområdet strækker sig langs Nordre Strandvej og Bøssemagergade. I alt dækker lokalplanen ca. 130 ejendomme, der alle har en fysisk og funktionel sammenhæng med Nordre Strandvej eller Bøssemagergade.

På grund af områdets størrelse og længde, beskrives det med udgangspunkt i fire underområder med hver sin karakter: Strandvejsområdet, det urbane Hellebæk, landsbyen Hellebæk og Ny Hellebæk.

De bevaringsværdige bygninger i Hellebæk dækker over syv forskellige bygningstypologier med følgende betegnelser: Barok, Klassicisme, Fiskerlejhuse, Historicisme, Nationalromantik, Bedre Byggeskik, Funktionel tradition og Modernisme. Typologierne er beskrevet i lokalplanen, hvor hver bygningstypologi har sine særlige bestemmelser, og det beskrives, hvordan de enkelte bygninger skal fremstå for at bygningens bevaringsværdier bibeholdes.

Områdets anvendelse fastlægges overordnet til boligformål, med mulighed for at indpasse enkelte erhvervsvirksomheder, der ikke forringer områdets særegne karakter. Det kan være enkelte butikker og restaurant/ café, samt bygninger og arealer anvendt til kulturelle formål, såsom galleri, mindre museum og offentligt formål som f.eks. skole, kirkegård og daginstitutioner.

Der kan udelukkende opføres ny bebyggelse, hvor bebyggelsen ikke er bevaringsværdig og dermed kan nedrives. Ny bebyggelse skal placeres, så husets hovedretning er parallel med den adgangsgivende vej og højst i én etage med udnyttet tagetage med saddeltag. For ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse, må bebyggelsen ikke nedrives uden Byrådets tilladelse og ny bebyggelse skal, hvis Byrådet giver tilladelse til nedrivning, placeres og udformes i overensstemmelse med den nedrevne bevaringsværdige bebyggelse. Langs Nordre Strandvej må kun opføres fritliggende enfamiliehuse. Der må ikke opføres kædehuse, rækkehuse eller andre former for sammenbyggede huse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om enkelte bevaringsværdige træer og hækbeplantning. Herudover er der bestemmelser om, at de to eksisterende udsigtskiler over havet fra Nordre Strandvej skal bibeholdes.

Der er fra foreningen ”Kystnær”, uden sammenhæng med lokalplanarbejdet, modtaget en ansøgning med ønsker om at anvende Bøssemagergade 2A til fællesspisning for foreningens medlemmer, medlemsdrevet café åben for offentligheden og butik.

Bøssemagergade er i dag registreret som en 107 m² stor enhed til detailhandel.

Dette ønske er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan for delområde 2 i rammen 4.B7. Her fastlægges den generelle anvendelse til boligområde og den specifikke anvendelse til boligområde, butikker, område til offentlige formål.

Som særlige bestemmelser 1 gælder det: Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til mindre butikker på maksimalt 200 m² til områdets daglige forsyning.

Rammen 4.B7 giver således mulighed for, at der kan etableres f.eks. butik, men ikke hverken café, restaurant eller kulturelle formål.

Det betyder, at hvis det skal være muligt at drive en café eller en restaurant på dette sted, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Det er administrationens vurdering at funktionen vil kunne indpasses i områdets aktiviteter i øvrigt, og det foreslås derfor, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanens rammeområde 4.B7, der muliggør cafe og restaurant og kulturelle formål. Tillæg til kommuneplanen vil kunne udarbejdes, så det følger lokalplanen og offentliggøres sammen med denne, uden i øvrigt at forsinke processen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Beboerne i Hellebæk blev i sommeren 2021 inviteret til at fremkomme med synspunkter eller ønsker til indholdet i den bevarende lokalplan. Det kunne dreje sig om forslag til fysiske forhold, der ønskedes beskyttet, ønsker for udvikling af en konkret ejendom, forslag til justering af lokalplanens afgrænsning eller andet.

Der kom bemærkninger fra ni borgere og bemærkningerne er indgået i det videre arbejde.

Herudover kunne man melde sig, hvis man ville bidrage med noget i processen, fx et særligt godt lokalkendskab eller historisk viden. En mindre gruppe af lokale borgere med særligt kendskab til området og til bevaringsværdige bygninger foretog herefter en grundig gennemgang af områdets bevaringsværdier, som efterfølgende er indarbejdet som en del af grundlaget i lokalplanen.

Senest blev der, den 13. juni 2022, afholdt et borgermøde, hvor alle borgere, som er omfattet af lokalplanen, var inviteret til en byvandring, orientering og en snak om planens indhold og den forventede proces.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanens rammeområde 4.B7, der muliggør cafe og restaurant og kulturelle formål, og at dette tillæg udarbejdes, så det følger lokalplanen og offentliggøres sammen med denne, uden i øvrigt at forsinke processen.
2. at forslag til Lokalplan 4.39, Bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej, samt hvis dette besluttet, tillæg til kommuneplan 19 fremlægges i offentlig høring i otte uger sammen med beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 17-08-2022

Indstillingerne anbefales.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Indstillingerne anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

- 1: FORSLAG LP 4.39-Bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej
- 2: Screening af lkp 439 bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej for pligt om miljøvurdering_SMV

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 14: Beslutning: Forslag til Lokalplan 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

22/534764

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

By-, Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 16. august 2021 at igangsætte udarbejdelsen af forslag til temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i hele Helsingør Kommune.

Byrådet skal beslutte om forslag til Lokalplan 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune 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

Et pejlemærke i arkitekturpolitikken er at værne om kulturarven- fra helhed til detalje. Et pejlemærke er også, at der skal udarbejdes en temalokalplan for bevaringsværdige huse i hele kommunen.

Temalokalplanen for bevaringsværdige bygninger understøtter desuden Vision 2030 og ønsket om at bygge videre på kommunens styrkeposition på kulturområdet med udgangspunkt i den unikke natur, kultur og historie.

Temalokalplanen understøtter endvidere et af målene i bosætnings og boligpolitikken, som er at bevare og styrke kommunens kulturmiljøer og bygningsarv og den rige bygningskultur med stærk historisk identitet og mange værdifulde bymiljøer og bygninger.

Sagsfremstilling

1. Baggrund for temalokalplanen

Helsingør Kommune er rig på kulturarv. Kommunen rummer mange bygninger af høj bevaringsværdi. Bygningerne er vigtige i forhold til kommunens kulturhistorie og de enkelte bymiljøer.

En del af de bevaringsværdige bygninger i kommunen er allerede sikrede imod nedrivning eller uhensigtsmæssige ombygninger igennem lokalplaner, men rigtig mange bygninger, som er registeret med en høj bevaringsværdi, er kun udpeget i kommuneplanen.

Kommuneplanen sikrer alene bygningerne mod nedrivning. Der er mulighed for nedlæggelse af et § 14 forbud med et heraf følgende krav om, at der inden for et år skal udarbejdes en lokalplan. Denne procedure på enkeltbygningsniveau er tidskrævende for ejer og ressourcekrævende for forvaltningen. Sagsbehandlingen skal endvidere ske inden for en meget kort tidsfrist efter modtagelse af en ansøgning om nedrivning, hvis man ønsker at bygningen bevares.

2. Kommuneplan

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, og det understøtter blandt andet kommuneplanens mål om at de kulturhistoriske spor, værdifulde bygninger og kulturmiljøer i byerne og på landet styrkes.

3. Lokalplanforslaget indhold

Lokalplanforslaget omfatter alle de bevaringsværdige bygninger i kommunen, der ikke allerede er omfattet af bevarende lokalplan. Lokalplanforslaget har til formål at sikre bevaringsværdige bygninger mod nedrivning, og at ydre bygningsændringer og ombygninger sker i overensstemmelse med den bevaringsværdige bygnings bærende bevaringsværdier.

Med lokalplanens redegørelse gennemgås bygningers bevaringsværdi generelt, og, hvad man må, når et hus er udpeget som bevaringsværdigt. Lokalplanen giver anvisning til, hvordan man kan indgå i en tidlig dialog med Helsingør Kommune om konkrete byggeønsker.

