

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 08-09-2025

Mødedato Mandag d. 08. september 2025 kl. 14:00

Mødested Det Blå 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: Månedlig rapportering på forventet regnskab inkl. budgetomplaceringer - juli.....	4
Beslutning: Offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 25.....	9
Beslutning: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 31 og Lokalplan 1.198 for "Sommarivabyer	14
Beslutning: Forslag til Kommuneplantillæg 30 og Lokalplan 1.197 for boliger på Løvdalsvej.....	23
Beslutning: Godkendelse af "Forslag til kommuneplantillæg 29" og "Forslag til lokalplan 3.50 for §	26
Beslutning: Landzonetilladelse til boliger - Nordre Strandvej 87A, 3150 Hellebæk.....	30
Beslutning: Statslig udpegning af Helsingør By som nationalt kulturmiljø i ældre byer.....	35
Beslutning: Dispensation fra LP 0.1 til nedrivning af bevaringsværdigt stuehus på Lottesmindevej §	38
Beslutning: Dispensation fra lokalplan 3.49- Højvangen 6 til fældning af 2 bevaringsværdige træer,	42
Beslutning: Håndtering af merforbrug på vinterbekæmpelse.....	47
Orientering: Udviklingsplan for Helsingør Nordhavn.....	50
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 25.08.25 (KBU) og 08.09.25 (BPT).....	52
Meddelelser/Eventuelt.....	55
Beslutning: Godkendelse af referat.....	56

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 08-09-2025

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

Dagsordenen godkendt.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 2: Beslutning: Månedlig rapportering på forventet regnskab inkl. budgetomplaceringer - juli

25/10196

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

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

Derudover har Center for By, Land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme udarbejdet forslag til tillægsbevillinger på udvalgets område.

Der søges om nedjustering af driftsbudgettet på i alt 1,6 mio. kr. og opjustering af anlægsbudgettet på 1,3 mio. kr. på By-, Plan- og Trafikudvalgets område.

Retsgrundlag

-

Relation til vision og tværgående politikker

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Sagsfremstilling

1. Månedsopfølgning - drift

På By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder forventes et samlet forbrug på 142,8 mio. kr. og et forventet mindreforbrug på 3,3 mio. kr. i forhold til forventet budget, jf. tabel 1.

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

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Forventet budget 2025 pr. 31.7*	Forventet regnskab pr. 31.7	Forventet mer-/mindre-forbrug pr. 31.7**	Ændring i forventet mer-/mindre-forbrug ift. sidste månedsopfølgning***
Budgetområde				
<i>By-, Plan- og Trafikudvalg</i>	146.086	142.786	3.300	1.500
204 Trafik, Vej og Parkering	92.010	88.710	3.300	1.500
<i>Rammestyret</i>	92.010	88.710	3.300	1.500
206 Nordsjællands Park og Vej	54.076	54.076	0	0

Rammestyret 54.076 54.076 0 0

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

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

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

I forhold til sidste månedsopfølgning er der en ændring på 1,5 mio. kr. som følge af forventet mindreforbrug på kontoen til vejafvanding, jf. nedenfor.

Der er et forventet mindreforbrug på kontoen til vejafvanding på 1,5 mio. kr., der skyldes at Forsyning Helsingør har nedjusteret deres aconto opkrævning fra de budgetlagte 3,0 mio. kr. til 1,5 mio. kr. Mindreforbruget forventes brugt til delvis finansiering af det akkumulerede merforbrug fra 2020-2024 på 6,0 mio. kr. på kontoen til vintertjenesten på budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej, jf. sagen om håndtering af merforbrug på vintertjenesten.

Derudover er der et samlet forventet mindreforbrug på kollektiv trafik på 1,8 mio. kr., som skyldes, at tilbagebetalingen ved den endelige efterregulering for 2023 er blevet 1,0 mio. kr. højere end forventet ved budgetlægningen for 2025. Derudover er den besparelse på busserne, der blev vedtaget i forbindelse med budget 2025, blevet 0,8 mio. kr. højere end det Movia forventede, da de lavede beregningen.

Det forventes at 1,5 mio. kr. af mindreforbruget skal bruges til delvis finansiering af det akkumulerede merforbrug fra 2020-2024 på 6,0 mio. kr. på kontoen til vintertjenesten på budgetområde 206 Nordsjællands Park og vej, jf. sagen om håndtering af merforbrug på vintertjenesten.

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

2. Månedsopfølgning – anlæg

På By-, Plan- og Trafikudvalgets anlægsprojekter forventes et samlet forbrug på 40,7 mio. kr. og der forventes et mindreforbrug på 1,4 mio. kr., jf. tabel 2.

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

1.000 kr.	Forventet budget 2025*	Forventet regnskab 2025 pr. 31.07	Forventet mer-/mindreforbrug pr. 31.07**	Ændring i forventet mer-/mindreforbrug ift. månedsopfølgning***
By-, Plan- og Trafikudvalget	42.137	40.716	1.421	1.421

Udgifter i alt	42.137	40.716	1.421	1.421
Indtægter i alt	0	0	0	0

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

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

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

Det forventede mindreforbrug på 1,4 mio. kr., skyldes følgende projekter:

2.1. Betalingsparkering

Projektet med etablering af betalingsautomater m.v. er gennemført og projektet er afsluttet med et mindreforbrug på 1,1 mio. kr. Det forventes at mindreforbruget skal bruges til delvis finansiering af det akkumulerede merforbrug fra 2020-2024 på 6,0 mio. kr. på kontoen til vintertjenesten på budgetområde 206 Nordsjællands Park og vej, jf. sagen om håndtering af merforbrug på vintertjenesten.

2.2. Sunset Klostermosevej/Industrivej - adgang

Der forventes et mindreforbrug på 0,3 mio. kr. idet projektet er sat i bero, indtil der er en afklaring med bygherre om projektets gennemførelse.

I forhold til sidste månedsopfølgning, er der en ændring i forventet mindreforbrug på 1,4 mio. kr., der skyldes, mindreforbrug på anlægsprojekterne ovenfor.

En udspecificeret opfølgning pr. anlæg fremgår af bilag 1.

3. Budgetomplaceringer

Ifølge principper for økonomistyring i Helsingør Kommune, skal omplaceringer mellem budgetområder, omplaceringer mellem det rammestyrede og det ikke-rammestyrede område, omplaceringer mellem drift og anlæg samt tillægsbevillinger, som ønskes finansieres af kommunens kassebeholdning, godkendes af Byrådet.

På By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder søges der om nedjustering af driftsbudgettet på 1,6 mio. kr. og en opjustering af anlægsbudgettet på 1,3 mio. kr., jf. tabel 3 nedenfor.

Tabel 3: Oversigt over omplaceringer og tillægsbevillinger for By-, Plan- og Trafikudvalget

Årets priser, netto i 1.000
kr.

	Omplaceringer (udgiftsneutrale tillægsbevillinger)	Tillægsbevillinger (ikke udgiftsneutrale tillægsbevillinger)	Tillægsbevillinger i alt
<i>Drift</i>	-1.282	-334	-1.616
<i>By-, Plan- og Trafikudvalget</i>	-1.282	-334	-1.616
<i>204 Trafik, Vej og Parkering</i>	-1.282	115	-1.167
<i>Rammestyret</i>	-1.282	115	-1.167
LCP 44 bekendtgørelse om ændring af køretøjers største bredde, længde, højde, vægt og akseltryk	0	306	306
Midtvejsregulering som følge af lavere pris- og lønfremskrivning	0	-191	-191
Ramme til forbedring af færdselsarealer - overføres til anlæg	-1.282	0	-1.282
<i>206 Nordsjællands Park og Vej</i>	0	-449	-449
<i>Rammestyret</i>	0	-449	-449
Midtvejsregulering som følge af lavere pris- og lønfremskrivning	0	-449	-449
<i>Anlæg</i>	1.282	0	1.282
<i>By-, Plan og Trafikudvalget</i>	1.282	0	1.282
<i>204 Trafik, Vej og Parkering</i>	1.282	0	1.282
Rundkørsel Harreshøjvej/Esrumvej overføres fra drift	1.282	0	1.282
<i>I alt</i>	<i>0</i>	<i>-334</i>	<i>-334</i>

* Positiv regulering angives med positivt fortegn. Negativ regulering angives med negativt fortegn.

Det anbefales, at der omplaceres 1,3 mio. kr. fra Rammen til forbedring af færdselsarealer (drift) til at dække merforbruget på anlægsbudgettet Rundkørsel Esrumvej/Harreshøjvej.

Det anbefales, at driftsbudgettet opjusteres med 0,3 mio. kr. som følge af Lov- og Cirkulæreprogrammet for 2025.

Midtvejsreguleringen af kommuners økonomiske rammer for 2025 medfører en lavere pris- og lønfremskrivning og dermed en mindre indtægt til Helsingør Kommune. På den baggrund anbefaler administrationen en samlet nedjustering af budgettet på 9,7 mio. kr. på det rammestyrede område (servicedrift) i 2025, hvoraf By-, Plan- og Trafikudvalgets andel udgør 0,6 mio. kr.

Økonomi/Personaleforhold

Samlet set medfører sagen, at By-, Plan- og Trafikudvalgets budget nedjusteres med 0,3 mio. kr.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

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

1. at driftsbudgettet på By-, Plan- og Trafikudvalgets områder nedjusteres med netto 1.616.000 kr. i 2025, jf. tabel 3.
2. at anlægsbudgettet på budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering opjusteres med 1.282.000 kr., og at beløbet samtidig søges frigivet, jf. tabel 3.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Udspecificisering anlægsprojekter - juli

Fraværende Thomas Kok

Punkt 3: Beslutning: Offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 25

25/20933

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til revision af kommuneplanen.

Byrådet skal beslutte, om planforslaget skal godkendes til at fremlægges i otte ugers offentlig høring.

Retsgrundlag

Planlovens § 11 fastlægger, at der for hver kommune skal der foreligge en kommuneplan. Kommuneplanen skal omfatte en periode på 12 år.

Relation til vision og tværgående politikker

Planstrategi 2030 og Vision 2030.

Sagsfremstilling

Efter planlovens krav er der udarbejdet udkast til forslag til Kommuneplan 2025 med afsæt i Helsingør Kommunes seneste planstrategi er Planstrategi 2030, som blev vedtaget af Byrådet den 30. august 2021.

