

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 26-05-2025

Mødedato	Mandag d. 26. maj 2025 kl. 15:30
Mødested	Det Hvide Værelse, Rådhuset
Mødedeltagere	Janus Kyhl, Jens Bertram, Claus Christoffersen, Peter Poulsen, Jørgen Bodilsen, Thomas Kok (Fravær), Ulla Kokfelt

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Genoptagelse af sag om planlægning for boligområde - "Sommarivabyen"	4
Beslutning: Godkendelse af referat.....	7

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

24/35252

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 26-05-2025

Der var afbud fra Thomas Kok (M) pga. arbejde. Der var ikke mødt stedfortræder.

Dagsordenen godkendt.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 2: Beslutning: Genoptagelse af sag om planlægning for boligområde - "Sommarivabyen"

25/17323

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede den 2. maj 2022, at sælge den gamle Stadiongrund på Nordre Strandvej og igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan 1.194 og Kommuneplantillæg 21, for at muliggøre en udvikling af området til et boligområde med op til 220 boliger.

Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyen" blev vedtaget af Byrådet den 24. februar 2025. Disse er efterfølgende blevet påklaget til Planklagenævnet.

Byrådet skal beslutte om arbejdet med et revideret plangrundlag, skal igangsættes.

Retsgrundlag

Planloven

Ulovbestemt genoptagelse af en sag:

En myndighed er forpligtiget til at genoptage en sag, hvis der er fremkommet nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med myndighedens oprindelige stillingtagen til sagen. Det samme er tilfældet, hvis der er kommet et nyt relevant retligt grundlag, som har virkning med tilbagevirkende kraft, eller hvis der i forbindelse med myndighedens oprindelige behandling af sagen er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl.

Relation til vision og tværgående politikker

Bosætnings- og Boligpolitikken

Lokalplanen understøtter kommunens vision om at være kendt, som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune for familier.

Arkitekturpolitik

I forhold til arkitekturpolitikens seks pejlemærker er 3 af dem særligt relevante for projektet:

- Pejlemærke 3: Vi sikrer samspil med landskabet og naturen
- Pejlemærke 4: Vi skaber bebyggelser og byrum i høj kvalitet, som understøtter byliv og fællesskaber
- Pejlemærke 5: Vi udvikler bæredygtigt.

Sagsfremstilling

Et flertal i byrådet vedtog den 24. februar 2025 Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan 1.194 - "Sommarivabyen". Disse er efterfølgende blevet påklaget til Planklagenævnet. Klagerne vedlægges til orientering.

Klagerne er nu gennemgået, hvilket medfører at Helsingør Kommune, i forståelse med kommende ejer af ejendommen (PensionDanmark), ønsker at foretage en genoptagelse af sagen, ved afløsning af Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan

1.194. Der fremlægges efterfølgende et revideret plangrundlag til offentlig høring, med en opdateret miljørapport samt enkelte redaktionelle justeringer.

Baggrunden skyldes hovedsageligt, at den udarbejdede miljørapport blandt andet peger på, at der er behov for en uddybende vurdering af, om planerne kan påvirke rastesteder for flagermus negativt. Formuleringen betyder, at der skal udarbejdes en supplerende undersøgelse af flagermus, før dette forhold er fuldt ud afdækket.

Det kan oplyses, at den supplerende undersøgelse for flagermus er gennemført og konkluderer, at der ikke kan påvises rasteområder for flagermus inden for planområdet. Der er således ikke en negativ påvirkning af rasteads for flagermus, i lokalplansområdet. Selvom denne undersøgelse er gennemført, kan Planklagenævnet ophæve lokalplanen på baggrund af en, på tidspunktet for offentliggørelse af planen, utilstrækkelig undersøgelse for flagermus.

I den aktuelle sag må kommunen konkludere, at miljørapporten burde have belyst forholdet om flagermus mere udtømmende, hvilket i udgangspunktet udgør en retlig mangel.

Ud fra en samlet vurdering foretages der således en genoptagelse af sagen, som sker ved:

- at genfremsætte revideret planforslag til offentlig høring og endelig vedtagelse omfattende kommuneplantillæg og lokalplan, med tilhørende miljørapport m.v.
- at tidligere vedtagne planafgørelse (lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport m.v.) aflyses ved endelig vedtagelse af de reviderede planforslag.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for købsaftalen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Genfremsættelse af nye forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, skal i mindst 8 ugers høring jf. Planlovens bestemmelser.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gennemføres en ulovbestemt genoptagelse af planlægning for boligprojektet ”Sommarivabyen”.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 26-05-2025

Et flertal af udvalget, bestående af Janus Kyhl (C), Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), anbefalede indstillingen.

Imod stemte: Ulla Kokfelt (O) og Jørgen Bodilsen (Ø).

Ingen undlod at stemme.

Ulla Kokfelt (O) stemte imod, da lokalplanen er et alt for stort indgreb på områdets karakter og i modstrid med kommunalplanens intentioner om en maksimal bebyggelsesgrad på 25 %.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at Ø ikke mener, at området skal bebygges.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Klage fra Anders Wilsbech mfl.

2: Klage fra Højstrup-Beboerlaug- Lokalplan

3: Klage fra Højstrup-Beboerlaug - Miljøvurdering

4: Klage fra Grundejere-på-Nationernes-Alle-m.fl. - Lokalplan

5: Klage fra Grundejere-på-Nationernes-Alle-m.fl - Miljøvurdering

6: Klage fra SI-Marienlyst-Slot - Lokalplan

7: Klage fra SI-Marienlyst-Slot - Miljøvurdering

Fraværende Thomas Kok

Punkt 3: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Fraværende Thomas Kok