Lokalplanforslaget gennemgår kort de enkelte byområder i kommunen. Der er 9 forskellige bydele, som svarer til opdelingen af byområder i kommuneplanen.

Lokalplanen indeholder et par enkelte bestemmelser, som sikrer, at de bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden Byrådets særlige tilladelse. Det svarer til en dispensation efter planlovens § 19 og 20. Det giver mulighed for at administrationen kan indgå i dialog om konkrete byggeønsker med ansøger, således at en bygnings bærende bevaringsværdier sikres.

4. Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, er der foretaget en miljøscreening af forslag til Lokalplan 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune.

Det er vurderet, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da det ikke vurderes at få negativ indflydelse på miljøet. Lokalplanforslaget er ikke byggeretsgivende og ændrer ikke på eksisterende forhold.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger. Der afholdes ikke borgermøde. Begrundelsen for det er, at de bevaringsværdige bygninger allerede er registreret som bevaringsværdige og optaget i kommuneplanen. I den forbindelse med kommuneplan har der været offentlig høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at, forslag til Temalokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring sammen med afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 17-08-2022

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: miljøscreening_forslag til Lokalplan 0.1

2: Forslag til Temalokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 15: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 5.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 5.3 Hornbæk Idrætsanlæg og Stenstrupvej

22/540772

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 9. maj 2022 at vedtage forslag til Lokalplan 5.3.1 med henblik på offentlig høring.

Byrådet skal beslutte om lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030, som har til mål at udvikle levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder. Etablering af flere tennisbaner understøtter ønsket om at skabe faciliteter og rekreative udfoldelsesmuligheder, der motiverer til øget sundhed og et varieret fritidsliv.

Sagsfremstilling

1. Baggrund for lokalplanen

Idræts- og Fritidsudvalget besluttede den 10. februar 2021 at stille et areal til rådighed for padeltennis-baner for Hornbæk Idrætsforening.

Center for Økonomi og Ejendomme ønsker, at ejendommen Sauntevej 86 kan blive anvendt til offentligt formål i form af administration, hjemmepleje, kurser mv.

Sauntevej 86 og det område, som tennisbanerne ønskes placeret i er omfattet af Lokalplan 5.3 enhed 5. Enhed 5 må, i henhold til lokalplanen, kun anvendes til offentligt formål i form af klub- og foreningshuse og kolonihaver. Der er ikke hjemmel i planloven til at dispensere fra en lokalplans formål og anvendelse. Der er derfor udarbejdet et tillæg til den gældende lokalplan, som giver mulighed for de ønskede anvendelser.

2. Eksisterende forhold

Området, der er omfattet af enhed 5, er ubebygget og fremstår som et åbent græsområde.

Sauntevej 86 ligger i den østlige del af enhed 5 og fremstår visuelt som en del af det tilstødende villakvarter. Ejendommen har tidligere været anvendt til brevdue-hus, og anvendes nu midlertidigt som kontor for hjemmeplejen i Hornbæk.

3. Lokalplanforslagets indhold

Forslag til Lokalplan 5.3.1. er et tillæg til Lokalplan 5.3 og ændrer nogle få bestemmelser. Lokalplanforslaget har til formål at tilføje anvendelse til tennisbaner med tilhørende parkeringsplads inden for delområde 5.

Lokalplanforslaget har desuden til formål, at tilføje anvendelse til offentligt formål i form af administration, hjemmepleje, kursusformål mv. på Sauntevej 86. På Sauntevej 86 øges bebyggelsesprocenten fra 10 % til 25 %, hvilket svarer til bebyggelsesprocenten for det tilstødende villakvarter. Det giver mulighed for, at der kan bygges en ny bygning, da den eksisterende er nedslidt.

Lokalplanforslaget indeholder desuden nogle konsekvensrettelser.

4. Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 5.D15-Institutioner ved Sauntevej, der udlægger området til offentligt formål. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 for området som helhed. Det maksimale etageantal er 2.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er administrationen blevet opmærksom på at rammeområdet fejlagtigt er angivet som landzone. Dette vil blive tilrettet administrativt i forbindelse med revision af kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

5. Høring

Forslag til Lokalplan 5.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 5.3 var offentliggjort i 2 uger i perioden fra den 20. maj til den 3. juni 2022. Der indkom ingen høringssvar i perioden.

Økonomi/Personaleforhold

Kommunen står for anlæggelsen af parkeringspladsen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Den endeligt vedtagne Lokalplan 5.3.1 skal offentliggøres.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Lokalplan 5.3.1 vedtages endeligt.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 17-08-2022

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Forslag til Lokalplan 5.3.1 Tillæg 1 til Hornbæk idrætsanlæg og Stenstrupvej

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 16: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 1.3. Et område ved Hobrovej

22/541166

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede på møde den 30. maj 2022 at offentliggøre forslag til Lokalplan 1.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 1.3.- Et område ved Hobrovej i Helsingør.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 7. juni til den 21. juni 2022.

Byrådet skal beslutte, om lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Planloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Planen har relation til arkitekturpolitikens pejlemærke om, at det der bygges, skal forholde sig tydeligt til omgivelserne herunder skala og karakteristiske materialer.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

Helsingør Kommune ønsker at sælge ejendommen Hobrovej 23, der tidligere har været anvendt til børneinstitution, til boligformål.

2. Eksisterende lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1.3 Et område ved Hobrovej i Helsingør. Ejendommen er beliggende inden for lokalplanens delområde 4, der udlægger området til offentligt formål i form af børneinstitution. Ejendommen består af matr. nr. 10x, 10y og del af 10i, alle af Helsingør Markjorder.

Der er ikke hjemmel i planloven til at dispensere fra en lokalplans formål og anvendelse. Derfor er der udarbejdet nærværende lokalplanforslag.

3. Lokalplanforslagets indhold

Forslag til Lokalplan 1.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 1.3 ændrer anvendelsen til boligformål. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres op til to boliger. Den fastlægger principper for udstykning, som giver mulighed for at

udstykke og sammenlægge de eksisterende matrikler, så der kan etableres op til to nye ejendomme på ca. 950 m². Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser om placering og udformning af den kommende bebyggelse, så der opnås en visuel sammenhæng til de eksisterende boliger på Hobrovej. Lokalplanen giver mulighed for boliger op til 170 m².

Et mindre område nærmest den eksisterende sø på nabogrunden, vil fortsat være offentligt formål, som ændres fra børneinstitution til grønt område.

4. Kommuneplan 2019

Hobrovej 23 er omfattet af kommuneplanramme 1.B.62 Århusvej/Bøgebakken. Kommuneplanrammen udlægger anvendelsen til boligformål og offentligt formål. Den maksimale bebyggelse er fastsat til 30. Ny bebyggelse skal opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter, som overvejende består af fritliggende villaer med enkelte rækkehusbebyggelser.

Den ønskede anvendelse til boligformål i form af to fritliggende enfamilieboliger er i overensstemmelse med kommuneplanen.

5. Høring

Forslag til Lokalplan 1.3.1 har været i offentlig høring i perioden fra den 7. juni til den 21. juni 2022. I perioden indkom der 5 høringssvar. Heraf var 3 høringssvar fra den samme borger. Høringssvarene omhandlede ønsker om maksimalt etageantal og højde, ønske om fortov på den øvrige del af Hobrovej samt bekymring for at ny bebyggelse vil begrænse udsynet for cyklister fra Gyvelstien.

Høringssvarene vurderes at give anledning til en præcisering af § 6. stk. 5, således at det tydeligt fremgår, at bebyggelsens omfang fastsættes for boligbebyggelse. Desuden vurderes høringssvarene at give anledning til at der tilføjes en bestemmelse om oversigtlinje ved Gyvelstien. Øvrige høringssvar har ikke givet anledning til ændringer af lokalplanen. Jf. bilag 3 og 4.

6. Miljøvurdering

Afgørelsen om ikke at miljøvurdere lokalplanforslaget er blevet påklaget.