Planstrategien fungerer som en overordnet strategi for den fysiske byudvikling frem mod Vision 2030 og udstikker retningen for, hvordan kommunen ønsker at prioritere og udvikle byrum, lokalområder og nye bydele i de kommende år – herunder i Kommuneplan 2025.

Planstrategien er bygget op omkring seks strategiske spor, der hver især rummer konkrete indsatser. Sporene spænder fra helhedsorienteret udvikling af lokalområder til fortætning i bymidten og etablering af nye byområder. Planstrategien giver dermed et samlet billede af, hvordan Helsingør Kommune vil sikre en bæredygtig, attraktiv og sammenhængende udvikling, der både tager højde for vækst, miljø, klimatilpasning og livskvalitet for borgerne.

1. Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udmønter udviklingstemaerne fra planstrategien, og er dermed den samlede plan for den fysiske udvikling i kommunen - både i byområder og for det åbne land. Kommuneplanen har et 12-årigt sigte med revision hvert 4. år.

Kommuneplanen udgør bindeledet mellem kommunens overordnede planlægning og lokalplanlægningen, som skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplanen fungerer også som administrationsgrundlag for blandt andet byggesagsbehandling, landzoneafgørelser mv.

En kommuneplan består af:

1. En hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.
2. Retningslinjer for arealanvendelsen for en række temaer.
3. Rammer for lokalplanernes indhold i de enkelte dele af kommunen.

Kommuneplanen skal desuden ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger og kort, der knytter sig til retningslinjer og rammer.

Seneste kommuneplanrevision var i 2019. Link til Kommuneplan 2019: [Forside - KOMMUNEPLAN 2019 - Helsingør Kommune](#)

2. Hovedstruktur

Der er udarbejdet forslag til en revideret hovedstruktur. Hovedstrukturen viser på kort og i tekst Byrådets overordnede mål for udviklingen og for arealanvendelsen i kommunen. Hovedstrukturen skal læses som en introduktion til kommuneplanens mere detaljerede indhold.

Udgangspunktet er de politiske målsætninger i Planstrategien og kommuneplan 19, som fremgår i fragmenteret form uden tilknyttet kortmateriale. Der er tilføjet mål om en sammenhængende grøn struktur, og at et ca. 29 hektar stort areal ved Kvistgård friholdes for byggeri med henblik på erhvervsudvikling af særlig kommunal interesse.

Udkast til hovedstruktur fremgår af udkast til Kommuneplan 25 under ”hovedstruktur”.

3. Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer er opdelt i temaer, og fastlægger blandt andet hvilke regler og hensyn der skal varetages ved udviklingen af kommunens byer, landskaber, natur, miljø mv. Retningslinjerne ledsages af kortudpegning og en redegørelse.

Følgende retningslinjer er revideret eller tilføjes kommuneplanen:

- Præcisering af retningslinjerne for bevaringsværdige landskaber, herunder ajourføring af kortet ift. byggeri de seneste år.
- Indsat retningslinjekort for større sammenhængende landskaber.
- Præcisering af retningslinjerne for kulturmiljøer i det åbne land og byerne, herunder ajourføring af retningslinjekortet i forhold til tidligere beslutninger.
- Justeringer af retningslinjer og retningslinjekort for geologiske værdier.
- Nyt retningslinjekort for skovrejsning ønsket i overensstemmelse med hovedstruktur.
- Nyt udpegningsgrundlag for lavbundsarealer med udgangspunkt i de kulstofrige lavbundjorde som udpegningsgrundlag.
- Klimatilpasning: Nyt datagrundlag og præciserende retningslinjer.
- Retningslinjer for produktionserhverv i Kvistgård samt udlæg af konsekvensområde.
- Nye retningslinjer og kort for støj.
- Præcisering af formål med retningslinjer for åer, vandløb og kystvande ift. vandrammedirektivet, herunder indsat retningslinjekort.
- Præcisering af retningslinjer for spildevandstekniske anlæg.

Følgende retningslinjer udgår af kommuneplanen som følge af, at de ikke er administrerbare eller uaktuelle:

- Retningslinjer for akvakulturanlæg, da kommunen er ikke myndighed på søterritoriet
- Retningslinjer for Energi og Klima, da kommunen ikke kan regulere energiforbrug, energikilde mv i planlægningen, herunder at Ladestanderbekendtgørelsen gør delen om elbiler uaktuelle.
- Retningslinjer for Omdannelsesområder og Nyudlæg.
- Retningslinjer for Sommerhusområder.
- Retningslinjer for overnatningsmuligheder.

Uddybende oversigt over ændringer i kommuneplanens retningslinjer i forhold til Kommuneplan 19 er vedlagt som bilag 2.

Der er bortredigeret uaktuel tekst i retningslinjernes redegørelsesdel.

4. Rammer

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er bindeledet til lokalplanlægningen og er afgørende for kommunalbestyrelsens kompetence til at udarbejde lokalplaner. I rammerne beskrives, hvad der kan og bør bestemmes i en lokalplan for det enkelte område.

Af væsentlige ændringer i kommuneplanen rammedel fremhæves:

- To nye områder til boliger ved Sauntevej i overensstemmelse med planstrategien (Ramme: 5.B28 - Sauntevej V og 5.B29 - Sauntevej Ø).
- Nyt området til 8 boliger i Gurre i overensstemmelse med planstrategien (Ramme: 7.B11 - Gurrevej 381).
- Mulighed for havevandpumpe til fjernvarmeproduktion ved Helsingør Rensningsanlæg (Ramme: 1.T2 - Helsingør Renseanlæg).
- Øget maksimal højde for at muliggøre en akumuleringsstank ved flisværket på Borgmester P. Christensens Vej (Ramme: 1.T30 - Flisværket på H P Christensens Vej).
- Mulighed for at placere uddannelsesformål på Gasværksgrunden for at understøtte byrådets vision om uddannelsesby (Ramme: 1.F4 - Grønnehave Park).
- Ungdomsboliger ved kampfeltgrunden for at understøtte byrådets vision om uddannelsesby (Ramme: 1.B85 - Marienlyst Allé/Møllebakken).
- Der er fjernet mulighed for detailhandel for enkelte lokationer omkring bykernen i Helsingør By for at understøtte butiks- og bylivet i byens centrum.
- Mulighed for at udvikle ”Poppelhaven” og ”Poppelgården” fra ”Offentlige Formål” til en bredere anvendelse omfattende ”Blandet Bolig og Erhverv”, herunder boliger, offentlige formål, kontor og serviceerhverv, med nyt rammenummer, hhv. 1.BE60 og 1.BE61.

Herudover er der foretaget en række mindre ændringer. En samlet oversigt over samtlige ændringer i kommuneplanens rammedel er vedlagt som bilag 3.

I forhold til kommuneplanen generelle rammer er der udarbejdet forslag til ny omstruktureret parkeringsnorm. Parkeringsnormen omfatter nu også norm for offentlige formål samt mulighed for reduktioner under særlige omstændigheder. Forslag til parkeringsnorm findes under ”Generelle Rammer”, og kan tillige særskilt ses i bilag 5. Den reviderede parkeringsnorm tager således udgangspunkt i den eksisterende, men har en klarere opbygning med præcisering af en reduceret norm for mindre lejligheder på under 60 m².

I de generelle rammer er grundstørrelsen for rækkes revideret, så det er muligt at medregne fællesarealer i mindstegrundstørrelsen på 400 kvadratmeter for eksempelvis rækkehuse.

Dette skal mindske behovet for udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Derudover er der foretaget en række mindre redaktionelle ændringer og mindre justeringer .

5. Ny opsætning af digital kommuneplan

Kommuneplanen er digital og udstilles på Helsingør Kommune Hjemmeside. Center for By, Land og Vand har foretaget justeringerne i opstillingen med henblik på at gøre den nemmere at finde rundt i kommuneplanen.

6. Miljørapport

Projekter og planer, der må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt kan kun realiseres på baggrund af en vurdering og beskrivelse af konsekvenserne for miljøet.

Der er udarbejdet en miljørapport for planforslaget. Miljørapporten er vedlagt som bilag 4.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen direkte afledte økonomiske konsekvenser for Helsingør Kommune.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Det anbefales, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 8. september 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 15. september 2025
- Byrådet den 22. september 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at forslag til Kommuneplan 25 godkendes til fremlæggelse i offentlig høring i otte uger.
2. at der i høringsperiodens første del afholdes et borgermøde.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Ad 1

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

Jørgen Bodilsen (Ø) undlod at stemme.

Ad 2

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Udkast til Forslag til Kommuneplan 2025-2037

2: Ændringsnotat for Kommuneplan 25

4: Kommuneplan 25 - Miljøvurdering

3: Reviderede rammer oversigt version3

5: Generelle rammer, inkl. parkeringsnorm, KP 25

Fraværende Thomas Kok

Punkt 4: Beslutning: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 31 og Lokalplan 1.198 for "Sommarivabyen"

25/18048

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 et forslag til lokalplan, for at muliggøre en udvikling af området til et boligområde med 220 boliger.

Kommuneplantillæg og lokalplanen er udarbejdet med baggrund i det vindende konkurrenceprojekt fra PensionDanmark.

Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan 1.194 blev vedtaget af Byrådet den 24. februar 2025. Efterfølgende er disse blevet påklaget og Byrådet besluttede den 26. maj 2025, at der skulle udarbejdes et nyt plangrundlag.

Byrådet besluttede den 25. juni 2025, at sende forslag til Kommuneplantillæg 31 og forslag til Lokalplan 1.198 i offentlig høring.

Byrådet skal nu beslutte, om forslag til Kommuneplantillæg 31 og forslag til Lokalplan 1.198 skal endelig vedtages.

Retsgrundlag

Lov om planlægning

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 arkitekturpolitikken 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

Byrådet besluttede den 12. november 2024, at sende forslag til kommuneplantillæg 31 og lokalplansforslag 1.198 i offentlig høring.

På baggrund af høringen, er der kommet indsigelser/bemærkninger fra 47 personer samt Agenda 21, Danmarks Naturfredningsforening, Marienlyst Slots Venner, S/I Marienlyst Slot og Slots- og Kulturstyrelsen. Høringssvarene er vedlagt som bilag 10.