Økonomi/Personaleforhold

Salg af ejendommen vil medføre en indtægt for kommunen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Den endeligt vedtagne lokalplan skal offentliggøres.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Forslag til Lokalplan 1.3.1, vedtages endeligt med ovenstående præcisering af § 6, stk. 5 og tilføjelsen af en bestemmelse om oversigtlinje ved Gyvelstien.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 17-08-2022

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Et flertal af Økonomi- og Erhvervsudvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Bente Borg Donkin (F), Christian Holm Donatzky (B), Allan Berg Mortensen (Ø), Marlene Harpsøe og Mette Lene Jensen (V) anbefaler indstillingen.

Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

- 1: Forslag til Lokalplan 1.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 1.3 Et område ved Hobrovej i Helsingør
- 2: Lokalplan 1.3
- 3: Behandling af høringssvar lp 1.3.1
- 4: Samlede høringssvar_LP 1.3.1 Hobrovej

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 17: Beslutning: Arealudlæg til mindre strandpark i Skotterup

21/38475

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Et privatejet, mindre areal i Skotterup har siden 1977 har været udlagt til offentlig strandpark i Byplanvedtægt nr. 40.

Anvendelsen medfører, at grundejerne har mulighed for at begære arealet overtaget af Helsingør Kommune. To af områdets 3 ejere hhv. overvejer og ønsker at sælge sine ejendomme. Begge overvejer at kræve dem overtaget af Helsingør Kommune.

Det er besluttet, at byplanvedtægten til sidst i byrådsperioden skal erstattes af en ny lokalplan, men udvalget har mulighed for at fremrykke planlægningen.

Udvalget skal beslutte, om det vil arbejde for at fastholde eksisterende planlægning eller arbejde for at muliggøre anvendelse af strandparkarealet til helårsboligformål. Udvalget skal endvidere beslutte om udvalget vil fremrykke planlægningen.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Jf. vision mv. skal der bl.a. arbejdes for at sikre bosætning, bæredygtighed, klima, natur og biodiversitet, at der er gode rammer for fællesskaber og at mange får mulighed for at opleve og nyde naturen.

Sagsfremstilling

1. Baggrunden for sagen

I foråret 2021 gennemførte Helsingør Kommune en forudgående høring i den kystnære del af Espergærde med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan. Området omfattede bl.a. området langs Strandvejen ud for Egebæksvang Skov, herunder området omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 40 fra 1977.

To af tre grundejere inden for strandparkområdet rettede henvendelse med ønske om anden anvendelse i form af helårsboligformål.

I efteråret 2021 blev det meget store lokalplanområde dog opdelt i tre lokalplanområder.

I februar 2022 blev udarbejdelsen af lokalplaner prioriteret på ny med det resultat, at ny planlægning for Skotterup forventes sidst i byrådsperioden.

2. Byplanvedtægt nr. 40 og byplanvedtægtens område

Byplanvedtægten indeholder to delområder:

- Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben lav bebyggelse.
I delområdet er der helårsboliger, huse med sommerhusstatus og strandgrunde.
- Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål i form af en mindre strandpark.
I delområdet er der 5 selvstændige grunde med tre forskellige ejere. Der er 3 stort set ubebyggede grunde, en bebygget grund (sommerhusstatus) og en lille strandgrund.

Byplanvedtægten gav også mulighed for etablering af stier fra Egebæksvang skov mod Strandvejen. Disse stier er realiseret.

Strandparkområdet er aldrig blevet eksproprieret eller begæret overtaget. Arealet er således endnu i privat eje og er derfor ikke åbent for offentligheden. En åbning af arealet for offentlig-heden kræver ekspropriation af arealet, men det er ikke længere muligt at ekspropriere på baggrund af byplanvedtægten.

Hensigten med strandparkområdet og stierne var at skabe et sammenhængende stisystem fra Flynderupgård gennem skoven til Øresund og at øge strandadgangen for Espergærdes voksende befolkning.

Ved udarbejdelse af et nyt plangrundlag (lokalplan og evt. et kommuneplantillæg) tages der stilling til præcist hvilke hensyn, der skal afvejes op imod hinanden og hvilke forhold, der skal reguleres, men det er forventningen, at der bl.a. skal udpeges bevaringsværdige huse, herunder en bjælkepavillon i strandparkområdet.

3. Kommuneplanen

Skotterup-området er i kommuneplanen omfattet af rammeområdet 3.B12 – Skotterup.

Den generelle anvendelse er ”boligområde”, og den specifikke anvendelse er ”boligområde, område til offentlige formål”.

Som en såkaldt særlig bestemmelse i står der desuden: ”Principperne i ”Visioner for Strand-vejen og Øresundskysten*” skal følges. Principperne anbefaler en generel forbedring af eksisterende strande, øget adgang til stranden/ kysten, grønne områder på begges sider af strandvejen skal fastholdes og forbedres”.

Den særlige bestemmelse skal udgå, hvis man ikke ønsker at realisere en offentlig strandpark. Det forudsætter udarbejdelse og vedtagelse af et kommuneplantillæg.

**”Visioner for Strandvejen og Øresundskysten” fra år 2000 er udarbejdet af Danmarks Naturfredningsforening i samarbejde med kommunerne fra Hellerup til Helsingør. Rapporten giver et overblik over, hvad der skal til for at natur- og kulturværdierne og de rekreative muligheder langs kysten nord for København fremover kan forbedres og sikres. Rapporten er alene udtryk for DN’s ønsker, men er indarbejdet i kommuneplanen. Forud for rapporten har der været lignende rapporter f.eks. ”Strandvejsrapporten” fra 1973, udarbejdet af Fredningsplanudvalget for Københavns, Frederiksborg og Roskilde Amter.*

Endelig indeholde kommuneplanrammen en række særlige bestemmelser af bebyggelses-regulerede karakter.

4. Strandparkområdet og offentlige strandområder

Området på ca. 2600m² er potentielt det femte største strandområde med offentlig adgang efter Snekkersten Strand, Jarlens Grund, Espergærde Havn og Strand samt Kirkestranden.

Af mindre områder findes Skolestranden samt 4 små strandlodder syd for Espergærde Strand. Der er også en enkelt sti med strandadgang nord for området.

Der er tre forskellige ejere til de 5 selvstændige matrikler. De tre grunde, som er stort set ubebyggede, har samme ejer.

Alle ejendommene er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje, som skyldes en brolagt vejstrækning i Egebæksvang Skov. Det er forventningen, at ejerne vil kunne få dispensation fra beskyttelseslinjen.

Se bilag 1 for mere information om strandparkområdet og de strandarealer i nærområdet, hvor der er offentlig adgang. I notatet oplistes nogle af de forhold, der bør tages med i betragtning ved en anvendelse som hhv. strandpark og helårsboligformål f.eks. befolkningstilvækst, trafikale forhold, økonomi, naboforhold, antal nye boliger o.l.

5. Overtagelse

Efter planloven kan ejer af en ejendom, der er udlagt til offentligt formål, forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Overtagelsespligten gælder dog kun, hvis en ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Hvis andre forhold end byplanvedtægten er til hinder for udnyttelse af ejendommen, vil overtagelseskravet bortfalde.

I hvert fald de tre ubebyggede strandgrunde vil derfor kunne kræves overtaget.

Ejere vil kunne fremsætte et krav om overtagelse helt indtil en ny lokalplan, som ikke udlægger arealet til offentligt formål, er endeligt vedtaget og offentliggjort.

I tilfælde af overtagelse er det Taksationskommissionen, som fastsætter erstatningens størrelse. Det er forventningen, at Taksationskommissionen vil fastsætte erstatningen til værdien af ejendommene, hvis de var omfattet af byplanvedtægtens delområde 1.

Administrationen har holdt møder med ejer af de tre strandgrunde, og har været i dialog med alle tre ejere.

Det vurderes at være afgørende for at afværge et sandsynligt overtagelseskrav, at der snarest udarbejdes en ny lokalplan, der fastlægger anvendelse af området til helårsboligformål.

6. Muligheder

Ad indstilling 1.