Høringssvarene indeholder tilsvarende bemærkninger, som er fremsendt i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan 1.194 (se bilag 13) samt høringssvar fra Slots- og Kulturstyrelsen. Administrationens besvarelse af de tidligere indsigelser, vedlægges som bilag 14. Indsigelserne fordeler sig på følgende områder:

1. Trafik og Infrastruktur

1.1. Resumé af indsigelser

Flere indsigelserne er af den opfattelse, at den øgede trafikbelastning på Nordre Strandvej udgør en væsentlig udfordring. Dette særligt på grund af manglende planer for cykelstier og trafikikkerhed. Der efterlyses hastighedsreduktion og forbedrede trafikale løsninger, som bør implementeres inden byggeriets påbegyndelse.

1.2. Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at der ikke opstår en væsentlig udfordring med trafikafvikling eller støj, da den anbefalede hastighed fremadrettet angives til 40 km/t. Der er desuden planlagt sanering af Nordre Strandvej, for at imødegå eventuelle udfordringer med bl.a. op stuvning og trafikikkerhed. Dette forventes udført efter ophør af kørsel med tunge køretøjer fra byggeriet. Hertil sænkes hastigheden allerede ved byggestart på grund af byggepladstrafik. Se Udkast til miljørapport kap. 6.4

2. Bebyggelsesprocent og Tæthed

2.1. Resumé af indsigelser

Flere indsigelserne er af den opfattelse, at en stigning i bebyggelsesprocenten fra 25 % til 43-46 % er en markant afvigelse fra kommuneplanen. Den tætte bebyggelse vurderes at skade områdets karakter og forringe udsigt fra og indkig til kystskrænten.

2.2. Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at den oprindelige helhedsplan for området, gav mulighed for en bebyggelse med op til 22.730 m² (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 51 % ved en grund på 44.906 m²). Ved den endelige vedtagelse af helhedsplanen blev dette reduceret til 21.310 m² (ca. 47 % ved en grund på 44.906 m²). Det aktuelle lokalplanforslag giver mulighed for op til 20.100 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 45 %, ved en grund på 44.906 m². Bygningsreglement 2018 angiver en byggeret på max 45 % for blandede bebyggelser. Bebyggelsens tæthed vurderes ikke og afvige fra det sædvanlige for denne type bebyggelse. Administrationen vurderer, at der er opnået tilfredsstillende indkig til kystskrænten, hvilket understøttes af sindetskrivelsen fra Miljøstyrelsen (se bilag 11). Af miljørapporten fremgår det yderligere, at udsigten fra kystskrænten til Kronborg ikke vil blive forhindret.

3. Borgerinddragelse

3.1. Resumé af indsigelser

Flere høringssvar angiver, at der har været for lidt borgerinddragelse og manglende respekt for tidligere høringssvar. Dette har skabt en følelse af oversete interesser. S/I Marienlyst Slot angiver desuden, at de ikke er blevet partshørt.

3.2. Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at borgerinddragelsen har været omfattende og tilfredsstillende for et projekt af denne karakter. Det har imidlertid ikke været muligt, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, at opfylde en del af indsigelserne. Dette særligt fordi en del indsigelser angiver et ønske om at projektet skal henlægges eller reduceres i etageantal. Lokalplanen har været underlagt den overordnede helhedsplan for området, som har sat retningen for projektet, herunder blandingen af etageboliger og rækkehuse.

Administrationen er uforstående overfor den påståede manglende høring, da der er fremsendt høring til cvr-nummeret tilhørende S/I Marienlyst slot. Foreningen Marienlyst Slots venner har endvidere været inddraget i processen med udarbejdelse af helhedsplanen for området, hvorfor administrationen ikke kan genkende billedet af manglende inddragelse.

4. Miljøpåvirkning

4.1. Resumé af indsigelser

Flere høringssvar kritiserer projektet for at mangle miljøvurderinger vedrørende biodiversitet, beskyttede arter og regnvandshåndtering. Der udtrykkes bekymring for risikoen for oversvømmelser og skader på naturen. Danmarks Naturfredningsforening fremhæver hertil EU's naturgenopretningsforordning, som trådte i kraft den 18. august 2024.

4.2. Administrationens bemærkninger

Administrationen skal henvise til den udarbejdede miljørapport, som beskriver de pågældende emner, samt svar på den tidligere høring. Se Udkast til miljørapport.

I forhold til EU's naturgenopretningsforordning, er der fælles EU-mål om, at foranstaltningerne, der skal genoprette naturen, skal dække mindst 20 procent af landområderne og mindst 20 procent af havområderne i EU senest i 2030. Alle økosystemer, der har behov for at blive genoprettet, er omfattet i 2050. Forordningen forpligter medlemslandene til at udarbejde nationale planer for naturgenopretning for at opfylde målene i forordningen. I Danmark er det Ministeriet for Grøn Trepert og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) det overordnede ansvar for den nationale naturgenopretningsplan. Forordningen forventes implementeret i 2027.

I forhold til byens økosystemer, så hører denne del af forordningen til under By-, Land- og Kirkeministeriet.

Målsætning: I 2030 må der ikke være færre grønne byområder på nationalt plan, end der var i 2024. Derefter skal de grønne områder i byerne vokse, indtil de har et tilfredsstillende niveau.

Idet der er tale grønne byområder på nationalt plan og at forordningen ikke er implementeret endnu, vurderer administrationen at lokalplanen for Sommarivabyen ikke forhindrer opfyldelse af forordningen.

5. Kultur- og Naturhistoriske Hensyn

5.1. Resumé af indsigelser

Flere høringssvar kritiserer projektet for at ignorere områdets kultur- og naturhistoriske værdier, herunder Marienlyst Slot og Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Der efterlyses større respekt for områdets unikke karakter og æstetik. Slots- og Kulturstyrelsen har sendt høringssvar, hvor det angives, at projektets visuelle påvirknings af Kronborg er tilstrækkelig dokumenteret. Styrelsen anmoder om at der tilføjes et afsnit i lokalplanens redegørelse, omkring Kronborgs registrering som UNESCO verdensarv.

5.2. Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at Sommarivabyen ikke vil modarbejde Nationalparkfondens mulighed for at bevare, styrke eller genskabe den bevaringsværdige historiske offentlige have (Marienlyst slots parterrehave, den romantiske have (i dag benævnt Kongens Have) og Sommarivaparken). Derudover vurderes det, at Sommarivabyen vil medvirke til en forbedring af passagemulighederne i området.

Nationalpark Kongernes Nordsjælland har tidligere afgivet høringssvar, hvor Nationalpark Kongernes Nordsjælland tager til efterretning at lokalplanen vedrørende Sommarivabyen ikke vil modarbejde Nationalparkfondens mulighed for at bevare, styrke eller genskabe den bevaringsværdige historiske offentlige have og at Sommarivabyen vil medvirke til en forbedring af fremkommeligheden i området.

Det fremgår af høringssvaret fra S/I Marienlyst Slot, at lokalplanen på afgørende punkter skulle svække bestræbelserne på at genetablere lysthaven. Det fremgår imidlertid ikke hvordan lokalplanen skulle forhindre en reetablering. Det skal her bemærkes, at lokalplanområdet ikke er en del af den kongelige lysthave, som består af slottets parterrehave, den romantiske have (i dag benævnt Kongens Have) og Sommarivaparken.

Administrationen anbefaler, at der tilføjes et afsnit i lokalplanens redegørelse (mindre redaktionel tilføjelse), omkring Kronborgs registrering som UNESCO verdensarv, om end dette fremgår af Kommuneplan 2019 og der i forslag til miljørapport og forlag til lokalplan er en redegørelse for bufferzone og indsigtskile til Kronborg. Udkast til tilføjelse, vedlægges som bilag 15, idet det bemærkes, at teksten er gennemset af Slots- og Kulturstyrelsen.

6. Skyggediagrammer

6.1. Resumé af indsigelser

Enkelte indsigere af den opfattelse, at fraværet af skyggediagrammer er en væsentlig mangel, da mange boliger risikerer at ligge i skygge store dele af dagen.

6.2. Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at der i forbindelse med tilbudsprojektet fra PensionDanmark, er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at dele af bebyggelsen vil være udfordret i forhold til direkte sollys fra november til januar. Det er imidlertid administrationens vurdering, at bebyggelsen generelt vil opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Bygherre er endvidere forpligtet til at dokumentere overholdelse af krav til dagslys, i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

7. Parkering

7.1. Resumé af indsigelser

Flere hørings svar kritiserer beslutningen om at inddrage rekreative arealer i Sommarivaparken til parkering. Det foreslås, at parkeringspladser placeres inden for planområdet for at bevare de rekreative områder.

7.2. Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at den eksisterende lokalplan for Sommarivaparken allerede udlægger dele af parken til parkeringsplads. I forbindelse med vedtagelse af helhedsplanen, blev der taget stilling til parkeringsbehovet for hele området under ét. Dette indebærer, at en andel af parkeringspladserne til boligområdet, allerede var planlagt til at være beliggende i forbindelse med den eksisterende parkeringsplads i Sommarivaparken. Pladserne vil være til rådighed for alle brugere af området og der vil således ikke forekomme reserverede parkeringspladser i Sommarivaparken forbeholdt Sommarivabyens beboere.

8. Bygningshøjde og udsigt

8.1. Resumé af indsigelser

Flere hørings svar udtrykker bekymring for, at en overskridelse af højdegrænser samt bebyggelsens struktur, medfører ødelæggelse af udsigten fra istidsskrænten og kystlandskabet. Bygningernes udseende harmonerer desuden ikke med områdets øvrige bebyggelsesstruktur.

8.2. Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at der er opnået tilfredsstillende indkig til kystskrænten, hvilket understøttes af sindetskrivelsen fra Miljøstyrelsen, se bilag 11. Som det fremgår af miljørapporten, vil udsigten fra kystskrænten til Kronborg ikke blive forhindret.

Det er korrekt, at den muliggjorte bebyggelse, vil komme til at være anderledes end den eksisterende i området, som hovedsagelig består af enfamiliehuse. Dette har været hensigten siden Byrådet vedtog helhedsplanen for området, hvor opdraget var, at skabe en bydel med høj arkitektonisk kvalitet, tilpasset stedet, landskabet og historien og selvfølgelig med stor fokus på klimatilpasning, bæredygtighed og grønne kvaliteter.

Hensynet til naboejendommene varetages ved at den lave del af bebyggelsen er mod Nordre Strandvej, mens den højere del placeres mod kystskrænten.

Lokalplanens muligheder vurderes ikke at medføre en væsentlig visuel påvirkning kysten, da lokalplanområdet er beliggende i tilknytning til og bag eksisterende bebyggelse. Området er således omgivet af eksisterende bebyggelse og er allerede bebygget med haller og anlæg. Den lille påvirkning af kystnærhedszonen underbygges af visualiseringer i miljørapporten, som viser at bebyggelsen set fra stranden og fra vandsiden af kysten vil fremstå som en del af den eksisterende bebyggelse.

9. Bæredygtighed

9.1. Resumé af indsigelser

Flere høringssvar udtrykker et ønske om større fokus på genbrugsmaterialer og klimavenligt byggeri.

9.2 Administrationens bemærkninger

Der er endnu ikke hjemmel i planloven til at stille krav om brug af genbrugsmaterialer eller krav til specifikke miljøcertificeringer. Lokalplanen indeholder dog ingen hindring for sådanne tiltag. Det er derfor op til bygherre/køber at leve op til de kriterier, som er angivet i forbindelse med købstilbuddet. Købstilbuddene blev vægtet med 40 % arkitektur og 20 % bæredygtighed. Køber har angivet en ambition om at byggeriet certificeres med DGNB guld, samt at boligerne svanemærkes. Desuden vil byggeri være indenfor den frivillige bæredygtighedsklasse.

10. Udbudsproces

I forbindelse med udbudskriterierne blev stillet krav og givet bud på bæredygtighed i projektet og dette var en væsentlig årsag til det vindende projekt blev valgt.

10.1. Resumé af indsigelser

Enkelte høringssvar angiver kritik af valget af PensionDanmark som køber og angiver mulig manipulation i udbudsproceduren.

10.2. Administrationens bemærkninger

Indsigelserne angående udbudsprocessen er ikke planmæssigt relevant.

11. Økonomi

11.1. Resumé af indsigelser

Enkelte høringssvar angiver, at manglende gennemsigthed om de økonomiske konsekvenser vækker bekymring.

11.2. Administrationens bemærkninger

De økonomiske konsekvenser er ikke planmæssigt relevante. Forholdet er blevet vurderet i forbindelse med beslutningen om at udarbejde en lokalplan, herunder igangsætning af helhedsplanen tilbage i .

12. Rekreative Arealer

12.1. Resumé af indsigelser

Flere høringssvar angiver tab af rekreative områder, som en bekymring.

12.2. Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at dette forhold er vurderet i forbindelse med Byrådets vedtagelse af helhedsplanen samt beslutning om at udarbejde en lokalplan.

13. Sammenfattende redegørelse for miljørapport

I tillæg til planforslagene er der udarbejdet en miljørapport. Efter endt høring skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse. Redegørelsen skal indeholde en beskrivelse af:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen/programmet,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,

3. hvorfor det godkendte eller vedtagne plan/program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen/programmet.

Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag 12.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser personaleforhold.

Det fremgår af købskontraktens pkt. 24, at købssummen reguleres forholdsmæssigt med den gennemsnitlige pris pr. byggeret. Reduktionen i tilladte antal etagemeter (byggeretter), medfører derfor en reduktion i købssummen på DKK 3.750.000. (500 m² á DKK 7.500).

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

I forbindelse med udviklingsprocessen for det gamle stadionområde, blev der afholdt dialogmøde (borgermøde) den 27. august 2019.

I forbindelse med forudgående høring om ændring af Kommuneplan 2019, blev der afholdt et orienteringsmøde den 21. september 2022 (borgermøde) om den kommende boligbebyggelse.

I forbindelse med forudgående høringsperiode for tidligere offentliggjort planforslag er der den 12. august 2024 afholdt informationsmøde (borgermøde).

Der er gennemført offentlig høring fra 30. juni 2025 til 25. august 2025 for nærværende planforslag.

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 8. september 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 15. september 2025
- Byrådet den 22. september 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 1.198 tilføjes afsnit om Kronborg Slot som UNESCO verdensarv.
2. at forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2019 og Lokalplan 1.198 for "Sommarivabyen", vedtages endeligt.
3. at indtægtsbudgettet på anlægsprojektet Jord- og Ejendomssalg nedjusteres med DKK 3.750.000 kr. i 2025 på budgetområde 825 Ejendomme.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Ad 1

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

Jørgen Bodilsen (Ø) og Ulla Kokfelt (O) undlod at stemme.

Ad 2

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

Jørgen Bodilsen (Ø) og Ulla Kokfelt (O) stemte imod med den begrundelse, at Ø ikke mener, at området skal bebygges. O med den begrundelse, at lokalplanen stadig er et alt for stort indgreb på områdets karakter, og i modstrid med Kommuneplanens intentioner om en bebyggelsesgrad på 25 %.

Ad 3

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

Jørgen Bodilsen (Ø) og Ulla Kokfelt (O) undlod at stemme.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

- 1: Forslag til Kommuneplantillæg 31
- 2: Forslag til Lokalplan 1.198
- 3: Forslag til Lokalplan 1.198 Bilag
- 4: Udkast til miljørapport
- 5: Miljørapport Bilag 1 - Afgrænsningsnotat
- 6: Miljørapport Bilag 2 - Beregning og vurdering af trafikstøj fra vej og jernbane
- 7: Miljørapport Bilag 3 - Biodiversitet og naturgrundlag
- 8: Miljørapport Bilag 4 - Undersøgelse for flagermus
- 9: Miljørapport Bilag 5 - Visualiseringer
- 10: Høringssvar KPT 31 og LKP 1.198
- 11: Sindetskrivelse vedr. reduktion af skovbyggelinjen
- 12: Sammenfattende redegørelse
- 13: Høringssvar KPT 21 og LKP 1.194
- 14: Bemærkninger til høringssvar KPT 21 og LKP 1.194
- 15: Udkast til afsnit om Kronborg Slot - Unesco Verdensarv

Fraværende Thomas Kok

Punkt 5: Beslutning: Forslag til Kommuneplantillæg 30 og Lokalplan 1.197 for boliger på Løvdalsvej

25/20847

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

By-, Plan-, og Trafikudvalget 2025 besluttede den 3. februar 2025 at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan for et mindre område på Løvdalsvej. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg til lokalplanen.

Lokalplanen omfatter et lille område i den nordvestlige del af Helsingør, og har til formål dels at overføre et landzoneareal til byzone for at muliggøre udstykning til boligformål, dels at udvide anvendelsen på Løvdalsvej 8A og 8B, så disse fremover, foruden offentlige formål, også kan benyttes til bolig og erhverv.

Lokalplanen skal også sikre stiforbindelsen til Pindemosen og områdets bevaringsværdige bebyggelse samt at ny bebyggelse tilpasses området.

Byrådet skal beslutte, om forslag til tillæg 30 til Kommuneplan 2019 og forslag til Lokalplan 1.197 skal vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Retsgrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter

Relation til vision og tværgående politikker

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

Sagsfremstilling

1. Baggrund for planerne

Baggrunden for det nye plangrundlag er et ønske fra den nuværende ejer af ejendommen på Løvdalsvej 4, matr.nr. 63d, Helsingør Overdrev, om at muliggøre udstykning af dele af sit haveareal, så der kan dannes to nye grunde til boligformål ved siden af den nuværende bolig. Helsingør Kommune ønsker at understøtte denne begrænsede boligudvikling af området.

Helsingør Kommune ejer et tilgrænsende område, og medtager en del af dette i planlægningen for blandt andet at udvide anvendelsesmulighederne for Damgården, Løvdalsvej 8A og 8B, matr.nr. 48, Helsingør Overdrev.

2. Forslag til lokalplan 1.197

Lokalplanen har til formål dels at muliggøre en begrænset boligudvikling og anvendelsesjustering af området, dels at sikre de bevaringsværdige bygninger og en gangsti.

Med ny planlægning for området kan et landzoneareal overføres til byzone, hvorved der skabes et sammenhængende byzoneområde og et grundlag for en begrænset lokal byudvikling.

Lokalplanen fastlægger nye anvendelsesbestemmelser for lokalplanens delområder:

- Anvendelsesmulighederne for delområde 1, Damgården, udvides, så den fremover foruden offentlige formål også kan bruges til bolig- og/eller erhvervsformål.
- For delområde 2 fastlægges anvendelsen til boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse, som muliggør den ønskede udvikling af området.
- Anvendelsen for delområde 3 forbliver rekreative formål. Lokalplanen sikrer, at den ubefæstede sti bevares og forbliver offentligt tilgængelig, da den sikrer adgang til kolonihaveområdet fra krydset mellem Løvdalsvej og Klostermosevej.

Endeligt skal lokalplanens bestemmelser sikre, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne, så området fremstår som en sammenhængende helhed.

Til orientering er lokalplanområdet delvist omfattet af andre lokalplaner. Disse aflyses for så vidt angår lokalplanens område og erstattes af den nye planlægning, så der fremover kun gælder én lokalplan.

3. Forslag til tillæg 30 til Kommuneplan 2019

Der er parallelt med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som udtager dele af rammeområdet fra den nuværende kommuneplanramme til rekreative formål, og i stedet udlægger to nye rammer til henholdsvis blandet bolig- og erhvervsformål og boligformål.

Således sikres overensstemmelse mellem Kommuneplan 2019 og lokalplanen.

4. Miljøscreening

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

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Planforslagene skal i offentlig høring i 8 uger.

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 8. september 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 15. september 2025
- Byrådet den 22. september 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til tillæg 30 til Kommuneplan 2019 og lokalplan 1.197 vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i en periode på 8 uger.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

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

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod, da området ligger i landzone.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Forslag til Kommuneplantillæg 30 for boliger på Løvdalsvej inkl. miljøscreening og afgørelse

2: Forslag til Lokalplan 1.197 for boliger på Løvdalsvej inkl. miljøscreening og afgørelse

Fraværende Thomas Kok

Punkt 6: Beslutning: Godkendelse af "Forslag til kommuneplantillæg 29" og "Forslag til lokalplan 3.50 for Skotterup syd og Espergærde nord" til udsendelse i høring

25/8821

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Det sammenhængende kystområde fra Snekkersten til Humlebæk på kystsiden af jernbanen er i disse år gennem den kommunale byplanlægning genstand for bevarende lokalplanlægning med mulighed for en tilpasset videreudvikling.