Udvalget kan vælge:

1. *At arbejde for at fastholde eksisterende planlægning.*

Byplanvedtægten kan fastholdes uændret. Det medfører, at strandparkarealet fortsat er reserveret til offentligt formål indtil andet besluttet på baggrund af en ny planlægning. Det vil alene være muligt at skabe offentlig adgang til arealet, hvis arealet frivilligt, ved krav om overtagelse eller ved ekspropriation af arealet overgår til kommunens eje.

Det vil alene være muligt at ekspropriere, når der er udarbejdet en ny lokalplan.

2. *At arbejde for at muliggøre anvendelse af strandparkarealet til helårsboligformål.*

En anvendelsesændring til helårsboligformål kræver, at der udarbejdes og vedtages et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Ny planlægning bør omfatte hele byplanvedtægtens område og ikke kun strandparkarealet, da Skotterup-området bør ses som en helhed.

Man kan ikke dispensere fra en anvendelsesbestemmelse. Byrådet kan lade være med at beslutte en ny plan endeligt, hvis det er det, som byrådet vil.

Ad. Indstilling 2

Hvis udvalget vil forsøge at komme ejernes ønske om at afhænde ejendommene i møde og undgå et overtagelseskrav, er en fremrykning af planlægningen sandsynligvis nødvendig.

Økonomi/Personaleforhold

Hvis planlægning for Skotterup skal udarbejdes tidligere end forventet, skal der findes ressourcer til det, evt. ved udskydelse af anden planlægning.

Mht. konsekvenser ved overtagelse: se under *Overtagelse* i sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Offentligheden vil blive hørt i forbindelse med den lovbestemte planproces.

Indstilling

Center for By-, Land, og Vand indstiller,

1. at udvalget beslutter at arbejde for at fastholde eksisterende planlægning eller arbejde for at muliggøre anvendelse af strandparkarealet til helårsboligformål.
2. at udvalget beslutter, om planlægningen for Skotterup (Gl. Espergærde II) skal have en anden prioritering.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 09-06-2022

Michael Mathiesen (C) var mødt som stedfortræder for Thomas Kok (C).

Ulla Kokfelt (D) foreslog, at udsætte sagen med henblik på en besigtigelse af grunden.

Et flertal, Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A), Ulla Kokfelt (D) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte for forslaget. Janus Kyhl, Jens Bertram og Michael Mathiesen (C) stemte imod.

Sagen hermed udsat.

Fraværende:

Thomas Kok

Supplerende sagsfremstilling

Taksationskommissionen fastsætter erstatningens størrelse i tilfælde af overtagelse.

Men for at få en indikation af en mulig samlet sum har Helsingør Kommune indhentet to vejledende, uafhængige kantstensvurderingsrapporter fra lokale boligmæglere. Vurderinger spænder fra 22,1 til 35 mio. kr.

Til grund for vurderingerne skulle lægges, at der er 5 eksisterende selvstændige matrikler. De tre forudsættes (via ny planlægning) maksimalt at kunne konverteres til to helårs-boliggrunde og et strandlod. Eksisterende lille strandlod og en lille grund med et eksisterende sommerhus på skal fastholdes, dog vil der kunne opnås helårsstatus på sommerhusgrunden. De nye boliggrunde må forventes at blive min. 1000 m² med en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 i op til 1½ etage (i udgangspunktet som i Byplanvedtægt nr. 40).

Bemærk: det endelige indhold af eventuel ny planlægning ligger først fast efter at den obligatoriske planproces er gennemført. Byrådet kan lade være med at beslutte ny planlægning endeligt, hvis det er det, som byrådet vil.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 17-08-2022

Ad 1

Et flertal, Janus Kyhl, Jens Bertram og Thomas Kok (C), samt Ulla Kokfelt (D) anbefaler, at der arbejdes for at muliggøre anvendelse af strandparkarealet til helårsboligformål.

Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod.

Jørgen Bodilsen (Ø) begærede sagen i Byrådet.

Ad 2

Udsættes til sagens første del har været behandlet i Byrådet.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Ad 1: Byrådet godkendte med 13 stemmer mod 12, at der arbejdes for at muliggøre anvendelse af strandparkarealet til helårsboligformål.

For stemte: C(10), D(1), V(1), Æ(1).

Imod stemte: A(7), B(2), Ø(2) og F(1).

Ad 2: Afgøres i udvalget.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Arealudlæg til strandpark i Skotterup og offentlige strandarealer

2: Vurderingsrapport for Helsingør Kommune - kommende strandpark ved Snekkersten

3: Vurderingsrapport

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 18: Orientering: Redegørelse for sagsbehandling på byggeriet på Kulpladsen, Havnegade 9, Helsingør

21/11209

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

By-, Plan- og Trafikudvalget har anmodet om en redegørelse for den seneste sagsbehandling i sagen om byggeri på kulpladsen, Havnegade 9.

Retsgrundlag

Byggeloven.

Planloven.

Miljøvurderingsloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

By-, Plan- og Trafikudvalget har anmodet om en redegørelse for den seneste behandling af byggesagen på kulpladsen, Havnegade 9.

Bilag 1 er en kronologisk oversigt over de væsentligste aktiviteter i sagen frem til d.d.

Helsingør Kommune har ikke modtaget ansøgninger om ændringer af byggetilladelsen fra bygherre i perioden fra udstedelse af den første byggetilladelse og til den 4. juli 2022. Sagsbehandlingen har i perioden fra udstedelse af den første byggetilladelse og til den 4. juli 2022 bestået i behandling af henvendelse fra klagere. Nedenstående redegørelse vil derfor fokusere på at belyse sagsbehandlingen i perioden fra 4. juli 2022 frem til i dag.

1. Baggrund

Der er tale om opførelse af et byggeri på samlet 2.840 m² opført i op til 4 etager. Der indrettes i alt 19 boliger og en erhvervsenhed. Byggeriet opføres inden for rammerne af den gældende lokalplan 1.159 for området, og de efterfølgende dispensationer fra lokalplanen, som er besluttet af By-, Plan- og Miljøudvalget på møder i løbet af 2018. Dispensationerne fra lokalplanen er meddelt ansøger skriftligt den 12. februar 2019.

Der er meddelt en VVM-screeningsafgørelse den 28. oktober 2021 hvor det afgøres, at byggeriet ikke er VVM-pligtigt.

Der er senest meddelt byggetilladelse den 18. november 2021.

Byggetilladelsen er påklaget til Planklagenævnet, og de har afvist klagen den 28. april 2022.

VVM-screeningsafgørelsen er blevet påklaget den 24. november 2021 til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

2. Ny VVM-screeningsafgørelse og ny byggetilladelse

Den 4. juli 2022 modtager Helsingør Kommune et notat fra bygherre om, at de har valgt at ændre på funderingen af byggeriet. De har fravalgt pælefundering, og foretager i stedet en pladefundering. Det betyder at der ikke bores eller nedrammes funderingspæle. Herved undgås bl.a. vibrationer, som måtte komme som følge af pælefundering. Desuden fremgår det, at funderingspladen anlægges over grundvandsspejlet.

Den 8. juli 2022 modtager Helsingør Kommune en afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet om, at de tillægger klagen over VVM-screeningsafgørelsen fra 28. oktober 2021 opsættende virkning. Nævnet har ikke derved taget stilling til indholdet i klagepunkterne, idet nævnet oplyser at de vil vende tilbage vedrørende det. Miljø- og Fødevareklagenævnet tog således ikke stilling til, om der burde være truffet afgørelse om, at der skulle laves en miljøkonsekvensrapport.

Nævnet anfører i afgørelsens s. 9 sidste afsnit:

"Nævnet har lagt vægt på, at Helsingør Domkirke, Sct. Olai, ligger ca. 50 m vest fra projektområdet, og at formålet med en miljøvurdering efter miljøvurderingslovens § 1, stk. 2, udtrykkeligt også omfatter hensynet til kirker og disses omgivelser. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det hverken af screeningsafgørelse eller delbyggetilladelsen umiddelbart fremgår, hvorvidt – og i givet fald med hvilken hjemmel – kommunen som tilsynsmyndighed vil kunne påse, at de af bygherre beskrevne foranstaltning for overvågning og begrænsning af vibrationer faktisk udføres."