I efteråret 2021 blev det store Espergærdeområde øst for kystbanen opdelt i tre lokalplan-områder. I maj 2022 blev den første lokalplan vedtaget (lokalplan 3.55 for det gamle Esper-gærde), hvorefter planlægning for Skotterup (Skotterup syd og Espergærde nord) og området omkring Gl. Strandvej udestod.

I november 2023 blev den bevarende temalokalplan for hele kommunen vedtaget. Herved blev det fastlagt, hvilke huse, der er bevaringsværdige i hele kommunen, herunder i Skotterup og området omkring Gl. Strandvej.

Nu foreligger der et forslag til et kommuneplantillæg og en lokalplan for Skotterup, der omhandler både bevaring og videreudvikling af området.

Byrådet skal beslutte, om "Forslag til kommuneplantillæg 29 – Boligområdet Skotterup" og "Forslag til lokalplan 3.50 for Skotterup syd og Espergærde nord" skal godkendes med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Planlægningen muliggør få nye boliger, og understøtter derved Vision 2030 om øget bosætning i kommunen. Jf. visionen skal der bl.a. også arbejdes for at fremme bæredygtighed, klima, natur og biodiversitet, gode rammer for fællesskaber og mulighed for at opleve og nyde naturen. Dette understøttes så vidt muligt ift. områdets og planens karakter.

Planen understøtter herudover i særlig grad arkitekturpolitikken og træpolitikken.

Sagsfremstilling

1. Planernes samlede indhold

Med det samlede nye plangrundlag defineres og sikres områdets bevaringsværdier og karakteren af bymiljøet. Samtidig muliggøres en tilpasset videreudvikling af områdets bebyggede miljø, og det fastlægges, at hele området fremover skal benyttes til helårsbolig-formål i form af fritliggende enfamiliehuse med maksimalt én bolig pr. ejendom. Det medfører, at en arealreservation fra 1977 til offentlige formål i form af en strandpark ophæves med planlægningen, hvilket muliggør en begrænset byudvikling med 1-2 enfamilieboliger. Se mere om dette under pkt. 4.

2. Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 29 justerer områdets anvendelse, således at anvendelsesbestemmelsen for ”område til offentlige formål” samt en supplerende bestemmelse udgår:

”Principperne i ”Visioner for Strandvejen og Øresundskysten” skal følges”.

Principperne anbefaler en generel forbedring af eksisterende strande, øget adgang til stranden/kysten og at grønne områder på begge sider af Strandvejen skal fastholdes og forbedres.

Bestemmelsen har sit oprindelige udspring i Fredningsplanudvalgets "Strandvejsrapport" fra 1973, der fokuserer på Strandvejens særlige karakter som promenade- og udflugtsvej af national interesse. Rapporten blev i år 2000 afløst af rapporten "Visioner for Strandvejen og Øresundskysten", der indeholder Danmarks Naturfredningsforenings anbefalinger af, hvordan der kan sikres en hensigtsmæssig og harmonisk udvikling af arealerne omkring Strandvejen fra Hellerup til Helsingør.

Helsingør Kommune indarbejdede i sin tid anbefalingerne i kommuneplanen og i "Partiel byplanvedtægt nr. 40" fra 1977, der gælder indtil ny planlægning træder i kraft.

3. Lokalplanens indhold

Med lokalplan 3.50 defineres og sikres områdets bevaringsværdier og karakteren af bymiljøet. Samtidig muliggøres en tilpasset videreudvikling af områdets bebyggede miljø. Endelig fastlægges det, at hele området fremover skal benyttes til helårsboligformål i form af fritliggende enfamiliehuse med maksimalt én bolig pr. ejendom.

Lokalplanen forventes kun at kunne medføre opførelse af 1-2 nye helårsboliger i området, evt. supplereret af konvertering af områdets få tilbageværende sommerhuse til helårsboliger.

Den grundlæggende tilgang har været, at de væsentligste principper fra byplanvedtægt 40 skulle videreføres, evt. i en opdateret og mere tidssvarende form. Bestemmelser vedr. grundstørrelser, tagform, etageantal, byggehøjder, bebyggelsesprocent, byggelinjer mod Strandvejen og Øresund, vejbyggelinjer o.l. er derfor blevet videreført. Bestemmelser for f.eks. småbygninger, hegning og materialer er derimod i højere grad blevet opdateret. Ligeledes er der sket en nyudpegning af områdets bevaringsværdige træer, da mange af de oprindeligt udpegede træer ikke fandtes længere.

Ift. temalokalplanen for bevaringsværdige huse er denne blevet indarbejdet, dog er der blevet nyudpeget 2 ældre lysthuse/havepavilloner som bevaringsværdige. Herudover har 3 huse fået opjusteret deres bevaringsværdi, så de nu er bevaringsværdige, og 4 huse har fået nedjusteret deres bevaringsværdi, så de ikke længere er bevaringsværdige.

Det er t.o. hensigten med temalokalplanen, at den med tiden erstattes af nye præciserende lokalplaner, der også indeholder bevaringsbestemmelser, hvor der er behov for en fornyet samlende lokalplanlægning. I den sammenhæng justeres udpegningerne efter en konkret vurdering, som det nu sker i Skotterup.

4. Lokalplanens delområde 2

Delområde 2 er et område på i alt 2618m², fordelt på matriklerne 1bc, 1cg, 1bb, 1cf og 1ci, alle Skotterup by, Egebæksvang.

Arealet blev i 1977, med byplanvedtægt 40, udlagt med henblik på, at kommunen kunne etablere en ny offentlig strandpark, men Helsingør Kommune har aldrig taget skridt til at ekspropriere eller erhverve arealet og offentligheden har derfor aldrig haft adgang til området.

Den 29. august 2022 besluttede Byrådet, at der i den fremtidige planlægning for Skotterup skulle arbejdes for at muliggøre en anvendelse af arealet til helårsboligformål. Derfor muliggør lokalplan 3.50 dette. Der vil t.o. maksimalt kunne opføres 2 nye boliger indenfor arealet og et eksisterende sommerhus kan konverteres til en helårsbolig, begge dele forudsat at alle nødvendige tilladelser kan opnås, herunder dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Byplanvedtægt 40 har altså en ekspropriativ virkning overfor grundejere, da grundene ikke er omsættelige til andet formål. Modsætningsvist kan ejerne til enhver tid begære ejendommene overtaget af kommunen efter planlovens § 48.

Der henvises i øvrigt til dagsorden fra Byrådet den 29. august 2022 og til lokalplanen samt til afsnittet Økonomi/Personaleforhold nedenfor.

5. Miljøvurdering

Helsingør Kommune har gennemført en screening for krav om miljøvurdering af begge planforslag, og har afgjort, at planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet og at der derfor ikke er miljøvurderingspligt for planforslagene. Det bør i den sammenhæng bemærkes, at realiseringen af nogle af de bygge- og anvendelsesmuligheder, der er i området, forudsætter, at der opnås dispensationer. Det gælder konkret i forhold til fortidsminde- og skovbeskyttelseslinjen.

Økonomi/Personaleforhold

På baggrund af den nuværende byplanvedtægt 40 er Helsingør Kommune, på ejers begæring efter planlovens § 48, forpligtet til at overtage dele eller hele af byplanvedtægtens delområde 2: et område på i alt 2618m², fordelt på matriklerne 1bc, 1cg, 1bb, 1cf og 1ci, alle Skotterup by, Egebæksvang. Der er tre grundejere. Den nye planlægning medfører ingen forpligtigelse.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Høringsperioden vil blive 8 uger.

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 8. september 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 15. september 2025
- Byrådet den 22. september 2025

Indstilling

Center for By-, Land- og Vand indstiller,

at ”Forslag til kommuneplantillæg 29 – Boligområdet Skotterup” og ”Forslag til lokalplan 3.50 for Skotterup syd og Espergærde nord” godkendes til udsendelse i offentlig høring.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

A og Ø stillede forslag om, at arealreservationen fra 1977 til offentlige formål i form af en strandpark opretholdes.

Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) anbefaler forslaget.

Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Ulla Kokfelt (O) stemte imod.

Forslaget hermed faldet.

Herefter stemte Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Ulla Kokfelt (O) for administrationens indstillingen.

Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) undlod at stemme.

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Forslag til kommuneplantillæg 29 inkl. miljøvurdering og afgørelse

2: Lokalplanforslag 3.50 inkl. miljøvurdering og afgørelse

Fraværende Thomas Kok

Punkt 7: Beslutning: Landzonetilladelse til boliger - Nordre Strandvej 87A, 3150 Hellebæk

25/21523

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Ejer af Julebækhus på Nordre Strandvej 87A, 3150 Hellebæk, (matr.nr. 61ct, Helsingør Overdrev) søger om landzonetilladelse til at etablere to boliger i stråtekt bygning, der oprindeligt er opført som restaurant på areal, der har tilhørt Naturstyrelsen – og som nu er privatejet. Bygningen har stået ubenyttet hen i mere end 10 år.

Ibrugtagning af bygningen til hvilket som helst formål forudsætter tilladelse til anvendelsesændring - her landzonetilladelse. Der er i forvejen en bolig på ejendommen med et ombygget skovløberhus.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte, om kommunen med en forudgående nabohøring skal indlede proces med at give landzonetilladelse til to boliger i den 400 m² store bygning, som hidtil har rummet en restaurant. Efter endt nabohøring fremlægges sagen til endelig beslutning i udvalget.

Retsgrundlag

Retsgrundlaget omfatter følgende lovbestemmelser:

Landzonebestemmelsen i Planlovens § 35 stk. 1, der indebærer, at udstykning, byggeri, nye boliger og arealanvendelser, forudsætter landzonetilladelse.

Landzonebestemmelsen i planlovens § 35 stk. 4, der indebærer, at kommunen først kan udstede landzonetilladelse efter forudgående høring af naboer.