Af nævnet afgørelse fremgår desuden s. 3. næstsidste afsnit:

"at afgørelsen kan ændres, hvis projektet eller forudsætningerne ændres. Hvis projektet ændres, har ansøger ifølge afgørelsen pligt til at anmelde ændringerne, så de kan vurderes i forholdt til, om de udløser VVM-pligt."

Administrationen tolker dette således, at nævnet ikke finder, at det er tilstrækkeligt dokumenteret, at kommunen som tilsynsmyndighed har mulighed for at påse, at de beskrevne foranstaltninger i forhold til vibrationer overholdes, i forbindelse med funderingen.

Bygherre indsender den 4. juli 2022 et notat om ændring af funderingsløsningen. Der er tale om en væsentlig ændring af projektet i forhold til fundering, som påvirker grundlaget for VVM-afgørelsen af 28. oktober 2021. Da projektet ændres foretager administrationen derfor en fornyet VVM-screening.

De væsentlige parametre i projektet er vibrationer i byggefasen i forbindelse med fundering, og grundvandssænkning. Med den nye funderingsløsning, oplyser ansøger, at vibrationer ved fundering er fjernet, og grundvandsspejlet fortsat ikke berøres.

Som følge heraf har administrationen i en ny VVM-screeningsafgørelse af 13. juli 2022 konkluderet, at de nævnte parametre i projektet er håndteret.

I forlængelse af VVM-screeningsafgørelsen meddeler administrationen en ny byggetilladelse. Den nye byggetilladelse af 14. juli 2022 har bl.a. som vilkår, at byggeriet skal udføres med en pladefundering, som beskrevet i ansøgningen.

Administrationen har i forbindelse med sagsbehandlingen konsulteret et eksternt advokatfirma.

Administrationen har vurderet, at der på baggrund af ændringen i funderingsløsningen, er grundlag for at træffe en ny afgørelse på et nyt grundlag. Dette medfører også at den gamle VVM-afgørelse fra oktober 2021 er uaktuel.

3. VVM-pligt

For at Helsingør kommune kan beslutte, at et aktuelt projekt udløser VVM-pligt, skal projektet enten:

- a) være omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1, eller
- b) der kan identificeres potentielt kritiske ændringer eller forhold ved projektet, som kommunen vurderer, kan medføre en væsentlig negativ påvirkning af omgivelserne.

I den konkrete sag er projektet, med de tilpasninger, som ligger til grund for afgørelsen af 13. juli 2022, ikke omfattet af lovens bilag 1, jf. punkt a). Mulige potentielt kritiske forhold omkring vibrationer ved fundering afhjulpet, ligesom der ikke foretages arbejder under grundvandsspejlet. Der er derfor ikke grundlag for at statuere VVM-pligt, jf. punkt b).

Hvis der ikke foreligger et fagligt objektivt grundlag for at statuere VVM-pligt, har kommunen ikke grundlag for at kræve dette.

4. Standsning af byggeriet

Bygherre har handlet lovligt inden for rammerne af de oprindelige tilladelser frem til 8. juli 2022, hvor Miljø- og Fødevareklagenævnet tillægger klager opsættende virkning.

Når bygherre modtager en afgørelse om opsættende virkning, har det den konsekvens, at bygherre umiddelbart skal stoppe sit byggeri, såfremt det er påbegyndt.

Hvis dette ikke sker, har kommunen som tilsynsmyndighed pligt at påse, at det sker, herunder pligt til at udstede standsningspåbud med henblik på standsning af byggeriet.

I afgørelsen fra klagenævnet skriver de på s. 7. sidste afsnit:

”Hvis et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan nævnet påbyde arbejdet standset”.

Administrationen har fået oplyst telefonisk fra bygherres entreprenør mandag den 11. juli, at de stoppede byggeriet af egen drift og forlod pladsen. Desuden har vi besøgt ejendommen den 14. juli og konstateret, at der ikke var byggeaktivitet på pladsen.

Administrationen har derfor ikke fundet anledning til at udstede et påbud.

Administrationen har på forespørgsel fra bygherre den 15. juli 2022 bekræftet, at de nye tilladelser giver grundlag for at byggeriet kan fortsætte, medmindre klager over de nye afgørelser tillægges opsættende virkning af Miljø- og Fødevareklagenævnet.

5. Klager over VVM-screeningsafgørelse af 13. juli 2022

Helsingør Domkirkes menighedsråd samt 14 naboer har klaget over administrationens VVM-screeningsafgørelse af 13. juli 2022. Klagerne er vedlagt.

Klagenævnet har den 8. august 2022 anmodet om at få tilsendt eventuelle klager snarest muligt.

Administrationen har den 10. august 2022 oplyst klagenævnet om, at klagerne er indsendt til nævnet, og at kommunens bemærkninger til klagen kan forventes fremsendt umiddelbart efter den 16. august.

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 17-08-2022

Borgmester Benedikte Kiær deltog under orienteringen.

Udvalget stemte om habilitet for Thomas Kok (C). Et flertal, Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte for inhabilitet. Thomas Kok og Janus Kyhl (C) samt Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Udvalget stemte herefter om habilitet for Janus Kyhl. Et flertal, Jens Bertram og Janus Kyhl (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte for habilitet. Thomas Kok og Janus Kyhl (C) samt Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme. Thomas Kok forlod herefter mødet.

Orientering foretaget.

Jens Bertram (C) gjorde herefter opmærksom på, at han ønsker at benytte sin initiativret i medfør af styrelseslovens § 11, stk. 1 til at bringe sagen til orientering i Byrådet

Fraværende:

Thomas Kok

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Byrådet besluttede med 16 stemmer mod 7 stemmer, at Thomas Kok (C) er inhabil. 2 undlod at stemme.

For stemte: C(8), F(1) og A(7).

Imod stemte: Ø(2), B(2), V(1), Æ(1) og Thomas Kok (C).

Undlod at stemme: D(1) og Janus Kyhl (C).

Byrådet besluttede med 23 stemmer mod 2, at Janus Kyhl (C) ikke er inhabil.

For stemte: C(9), Æ(1), V(1), Ø(2), B(2), A(7) og F(1).

Undlod at stemme: D(1) og Thomas Kok (C).

Orientering foretaget.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

1: Kronologisk oversigt over væsentligste handlinger i byggesagen på kulpladsen

2: Afgørelse fra Klagenævnet om opsættende virkning

3: Klage fra Domkirken ID 1037638 19 juli 2022

4: Klage fra naboer 29 juli 2022

5: Codex Advokater Notat om muligheder for tilbagekaldelse af afgørelser

6: Notat om inhabilitet

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 19: Beslutning: Forslag om VVM-undersøgelse af byggeriet på Kulpladsen

22/545501

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Sagsfremstilling

Der foreligger følgende forslag fra Enhedslisten:

Forslag om at der udarbejdes en fuld VVM-undersøgelse af byggeriet på Kulpladsen - Havnegade 9

Helsingør Kommune traf den 28. oktober 2021 afgørelse om, at byggeriet på Kulpladsen - Havnegade 9, ikke var omfattet af miljøvurdering, det vil sige, der er ikke krav om en VVM-undersøgelse.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 6. juli 2022 truffet afgørelse om at tillægge klagen over kommunens afgørelse, om ikke at udarbejde en VVM-undersøgelse, opsættende virkning.

Ansøger har den 4. juli 2022 fremsendt en notat om, at de ændrer funderingsmetoden i forbindelse med byggeriet på Kulpladsen. De har uddybet deres notat ved mail af 13. juli.

Fundering ved nedramning af pæle risikerer ifølge bygherre at være utilstrækkelig. Bygherre vil i stedet for udføre funderingen som et pladefundament på grunden, som byggeriet opføres på. Ændringen er så væsentlig, at det kræver en ny byggetilladelse.

På baggrund af den nye funderingsform har administrationen foretaget en fornyet VVM-screening, som når frem til, at der ikke er behov for at udføre en VVM.