Planlovens § 56, der indebærer at retten til at anvende bygninger og arealer på given måde bortfalder ved kontinuitetsbrud og anvendelsen ikke har fundet sted i 3 år. I den aktuelle sag foreligger kontinuitetsbrud, da her ikke har været drevet restaurant i ca. 10 år.

Planlovens § 37 stk. 2, der indebærer, at tiloversblevne bygninger uden landzonetilladelse kan tages i brug til én bolig eller visse former for erhverv, på ejendomme uden for kystnærhedszonen. Nordre Strandvej 87 ligger i kystnærhedszone. De ansøgte boliger forudsætter derfor landzonetilladelse.

Ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1, der gennem skovbeskyttelseszonen giver forbud mod byggeri i en afstand af 300 meter fra skovbryn.

Kviste anses ifølge praksis for byggeri, når de medfører øget beboelsesareal.

Krav om dispensation fra skovbeskyttelseszonen bortfalder ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2 nr. 5, når og hvis projekter opnår landzonetilladelse jvnf. regelforenkling fra 2017.

Habitat- og planhabitatbekendtgørelserne, der indebærer at afgørelser efter planlovens landzonebestemmelser og naturbeskyttelsesloven, skal indeholde vurdering af, om projekter skader dyre- og planteliv i habitatområder. Desuden om projekter påvirker sårbare og truede arter, der står opført på Bilag IV til Habitatdirektivet.

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030's mål om 1000 nye familier til kommunen samt styrket natur og bæredygtige, klimavenlige valg.

Sagsfremstilling

1. Ansøgning om etablering af to boliger i eksisterende bygning

De to boliger ønskes etableret i den eksisterende, stråttækte bygning på 400 m², der også rummer 141 m² på første sal, hvorved etagearealet i alt er 541 m².

Bygningen søges udformet med; nye, ikke dominerende vinduer i alle facader, med 8 stråttækte kviste og med 99 m² nyt boligareal på førstesalen. Verandaen ud mod vejen fjernes, og der ønskes ikke selvstændige haver. Boligerne er på hver 320 m². Et mindre udhus på 34 m² ønskes benyttet som udhus. Se luftfoto, bilag 1 og ansøgning, bilag 2.

Ejer og rådgiver begrundet ansøgning om etablering af boligerne med, at det gennem årene ikke er lykkedes at finde økonomi til at indrette bygningen til restaurant, til rekreative formål eller til andre almene formål. Hertil fremføres, at det er bæredygtigt at genanvende bygningen til den foreslåede anvendelse som bolig.

Ansøgerne præciserer, at ændringen af bygningen vil ske i respekt for kvaliteten i arkitekt Axel Maahrs restaurantbygning. Projektet lægger vægt på: ”at bevare stedets særlige kystlandskabelige karakter og den visuelle integration mellem bebyggelsen og det omgivende skov- og strandmiljø. Med sin lave bebyggelsesprocent, respektfulde materialevalg og klare arkitektoniske linjer fremstår projektet i harmoni med omgivelserne. Det understøtter samtidig en bæredygtig udvikling ved at bringe eksisterende, delvist uudnyttede bygninger i funktion som moderne boliger”.

2. Lovgivning, praksis og bindinger

Landzonebestemmelsernes formål er blandt andet at hindre sporadisk og løs byspredning i det åbne land. Julebækhus ligger i landzone – på kanten af nuværende byzone mod nordvest i et naturrigt og værdifuldt landskab med 50 meter til stranden.

I udgangspunktet medfører projektet byspredning med etablering af boliger i landzone, særligt i umiddelbar nærhed til eksisterende byzone. Retten til en enkelt bolig i tiloversblevne bygninger gælder kun uden for kystnærhedszonen, jfr. planlovens § 37 stk. 2.

Der forligger således ikke en rettighed til, uden landzonetilladelse, at indrette bolig i den tiloversblevne restaurantbygning.

Udover at ligge i landzone, inden for skovbeskyttelseszone og i kystnærhedszone er bindingerne på ejendommen følgende:

- Grøn kile med generelt byggeforbud (Fingerplanen)
- Bevaringsværdigt landskab med kulturmiljø (kommuneplanen)
- Natura 2000 (habitatområde)
- Særlig værdifuld natur (Grønt Danmarkskort, kommuneplanen)
- Bevarende temalokalplan 0.1. Dispensation til de ansøgte bygningsændringer er derfor også nødvendig

Ejendommen er beliggende ca. 50 meter fra stranden, og er ikke pålagt strandbeskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens § 15. Ejendommen indgår i Nationalpark Kongernes Nordsjælland.

Generelt er Planklagenævnets praksis restriktiv ved ønske om nye boliger i kanten af byzone, da der netop her kan opstå præcedens for sporadisk og løs byvækst. Praksis er hertil, at jo flere beskyttelseshensyn, der påhviler en ejendom, desto mere restriktiv administration. Planklagenævnet lægger også vægt på, om nye boliger i det åbne land etableres, hvor der er etableret kloakering og hvor der offentlig transport og lokale indkøbsmuligheder. Det vil sige om der er tilstrækkelig forsynings- og trafikinfrastruktur og service.

En given landzonetilladelse skal indeholde en "habitatvurdering", hvori det fremgår, at boligprojektet ikke ødelægger eller forstyrrer de plante- og dyrearter, som danner grundlag for udpegningsområdet Teglstrup Hegn. Habitatområdet er Natura2000-område nummer 130. Tilladelse skal også indeholde vurdering af, hvorvidt boligerne vil kunne ødelægge og forstyrre de truede arter, som fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

3. Forhold der lægges til grund ved kommunens vurdering af ansøgningen

Opmærksomhedspunkterne omfatter, om boligerne medfører egentlig byspredning i kystnærhedszonen lige uden for byzonen. Hertil om bygningen med nye vinduer og kviste mod vej, skov og i gavle vil påvirke både den bevaringsværdige bygning og det omgivende værdifulde skov- og kystlandskab visuelt.

Forhold, der kan udløse at kommunen kan give landzonetilladelse gennem vilkår er, at boligerne:

- Indrettes i overflødig bygning, som igennem længere tid er forsøgt afsat til andre formål
- Ikke medfører øget bygningsvolumen, øget højde eller ændrede dimensioner
- Ikke merpåvirker værdifuldt skov- og kystlandskab, hvis kommunen stiller vilkår (tinglyste) om at arealerne ikke må ændres, og at yderligere boliger, kviste, separate haver og småbygninger ikke må etableres
- Giver et aktivitetsniveau med trafik og bilkørsel, som er lavere end ved dét, som anvendelsen til restaurant måtte medføre
- Ikke medvirker til egentlig byspredning, som følge af det aktuelle antal boliger
- Giver et udseende med kviste, der visuelt respekterer bygningens oprindelige karakter og oplevelsen af det værdifulde skov- og kystlandskab.

Samlet set vurderes det, at landzonetilladelse til boligerne med følgende vilkår er forenelig med planlovens landzonebestemmelser:

- Ejendommens udearealer må ikke befæstes eller tilplantes med træer og hække
- Separate haver må ikke anlægges
- Parkeringsområde skal være græsklædt
- De to ansøgte må ikke yderligere opdeles til flere boliger

- De 8 ansøgte kviste skal integreres i tagformen som vist, inspireret af de eksisterende 3 kviste, og antallet af kviste samt udstrækning ikke kan øges yderligere end de 8 ansøgte kviste
- Yderligere småbygninger må ikke opføres

Den foreliggende vurdering er uden præjudice for en endelig afgørelse om tilladelse, der forudsætter nabohøring efter planlovens bestemmelser.

4. Klageadgang

Kommunens afgørelse efter skovbeskyttelsesbestemmelsen og planlovens landzonebestemmelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet og Planklagenævnet.

Klage har opsættende virkning og er til fuld prøvelse, så klagenævnene tager stilling til både retlige spørgsmål og kommunens vurderinger.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke særskilte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Boligprojektet skal i høring hos naboerne. Eventuelle bemærkninger fra naboer forelægges udvalget i forbindelse med sagens endelige beslutning og afgørelse.

Før eventuel landzonetilladelse skal kommunen have dokumentation for, at Natura2000området og Bilag IV-arter hverken ødelægges, påvirkes eller forstyrres

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller til By-, Plan- og Trafikudvalget:

1. at igangsætte nabohøring om at kommunen har til hensigt at træffe beslutning om landzonetilladelse for to boliger på ejendommen Nordre Strandvej 87A, 3150 Hellebæk, matr.nr. 61ct, Helsingør Overdrev.
2. at en eventuel landzonetilladelse forudsætter dispensation fra skovbeskyttelseszonen, til boligprojektet med følgende vilkår:
 - at ejendommens udearealer må ikke befæstes eller tilplantes med træer, og at hække
 - at separate haver må ikke anlægges
 - at parkeringsområde skal være græsklædt
 - at boligerne må ikke underopdeles i flere boliger efterfølgende
 - at kviste skal integreres i tagformen som ansøgt med i alt 8 kviste i den viste udformning
 - at yderligere småbygninger må ikke opføres

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Ad 1

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Ulla Kokfelt (O) godkendte indstillingen.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod.

Ad 2

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Ulla Kokfelt (O) godkendte indstillingen.

Jørgen Bodilsen (Ø) undlod at stemme og begærede sagen i Byrådet.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Oversigtskort, luftfoto og beskyttelser

2: Ansøgning om landzonetilladelse til to boliger

Fraværende Thomas Kok

Punkt 8: Beslutning: Statslig udpegning af Helsingør By som nationalt kulturmiljø i ældre byer

25/28407

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Som led i en politisk aftale i folketinget i 2022, udpeges en række kulturmiljøer i danske byer, som fremover skal betragtes som nationale interesser i den kommunale byplanlægning.

Helsingør er blandt de 16 byer, der er udvalgt af ekspertudvalget nedsat af Kulturministeriet.

Kulturministeriet har fremsat udpegningen i høring til den 5. september 2025, hvor Helsingør Kommune har opnået tilladelse til at kunne fremsætte høringssvar den 10. september 2025.

Kultur- og Turismeudvalget forelægges sagen til orientering, og sagen godkendes i By-, Plan- og Trafikudvalget.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Kommuneplan og gældende bevarende lokalplaner for bymidten for Helsingør By.