Helsingør Kommune har drøftet ovennævnte fremgangsmåde med advokater fra advokatfirmaet CODEX, som hertil har bemærket, at:

"Som jeg læser afgørelsen fra nævnet tillægges afgørelsen opsættende virkning med henvisning til, at der ikke ses at være fastsat vilkår med henblik på at sikre, at de af bygherren beskrevne foranstaltninger i form overvågning og begrænsning af vibrationer som følge af pælefundering, rent faktisk udføres.

Såfremt bygherren er villig til at anmelde et "nyt" projekt som er ændret i relation til anlægsmetoden, og der så i en efterfølgende tilladelse kan stiles vilkår om funderingsmetoden vurderer jeg, at dette vil kunne være en farbar vej.

Jeg må dog gøre opmærksom på, at vi flere gange har oplevet nævnene, herunder særligt Planklagenævnet værende af den opfattelse, at når en sag først er overgivet til dem mister førsteinstansen rådigheden over sagen, og førsteinstansen

kan dermed ikke beslutte sig for fx at genoptage og ændre en påklaget afgørelse. Hvad denne retsopfattelse bunder i er mindre klar.

I skal dog være opmærksomme på, at Miljø- og Fødevareklagenævnet vil kunne være af den opfattelse, at I ikke har rådighed over sagen, og derfor ikke blot kan træffe en ”ny” screeningsafgørelse.”

Det tredje og fjerde afsnit i advokaternes svar rummer mulighed for at Helsingør Kommune underkendes og at byggeriet igen skal standses.

Enhedslisten foreslår derfor:

- at der udarbejdes en fuld VVM-undersøgelse for byggeriet på Kulpladsen.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Enhedslisten trak sit forslag.

Sagen taget af dagsordenen.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 20: Beslutning: Forslag om forklarende tekst på gadeskiltet på Simon Spies Plads

22/548503

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Sagsfremstilling

Der foreligger følgende forslag fra Radikale Venstre:

Radikale Venstre vil gerne have nedenstående forslag med på næste Byrådsdagsorden:

Radikale Venstre foreslår, at gadeskiltet på Simon Spies Plads i lighed med andre gadeskilte i centrum bliver udvidet med en forklarende tekst, hvor det fremgår, at Simon Spies ændrede danskernes rejsevaner, men også udnyttede unge kvinder.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Sagen blev sendt til samlet forberedende behandling i By-, Plan- og Trafikudvalget.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 21: Meddelelser

21/34379

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Intet at bemærke.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 22: Beslutning: Salg af ejendom - Hobrovej 23-25, 3000 Helsingør

21/30067

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet har besluttet at udbyde ejendommen beliggende Hobrovej 23-25, 3000 Helsingør, matr. nr. 10x og 10y begge Helsingør Markjorder, til salg.

Tilbudsfristen udløb den 10. august 2022 og der er indkommet 2 bud.

Denne sag forelægges med henblik på stillingtagen til de indkomne bud.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunale ejendomme.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Ejendommen

Ejendommen er beliggende på Hobrovej 23-25, 3000 Helsingør, matr. nr. 10x og 10y begge Helsingør Markjorder.

Ejendommen er fra 1972 og består af 240 m² bolig, hertil yderligere 60 m² kælder. Grunden er på 1906 m². Ejendommen har været benyttet som børneinstitution, men står i dag tom og trænger til kraftig istandsættelse.

Salget er betinget af vedtagelse af ny lokalplan – som muliggør udstykning af ejendommen til to grunde på henholdsvis 955 m² og 953 m² til boligformål. Det er ikke et krav, at grunden skal udstykkes til to boliger, men en mulighed, som en køber selv må stå for og bekoste. I dag har ejendommen status af erhverv. En køber skal derfor ved anvendelse af bolig selv få om registreret status.

2. Udbud

Ejendommen blev udbudt første gang i april 2022 via ejendomsmægler Nybolig Helsingør & Espergærde med henblik på opnåelse af højest mulige kontantpris. Tilbudsfristen udløb den 30. maj 2022 og der indkom 2 købstilbud. Markedsprisen blev af mægler vurderet til at være mellem 4.600.000 og 4.800.000 og med en udbudspris på 5.000.000 kr.

De to købstilbud lød på henholdsvis 3.730.000 kr. og 3.200.000 kr. Da buddene lå langt fra vurderingen, blev det vurderet, at et nyt udbud var nødvendigt for at få fastlagt en markedspris.

Med afsæt i aktiviteten på ejendommen og tilbagemeldinger fra potentielle tilbudsgivere blev markedsprisen af mægler ned justeret til mellem 4.000.000 og 4.500.000 kr. og med en udbudspris på 4.500.000 kr.

Ved tilbudsfristens udløb er der kommet følgende købstilbud:

- 1) Bud afgivet af Catharina Eine. Købstilbuddet lyder på 3.275.257 kr.
- 2) Bud afgivet af Sinan Koca og Mustafa Cokcetin. Købstilbuddet lyder på 3.177.000 kr.

3. Vurderingen

Ad 1) Købstilbuddet kan betragtes som konditionsmæssigt.

Ad 2) Købstilbuddet kan betragtes som konditionsmæssigt.

Økonomi/Personaleforhold

Puljen for arealoptimering fortsætter 2021–2023, hvor der er budgetteret med et salg af kommunens ejendomme og grunde. I 2022 er puljen på 10.445.000 kr.

Ejendomme og grunde	Adresse	Postnr.	By	Salgsindtægt i 1.000 kr.	Salgspris i 1.000 kr.
Byggegrund	Kræmmervej 1	3100	Hornbæk	-4.747	-6.000
Industrigrund	Bybjergvej 22	3060	Espergærde	-1.051	-1.320
I alt solgte grunde og ejendomme i 2022				-5.798	-7.320
Budgetteret salg af grunde og ejendomme i 2022				-10.445	
Restbudget fra 2021				-3.535	
Restbudget i 2022				-8.182	

Mægler har vurderet markedsprisen til mellem 4.000.000 kr. og 4.500.000 kr. Højeste konditionsmæssige købstilbud er fra Catharina Eine og er på 3.275.257 kr. Med afsæt i den aktivitet der har været på ejendommen siden 1. udbud i april 2022 og de købstilbud, herunder både tidligere og gældende, på ejendommen må det konkluderes, at markedsprisen nok er noget lavere end den markedspris mægler har vurderet. Det vurderes derfor, at købstilbuddet på 3.275.257 kr. kan accepteres og svarer til markedsprisen.

Fra indtægten på 3.275.257 kr. skal der fratrækkes udgifter til mægleres salær inkl. markedsføringsomkostninger etc. på 70.030 kr. ekskl. moms. Derudover skal der fratrækkes udgifter til salgsforberedende arbejder på i alt 67.000 kr.

Det vil sige, at salgssummen reduceres med i alt 137.030 kr. ekskl. moms, hvorefter salgsindtægten vil være 3.138.227 kr.

Salgsindtægten indgår i kommunens anlægspulje til arealoptimering, hvor salgssummen nedskriver puljen med 3.138.227 kr. Det vil sige, at indtægten er disponeret i anlægsbudgettet og derved ikke forøger kommunens kassebeholdning. Puljen til arealoptimering er i 2022 på 10.445.000 kr.

Ejendommen har et driftsbudget.

Budgetområde	1.000 kr.	2022	2023 - 2026 årligt
Anlæg	Salg af Hobrovej 23		
Anlæg	Grund- og ejendomssalg udgifter	137	
Anlæg	Pulje arealoptimering		
825	Besparelse på afledt drift		-55
I alt kassemæssig påvirkning			-55

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for Kultur, Erhverv, Politik og Organisation indstiller,

at købstilbud fra Catharina Eine på 3.275.257 kr. accepteres.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Et flertal, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Bente Borg Donkin (F), Allan Berg Mortensen (Ø), Christian Holm Donatzky (B), Marlene Harpsøe og Mette Lene Jensen (V) anbefaler indstillingen.

Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

udstykningsforslag 2 parceller

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 23: Beslutning: Stadion

22/534701

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Bygningen på Helsingør Stadion er opdelt i to ejerlejligheder med Vida A/S som ejer af 1. sal og Helsingør Kommune som ejer af stuen og kælder.

Vida A/S og Helsingør Kommune har en række uløste tvister, der er opstået i forbindelse med opførelsen af bygningen.