Vision 2030

- At fremme bæredygtig og klimavenlig indpasset bosætning og erhverv i tæt byområde gennem pejlemærke 2 om at udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige,
- At udvikle bæredygtig turisme i tilknytning Kulturhavnen og Værftshallerne, der udvikles til et internationalt kraftcenter for kultur, kunst, uddannelse og teknologi.

Helsingør Kommunes Kulturpolitik

- At værne om den lokale kultur- og naturarv, indsatsområde 5 om Bæredygtig Udvikling.

Sagsfremstilling

Helsingør er udpeget som nationalt kulturmiljø på baggrund af sin markante historiske rolle som international handelsby centreret omkring Øresundstolden og Kronborg.

Byen er kendetegnet ved en tydeligt aflæselig struktur og en bykerne præget af arkitektonisk og kulturhistorisk kontinuitet fra middelalderen til midten af 1800-tallet, hvor bærende bevaringsværdier omfatter:

- Den velbevarede købstadsstruktur med brostensbelagte gader, stræder og torve.
- De mange bygninger fra 1500-1800-tallet, hvoraf flere er opført i nederlandske stiltræk og afspejler byens internationale forbindelser.

- Kronværksbyen omkring Kronborg og det historiske havneområde, som vidner om byens funktion som toldsted og søfartscentrum.
- Et markant bybillede med kirker, købmandsgårde, klostre og håndværkerhuse.

Kulturmiljøets helhedsindtryk styrkes af landskabets afgrænsning – med Øresund mod øst og byens gamle vejnet mod vest og syd.

Helsingør By fremstår som en af de mest helstøbte og velbevarede eksempler på en dansk by præget af kongemagtens centralisering og internationalt orienteret handel.

Kulturmiljøets stærke fortælling er forankret i byens fysiske struktur og byggeriernes autenticitet, og den er understøttet af byens udvikling fra middelalderlig fiskerleje til en blomstrende handels- og administrationsby i 16- og 1700-tallet.

Udgangspunktet for den velbevarede, autentiske og levende by er resultatet af en mangeårig kommunal indsats gennem politikker, indsatser, byfornyelse og bevarende byplanlægning, der både omfatter såvel fredede og bevaringsværdige bygninger.

Helsingør By er en fortættet by med oplevelsesrige byrum og bygninger, der har en tæthed og variation, som giver mulighed for at fortsat bæredygtig anvendelse af eksisterende bygninger med høj kvalitet.

Udpegningen forpligter kommunen til at inddrage kulturmiljøet som national interesse i den fremtidige planlægning og at sikre hensynet til de bærende værdier.

Slots- og Kulturstyrelsen har udarbejdet et detaljeret kort- og tekstgrundlag, der understøtter administration og formidling af kulturmiljøet.

Helsingør Kommune v. By-, Plan- og Trafikudvalget har mulighed for at fremkomme med eventuelle bemærkninger som høringssvar i forbindelse med udpegningen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen forløb:

- Kultur- og Turismeudvalget den 4. september (til orientering)
- By-, Plan- og Trafikudvalget den 8. september (til beslutning)

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Helsingør Kommune overfor Slots- og Kulturstyrelsen tilkendegiver, at udpegningen som nationalt kulturmiljø er i overensstemmelse med kommunens mangeårige indsatser om at skabe en unik, autentisk og levende by gennem

politikker, visioner og byplanlægning.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

- 1: Afsnit om Helsingør, rapport, Nationale Kulturmiljøer, Slots- og Kulturstyrelsen
- 2: Indledning til rapport om Nationale Kulturmiljøer, Slots- og Kulturstyrelsen

Fraværende Thomas Kok

Punkt 9: Beslutning: Dispensation fra LP 0.1 til nedrivning af bevaringsværdigt stuehus på Lottesmindevej 5, Tikøb

25/12892

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

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

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

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

Retsgrundlag

Lokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune.

Temalokalplanens § 3.1 lyder:

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

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

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

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

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

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

1. Ejendommens tilstand og Helsingør Kommunes vurdering

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

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

2. Kulturmiljøet i Tikøb og den samlede helhedsvurdering

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

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

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

3. Kommunens anbefaling

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

Centeret lægger i den forbindelse vægt på følgende forhold:

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

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

4. Sagshistorik

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

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

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

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Sagen udsat med henblik på besigtigelse.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

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

Fraværende Thomas Kok

Punkt 10: Beslutning: Dispensation fra lokalplan 3.49- Højvangen 6 til fældning af 2 bevaringsværdige træer, 3060 Espergærde

25/19050

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Ejer af ejendommen søger om dispensation til fældning af 2 træer på Højvangen 6, 3060 Espergærde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.49 ”Boligområde ved Søbækken i Espergærde”.

Lokalplanen har fastsat bestemmelser om bevaringsværdige træer.

By-, Plan-, og Trafikudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation fra lokalplan nr. 3.49 for fældning af 2 bevaringsværdige træer, eller om der skal meddeles afslag, og dermed bibeholde de 2 træer.

Retsgrundlag

Planloven § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Lokalplan nr. 3.49 ”Boligområde ved Søbækken i Espergærde” vedtaget af Byrådet den 4. november 2019.

- Planens § 13.4 fastlægger, at bevaringsværdige træer ikke må fjernes. Træerne fremgår af lokalplanens kortbilag 7.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Projektet omhandler opførelse af 92 rækkehuse samt et fælleshus. Der er givet byggetilladelse den 28. marts 2025.

Der er tidligere den 25. november 2021 søgt om og meddelt flere dispensationer fra lokalplanen 3.49 til opførelse af byggeri på Højvangen 6.

De dispensationer som er meddelt er:

- Fjernelse af stier i den sydlige del og sammenbygning af rækkehuse mod Højvangen
- Godkendelse af højde på 7 m mod maksimalt 5 m højde på bygning til storskrald/cykelskur mod Højvangen
- Placering af cykelskure udenfor byggefeltet
- Ændrede placering af vejadgange til området
- Lavere etageantal og højder i forhold til kortbilag

- Fjernelse af bevaringsværdige træer (2 træer mod øst)
- Asymmetriske tage i stedet for symmetriske tage

Der er således tidligere søgt om dispensation til at fjerne 2 udpegede bevaringsværdige lærketræer i lokalplanen i forbindelse med etablering en ny overkørsel til fælles parkeringsplads. Dette er ved indkørsel til området fra øst.

Administrationen besigtigede de 2 træer, og vurderede på baggrund heraf, at de pågældende træer ikke var bevaringsværdige. Træerne var 30-40 år og har ikke større naturmæssig værdi. Desuden er der ikke tale om markante solitære træer, hvorfor de ikke har høj æstetisk værdi.

1. Ansøgningen

Ejer søger nu om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til fjernelse og erstatning af 2 træer.

Ejer søger om dispensation fra lokalplanens § 13.4 med henblik på at erstatte følgende træer:

- Et fritstående dødt træ beliggende ved det nordlige skel, markeret som træ nr. 6 i det vedlagte bilag 7.
- Et træ placeret tæt ved vejbanen langs det sydlige skel, markeret som træ nr. 1 i det vedlagte bilag 7.

2. Lokalplanens hensyn, der skal afvejes § 9.4

Ubebyggede arealer skal anlægges og fremstå som sammenhængende, naturprægede arealer med solitære træer og beplantningsgrupper. Ubebyggede arealer skal plejes naturnært med det formål at sikre en høj biodiversitet og varierede naturoplevelser helt tæt på boligerne.

Der skal således være mulighed for at insekter og smådyr, som er afhængig af uberørte arealer, kan finde levesteder i området.

Naturnær pleje skal sikre, at området opnår og fastholder et varieret udtryk og varieret artsrigdom, både flora og fauna (insekter).

3. Konsekvenser

3.1. Begrundelse for dispensationer

De 2 træer som ønskes fjernet vurderes ikke længere at kunne bevares forsvarligt, og fjernelse er, ifølge ejer, nødvendig af hensyn til sikkerhed og forebyggelse af potentielle skader på omkringliggende arealer og færdsel.

3.2. Sikkerhed

Træerne udgør en konkret risiko for personer på byggepladsen og i nærområdet. I værste fald kan de vælte ud på kørebanen og dermed udgøre en fare for både forbipasserende trafikanter og beboer.

3.3. Forhold til terrænarbejder

De nødvendige udgravninger, herunder i henhold til den geotekniske rapport, vil uundgåeligt medføre yderligere påvirkning af rodzonerne.

3.4. Tilsynsnotat

Arbejds miljøkoordinatoren har specifikt anbefalet, at disse træer fjernes.

3.5. Bevaring

Træer genplantes i overensstemmelse med lokalplanens § 13.4, således at biodiversitet og grøn struktur opretholdes.

3.6. Helhedsplan

Det bemærkes, at der i forbindelse med bebyggelsen planlægges beplantning af ca. 150 nye træer fordelt over hele matriklen. Dette bidrager væsentligt til både biodiversitet og landskabelig sammenhæng.

3.7. Flagermus og habitatforhold

Der er udarbejdet en registrering af træer, som er egnede til yngel- og rasteområde for flagermus i det vedlagte bilag 8.

Træ nr.1 er ikke egnede yngel- og rasteområde for flagermus.

Træ nr.6 vurderes at have moderat potentiale som flagermusegnet træ.

For at kompensere for fældning af et flagermusegnet træ (træ nr. 6) inden for projektområdet, etableres der en ca. 7 meter høj cykelskurebygning, som er udformet med henblik på at skabe egnede yngle og rasteområde for flagermus. Dette er en del af de tilpasningstiltag, der fremgår af den udarbejdede feltundersøgelse fra DJ Miljø & Geoteknik og skal sikre overholdelse af habitatbekendtgørelsen § 10.

4. Centerets vurdering

Center for By-, Land- og Vand vurderer, at en dispensation for fjernelse af det udgåede træ kan imødekommes, begrundet med at træet er gået ud.

For så vidt angår træ nr. 6, er dette et større fyrretræ, som vurderes bevaringsværdigt. Bygherre må sikre træet i byggefasen, og fremadrettet mod beskadigelser.