Byrådet skal tage stilling til, hvordan Helsingør Kommune skal søge disse tvister løst.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelse af Nyt Helsingør Stadion i 2017 havde FC Helsingør et ønske om opførelse af en VIP-lounge som en selvstændig ejerlejlighed oven på det øvrige stadionbyggeri.

Vida A/S tilbød sig som investor i VIP-loungen. Vida A/S og Helsingør Kommune indgik derfor en ”Samarbejdsaftale om byggeri på Nyt Helsingør Stadion” (bilag 1).

Af samarbejdsaftalen fremgår, at ”Vida er bygherre for VIP-loungen”, og Helsingør Kommune er bygherre for resten af byggeriet. ”Helsingør Kommune er byggeforretningsfører for Vida A/S i forbindelse med udførelsen”.

Helsingør Kommune var forpligtiget til at sende opførelsen af VIP-loungen i udbud som en byggeret (bilag 2). Vida A/S vandt udbuddet.

Det fremgår af aftalen, at ”Når byggeriet er færdigopført, opdeles det i to ejerlejligheder:

Ejerlejlighed 1: Stadionsbygningen mv. (Helsingør Kommune er ejer. Ejerlejlighed 2: VIP-Lounge, 1. sal (VIDA er ejer)”.

Det er Helsingør Kommune, der med bistand fra advokatfirmaet Molt Wengel, har udarbejdet Samarbejdsaftale, Udbudsvilkår og Ejerforeningsvedtægter, der udgør ”aftalegrundlaget”.

A. Tvister

1. Erstatningskrav

I forbindelse med og efter opførelsen af byggeriet er der konstateret en række fejl og mangler ved byggeriet. Helsingør Kommune har som bygherre gjort disse mangler gældende over for entreprenøren. Entreprenøren gik efterfølgende konkurs, og kravet er derfor rettet mod den bank (herefter) garantistiller, der har stillet garanti efter AB18.

Vida A/S har endvidere rejst en række krav mod Helsingør Kommune som følge af fejl og mangler ved byggeriet og indirekte tab opstået i forbindelse hermed.

Helsingør Kommune har opfordret Vida A/S til som bygherre at rette kravene mod garantistiller. Vida A/S har undladt dette.

Vida A/S har over for Helsingør Kommune gjort gældende, at Vida A/S alene har købt en ejerlejlighed af Helsingør Kommune og Vida A/S er dermed ikke enig med Helsingør Kommune i, at både Vida A/S og Helsingør Kommune er bygherre for hver deres del af byggeriet.

Vida A/S har opgjort kravene for fejl og mangler med fremlæggelse af en revisorerklæring af 9. december 2021 fra Grant Thornton (bilag 4).

Det er administrationens opfattelse, at et eventuelt krav mod kommunen må udspringe af kommunens varetagelse af rollen som byggeforretningsfører.

Et erstatningskrav forudsætter, at kommunen har handlet ansvarspådragende. Der skal endvidere være årsagsforbindelse mellem kommunens eventuelle ansvarspådragende handlinger og de tab, som Vida A/S gør gældende. Endelig skal de tab Vida A/S har lidt være dokumenteret. Det er Vida A/S som skal løfte bevisbyrden for disse forhold.

Helsingør Kommune må efter reglerne om kommunalfuldmagten alene betale erstatning, hvis ansvarsgrundlag, årsagsforbindelse og tabet hviler på et sikkert grundlag. Et sikkert grundlag kan være en retsafgørelsen eller et notat fra et anerkendt advokatfirma.

Vurderingen af berettigelsen af kravene forudsætter formentlig en gennemgang af skriftligt materiale, vidneafhøringer samt syn og skøn. Vurderingen er derfor, at det vanskeligt kan ske uden en retsafgørelse.

2. Forlig om erstatning og færdiggørelse af byggeriet

Helsingør Kommune og Vida A/S indgik den 3. juli 2019 en aftale om "én samlet accepteret løsning på tvist mellem parterne og Vida A/S i samarbejdet om Helsingør Stadion – ejerlejlighed 2" (bilag 5).

Vida A/S er af den opfattelse, at aftalen af 3. juli 2019 ikke afskærer Vida A/S fra at fremsætte yderligere erstatningskrav. Helsingør Kommunes administration hæfter sig i den forbindelse ved aftaletekstens formulering: "*Ved tiltrædelse af nærværende aftale frafalder HK og Vida A/S øvrige krav om afledte meromkostninger indbyrdes forud for overdragelsen*

af Ejerlejlighed 2 – ud over de allerede indbyrdes aftalte”. Der er endvidere ikke enighed om, hvad punkterne i aftalen omhandler.

3. Brandforhold

Kommunens rådgiver, MOE, besigtigede den 7. april og 9. juni 2021 bygningen som kommunens rådgiver og konstaterede en række mangler ved brandsikringen af bygningen.

Der kan ikke meddeles endelig ibrugtagningstilladelse til bygningen, før disse mangler er udbedret. Af særlig vanskelighed og væsentlighed er, at brandkamserstatninger ikke er udført korrekt. Brandkamme eller erstatninger for disse etableres for at forhindre, at ild kan spredes langs undersiden af taget mellem brandmæssigt adskilte dele af bygningen.

Brandkamserstatningerne er ifølge MOE ikke ført op til undersiden af taget og derfor mangelfulde.

Helsingør Kommune kan alene kræve erstatning af garantistiller, hvis kommunen kan dokumentere fejl og mangler. Kommunen har derfor begæret syn og skøn. Det fremgår af skønsmandens rapport af 11. oktober 2021 (bilag 6), at der blev registreret brandsektionsvægge under skønsforretningen. Brandsektionsvæggene er ført op til undersiden af den yderste tagdækning. Forholdene er derfor efter skønsmandens opfattelse lovlige.

Vida A/S og Helsingør Kommune (bygherre) er ikke enige i skønsmandens opfattelse.

Helsingør Kommunes bygnings- og brandmyndighed (Beredskabet) besigtigede derfor bygningen den 25. april 2022. Som det fremgår af bilag 7 er bygnings- og brandmyndighed ligeledes ikke enig i skønsmandens konklusion.

Helsingør Kommune har derfor anmodet om, at skønsmanden besigtiger forholdene på ny.

Udbedringen kan ske ved, at demontere loftet nedefra, hvilket efter kommunens opfattelse er den enkleste og billigste måde. Vida A/S har afvist at give tilladelse til den fornødne adgang via dets ejerlejlighed. Vida A/S har i stedet for henvist til, at udbedringen må ske ved at løfte taget af bygningen.

Der er ikke opnået enighed om, hvordan udbedringen af brandkammene skal ske.

4. Afgrænsning af ejerforening

Efter ejerlejlighedsloven består bygningen af flere lejligheder, der er opdelt i ejerlejligheder og er i særskilt eje. Ejere af ejerlejligheder har en fælles ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør.

Ejendomsretten til den grund, hvor bygningen eller bygningerne, der er opdelt i ejerlejlighed ligger, er således en fælles ejendomsret delt mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder. Grunden vil således som minimum være det areal, som ligger under bygningen.

På tidspunktet for aftalens indgåelse var stadion beliggende på matrikel nr. 59a, Helsingør Overdrev, som omfattede et større areal bestående af alle boldbaner og Helsingørshallen m.v.

Til Udbudsvilkårene og Samarbejdsaftalen var knyttet en række bilag, herunder en Ejerforeningsvedtægt. Det fremgår af Ejerforeningsvedtægten punkt 7.1, at *"Bilag 1 indeholder planer over Foreningens arealer. Det er på planerne i bilag 1 angivet, hvilke arealer ejerne af de enkelte ejerlejligheder har brugsret til."*

Bilag 1 er – så vidt vides – aldrig blevet udarbejdet.

I Samarbejdsaftalen er Helsingør Kommunes del benævnt "Stadionbygningen m.v." og i Ejerforeningsvedtægten "Helsingør Stadion" (punkt 3.2) og "Stadion og bygninger" (punkt 6.2). Disse bestemmelser synes således ikke at tage højde for, at ejerlejlighederne alene kan udgøre det indvendige af bygningerne. Derimod synes Ejerlejlighedsvedtægten punkt 9.1 og 9.2 om vedligeholdelse at afspejle, at fx facader og tag samt udearealer er ejet af ejerforeningen.

Helsingør Kommune har efterfølgende fået udstykket matr. nr. 59f, Helsingør Overdrev, der efter kommunens opfattelse udgør grundarealet, der hører til ejerlejlighedsforeningen (se bilag 8). Vida A/S bestrider dette, og mener, at udstykningen skal omfatte hele stadion og afgrænses af stadionhegnet.

Såfremt Vida A/S får medhold i sit krav om, at ejerlejlighedsforeningens grund skal omfatte hele stadion, er det ejerforeningen, som råder over arealet, fx ved beslutninger om udbygning af stadion.

Der er dermed en række forhold ved aftalegrundlaget og omstændighederne i øvrigt, som – alt efter udgangspunkt – kan tolkes i begge retninger. Det er ensidigt til Helsingør Kommunes ulempe, at kommunen har udarbejdet aftalegrundlaget. Helsingør Kommune må derfor forvente, at uklarheder ved aftalegrundlaget vil blive fortolket til skade for kommunen.

Til fordel for Helsingør Kommune taler derimod, at der vil være et misforhold mellem, hvad Vida A/S har betalt for sin del af byggeriet og har fået del i, hvis grundens areal skal have den afgrænsning, som Vida A/S gør gældende.

Det fremgår af ejerforeningsvedtægterne, at beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele kræver enighed. En udbygning af stadion kan derfor ikke ske uden om Vida A/S, hvis Vida A/S har ret i sin påstand.

Det forhold, at afgrænsningen af ejerforeningen er omtvistet, udgør derfor en udfordring og en potentiel risiko for kommunen og eventuelle investorer i forbindelse med den påtænkte udvidelse af stadion.

5. Skøde på ejerlejligheden

Det fremgår af Samarbejdsaftalens punkt 9.2, at aftalen fra Vida A/S side er betinget af, at Vida A/S opnår endeligt skøde til Ejerlejlighed 2.

Ejerlejlighed nr. 2 er med landinspektørens registreringsmeddelelse af 7. januar 2021 registeret som selvstændigt blad i tingbogen.

Siden denne dato har det været muligt for Vida A/S at tage skøde på Ejerlejlighed nr. 2.

Ejerlejlighed nr. 2 svarer efter Helsingør Kommunes opfattelse til, hvad der fremgår af samarbejdsaftalen af 14. december 2017 mellem parterne, hvorfor det efter kommunens opfattelse ikke er eller har været noget til hinder for, at Vida A/S har kunnet tage skøde på Ejerlejlighed nr. 2 siden denne dato.

Helsingør Kommune har den 19. januar 2021 sendt udkast til skøde til advokaten for Vida A/S.

Vida A/S har den 25. marts 2022 varslet en ophævelse af Samarbejdsaftalen den 1. juni, såfremt punkt 9 i Samarbejdsaftalen ikke opfyldes. Helsingør Kommune har afvist opsigelsen af samarbejdsaftalen.

6. Adgangsveje til ejerlejlighed 2

Bygningen har tre trapper, som fører til 1. salen. En trappe midt i bygningen med indgang fra forpladsen og to indgange fra tribuneafsnittet.

Kammeradvokaten har i skrivelse af 16. februar 2022 vurderet, at det ikke af aftalegrundlag m.v. fremgår klart, hvorvidt ejer af loungen skal have adgang til trappeopgangene fra tribuneafsnittet. Det må derfor bero på en fortolkning af forholdene inden og op til udbuddet samt efterfølgende, hvad parterne er berettiget til.

Kammeradvokaten vurderer, at det er mest sandsynligt, at Vida A/S kan kræve, at der gives adgang til ejerlejlighed 2 via alle 3 trappeopgange, hvilket skaber udfordringer ved arrangementer med betalende gæster som fx ved FC Helsingørs kampe.

Denne konklusion gælder dog alene til sportsrelaterede begivenheder.

B. Forslag til løsninger af tvisterne

Administrationen vurderer, at sagen kan løses på tre måder.

I. Køb af ejerlejlighed 2

Efter reglerne om kommunalfuldmagten må Helsingør Kommune købe fast ejendom, når det sker med henblik på at varetage kommunale opgaver. Det er ikke en betingelse, at kommunen har konkrete planer for ejendommen. Erhvervelse af en ejendom kan ske ud fra mere generelle overvejelser om den fremtidige anvendelse af ejendommen til fx rekreative eller fritidsformål.

Køber Helsingør Kommune ejerlejlighed 2 vil udfordringerne med brandforhold, afgrænsning af ejerforeningen, skøde på ejerlejligheden og adgangsforhold til ejerlejlighed 2 være løst eller alene bero på Helsingør Kommune. Helsingør Kommune vil dermed selvstændigt kunne træffe beslutninger i relation til udbygning af stadion.

Det er ikke givet, at Vida A/S er indstillet på at indgå en aftale om køb af ejerlejlighed 2 uden en aftale, der som minimum omfatter erstatning.

Helsingør Kommune må alene betale markedsprisen for ejerlejligheden. Kommunen bør på den baggrund indhente en vurdering af markedsprisen fra en ejendomsmægler.

Et køb af ejerlejlighed 2 vil fjerne udfordringen med afgrænsningen af ejerforeningen væsentligt hurtigere end, hvis spørgsmålet løses gennem en retssag.

II. Fastholdelse af position i tvister

Helsingør Kommune kan fastholde sine positioner i forhold til, at Vida A/S skal anerkende, at kommunen er berettiget til at udbedre brandforholdene via ejerlejlighed 2, at afgrænsning af ejerforeningen skal følge matr. nr. 59f, at Vida A/S alene har adgang til ejerlejlighed 2 via alle tre trapper til sportsrelaterede begivenheder samt at afvise de økonomiske krav fra Vida A/S.

Det er forventningen, at Vida A/S vil anlægge sag om de nævnte tvister og inddrage bl.a. spørgsmålet om erstatning under retssagen.

III. Fortsatte forhandlinger om forlig af sagen

Det har indtil nu ikke været muligt at opnå hverken et samlet forlig eller delforlig om sagen. Administrationen anser ikke fortsatte forhandlinger som en farbar vej.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at mulighed, vilkår og pris for køb af Ejerlejlighed 2 undersøges.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 22-08-2022

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Mette Lene Jensen (V), Marlene Harpsø og Ulla Kokfelt (D) anbefaler indstillingen, dvs. at mulighed, vilkår og pris for køb af Ejerlejlighed 2 undersøges.

Imod stemte Allan Berg Mortensen (Ø) og Bente Borg Donkin (F). Enhedslisten stemmer imod, fordi der ikke skal bruges flere penge på Stadion. Enhedslisten er tilhænger af forslag 2, at vi fastholder vores positioner i tvisterne.

Christian Holm Donatzky (B) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 29-08-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Gert Dyekjær (C).

Byrådet godkendte Økonomi- og Erhvervsudvalgets flertalsindstilling med 20 stemmer mod 5.

For stemte: C(10), A(7), V(1), D(1) og Æ(1).

Imod stemte B(2), Ø(2) og F(1).

Ø og F bemærker, at der ikke skal bruges flere penge på Stadion. Ø og F er tilhænger af forslag 2, at Helsingør Kommune fastholder sine positioner i tvisterne.

Fraværende:

Gert Dyekjær

Bilag

- 1: Samarbejdsaftale
- 2: Udbudsvilkår til udbud af Byggeret
- 3: Ejerforeningsvedtægter
- 4: Revisorerklæring af 9. december 2021 fra Grant Thornton
- 5: Tillægsaftale til samarbejdsaftale Helsingør Stadion af 3. juli 2019
- 6: Skønserklæring om brandforhold
- 7: Notat fra Helsingør Kommunes besigtigelse den 25. april 2022
- 8: Oversigtskort

Fraværende Gert Dyekjær

Punkt 24: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Fraværende Gert Dyekjær