Center for By-, Land- og Vand modtog oprindeligt en dispensationsansøgning den 22. maj 2025, hvor der blev søgt om fjernelse af 8 bevaringsværdige træer. Efter en dialog med ansøger har de nu reduceret dispensationsansøgning til fjernelse af 2 bevaringsværdige træer, fordi administrationen innskærpede, at fjernelse af 8 træer ikke står mål med den skade, det vil påføre miljø og bymiljø, og at der kunne iværksættes forskellige tiltag, der sikrede, at træer ikke ville udgøre en sikkerhedsrisiko.

Ved fjernelse af et bevaringsværdigt træ vil der ske kompenserende beplantning i form af et nyt træer.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at det udgåede træ (benævnt nr 6 i ansøgning) kan tillades fjernes, og
2. at et fyrretræ (benævnt nr 1 i ansøgningen) ikke tillades fjernet, men skal sikres mod yderligere skader.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

A stillede forslag om, at begge træer fjernes. Det ene er gået ud og det andet fjernes, da det ifølge arbejdsmiljøkoordinatoren fra Arkitektfirmaet 2809 "udgør en reel sikkerhedsrisiko da rødderne er skåret over og de kan vælte."

Udvalget tiltrådte forslaget.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

- 1: Dispensationsansøgning
- 2: Teknisk kort
- 3: Luftfoto
- 4: Lokalplan 3.49
- 5: Byggetilladelse
- 6: Dispensationer udvalgsmøde 17.08.2022

7: Træernes placering

8: Feltundersøgelse

10: Fotodokumentation

Fraværende Thomas Kok

Punkt 11: Beslutning: Håndtering af merforbrug på vinterbekæmpelse

25/22117

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet blev den 27. november 2023 forelagt en sag, som omhandlede et forventet merforbrug på 4,2 mio. kr. i 2023 på budgettet til vintertjenesten hos Nordsjællands Park og Vej (NSPV). Byrådet vedtog, at et eventuelt merforbrug skulle hentes ind over de næste et til tre år afhængig af størrelsen på merforbruget.

Det har nu vist sig, at merforbruget efter afslutning af regnskabet for 2024 akkumuleret er samlet på i alt 6,0 mio. kr.

Byrådet besluttede den 25. juni 2025 at By, Plan og Trafikudvalget på mødet i august (mødet er siden rykket til september 2025) skal behandle en sag om håndtering af det akkumulerede merforbrug på vintertjenesten.

Byrådet skal med denne sag beslutte om nærværende forslag til finansiering af merforbruget på By, Plan og Trafikudvalgets bevillingsområde samt tillægsbevilling kan godkendes.

Retsgrundlag

-

Relation til vision og tværgående politikker

Økonomisk Politik for Helsingør Kommune

Sagsfremstilling

Merudgifter på vintertjenesten for 2020-2024

Ifølge NSPV blev vinterbudgettet i 2024 overskredet med 3,6 mio. kr. De 2,5 mio. kr. vedrører vintertjenesten på kommunens veje, og 1,1 mio. kr. vedrører kommunale ejendomme. Samlet oplyser NSPV, at der i 2020 til 2024 har været et merforbrug på 13,2 mio. kr.

NSPV har arbejdet med at minimere merudgifterne ved at foretage opbremsninger, som har medført mindreforbrug på andre af NSPVs områder. Det har betydet, at det akkumulerede merforbrug, ved udgangen af 2024, er på 6,0 mio. kr., hvilket ifølge NSPV skaber et pres på deres likviditet.

Jf. Helsingør Kommunes økonomiske politik skal tillægsbevillinger i løbet af et budgetår finansieres indenfor udvalgets eget budgetområde, alternativt fagudvalgets område. Derfor skal By, Plan og Trafikudvalget behandle en sag om, hvordan en tillægsbevilling kan finansieres. Da en del af overskridelsen på vintertjenesten vedrører de kommunale ejendomme, er det også relevant at se på, om budgetområde 825, Ejendomme, under Økonomi- og Erhvervsudvalget kan bidrage til finansieringen. Der er imidlertid aktuelt udsigt til et merforbrug på den rammestyrede del af budgetområde 825 på 0,8 mio. kr. Hvis budgetområde 825 skal bidrage med finansiering til en tillægsbevilling, skal der derfor ske besparelser på budgetområdet. Det vil i praksis betyde, at der vil være færre midler til vedligehold af kommunens ejendomme resten af 2025, hvilket vil øge det vedligeholdelsesmæssige efterslæb på de kommunale ejendomme.

Økonomi/Personaleforhold

Center for By, Land og Vand forslår, at følgende mindreforbrug i 2025 bruges til finansiering af overskridelsen på vintertjenesten:

Tabel 1: Forslag til finansiering af merforbrug på vintertjenesten

1.000 kr.

Kollektiv trafik efterregulering 2024 - budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering - drift	1.500
Vejafvanding 2025 restbevilling – budgetområde 204 – drift	1.500
Restbudget anlægsprojekt Betalingsparkering - budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering - anlæg	1.100
Mindreforbrug lønbudget - budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand - drift	1.500
I alt	5.600
Manglende finansiering	400

Center for By, Land og Vand vurderer ikke, at der inden for centerets budgetområde meningsfyldt kan peges på andre poster i 2025 som kan stoppes eller reduceres og bidrage yderligere til finansiering af merforbruget på vinterbekæmpelse.

En eventuel manglende restfinansiering vil blive forelagt Økonomi og Erhvervsudvalget, hvor der vil skulle tages stilling til hvordan dette vil skulle håndteres.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 8. september 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 15. september 2025
- Byrådet den 22. september 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at der gives en tillægsbevilling i 2025 på budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej på 6.000.000 kr., der delvist finansieres af mindreforbrug på budgetområderne 204 og 826 jf. tabel 1 ovenfor.
2. at det besluttet, om den manglende finansiering kan findes indenfor andre områder på By, Plan og Trafikudvalgets område.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Ad 1

Indstillingen anbefales.

Ad 2

Udvalget vurderer ikke, at det er muligt, at finde yderlige finansiering indenfor eget budgetområde. Det indstilles, at finansieringen findes af Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 12: Orientering: Udviklingsplan for Helsingør Nordhavn

24/47194

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand orienterer hermed om, at udviklingsplanen for lystbådehavnen Helsingør Nordhavn for perioden 2025-2029 er færdig. Planen er dermed klar til at blive taget i brug som styringsredskab for havneudviklingen side om side med havnens almindelige drift- og vedligeholdelsesplan.

På mødet den 20. januar 2025 blev Økonomi- og Erhvervsudvalget orienteret om, at arbejdet med udviklingsplanen blev sat i gang. Byrådet orienteres i denne sag om, at planen er færdig.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030

Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder:

- ”Sammen vil vi skabe faciliteter og rekreative udfoldelsesmuligheder, som motiverer til øget sundhed og et varieret fritidsliv.”
- ”Sammen vil vi skabe gode rammevilkår for at drive virksomhed, der bidrager til levende bysamfund.”

Sagsfremstilling

Den færdige udviklingsplan er vedlagt som bilag 1. Målet med planen er at udvikle Nordhavnen som en moderne, velfungerende, levende og oplevelsesrig lystbådehavn. Først i planen gives forskellig baggrundsinformation. Derefter vises der på siderne ’Udviklingsplan 2025-2029’ de projekter, som forventes udført i planperioden. På siderne ’Potentialepuljen’ vises projekter, som havnen ønsker at understøtte realiseringen af, men som af økonomiske, tidsmæssige eller planlægningsmæssige årsager ikke forventes mulige at gennemføre i løbet af planperioden.

Interessentinddragelse har været en vigtig del af udviklingsplanprocessen. De primære brugergrupper – bådejerne, Nordhavnens Rådgivende Brugerudvalg og havnens erhvervsdrivende – har givet input og bemærkninger tre gange undervejs. En oversigt over inputtene er vedlagt som bilag 2. Under hele processen har der været løbende dialog med de relevante enheder i Helsingør Kommune. Desuden var der inden opstart af processen samlet input fra gæstesejlere og turister (bilag 3) samt byens borgere og de maritime folkeoplysende foreninger (’Behovsanalyse for sejlsport og vandaktiviteter’, Idræt og Fritid, 2022).

De mange hundrede input har i høj grad været med til at forme planens indhold. De har været afgørende for valg og prioritering af planens indhold, og undervejs har planens projekter flere gange ændret sig på baggrund af de indkomne input.

Ingen plan kan dog rumme så mange og til tider modstridende ønsker til udvikling. Men med den omfattende interessentinddragelse er det Helsingør Nordhavns håb, at så mange som muligt kan se sig selv i udviklingsplanen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Den gennemførte inddragelsesproces ses på s. 25 i udviklingsplanen. Hovedpointerne fra inddragelsen er vedlagt som bilag 2. Bilag 3 viser inputtene fra interviewundersøgelsen. Anbefalingerne fra behovsanalysen for sejlsport og vandaktiviteter indgår i 'Udviklingsplan på Idræts- og fritidsområdet', som ses her: [Udviklingsplan på Idræts- og fritidsområdet - Helsingør Kommune](#)

Sagens forløb:

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 8. september 2025
- Økonomi- og Erhvervsudvalget den 15. september 2025
- Byrådet den 22. september 2025

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Orientering foretaget.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

- 1: Endelig udgave_udviklingsplan_juli 2025
- 2: Oversigt over input fra interessentdialog_2025
- 3: Sammenfatning_Interviewundersøgelse august 2024

Fraværende Thomas Kok

Punkt 13: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 25.08.25 (KBU) og 08.09.25 (BPT)

25/127

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Der er 4 afgørelser til orientering.

Retsgrundlag

Byggeloven.

Forvaltningsloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1.1 Afgørelse i klagesag om aktindsigt i j.nr. 851-98 vedrørende byggetilladelse til veranda og havemur, Nordre Strandvej 92, 3150 Hellebæk – Sags nr. 25/12666

Center for By, Land og Vand traf den 10. marts 2025 afgørelse om aktindsigt i

j.nr. 851-98 vedrørende byggetilladelse til veranda og havemur på ejendommen Ndr. Strandvej 92, 3150 Hellebæk.

Byggeklageenheden har modtaget en klage over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

? Om Center for By, Land og Vand har taget stilling til alle dokumenter, som der er anmodet om aktindsigt i.

Byggeklageenheden har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen.

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

1.2 Afgørelse i klagesag om byggetilladelse til opførelse af et nyt boligområde i Espergærde, Højvangen/Bronzevej, 3060 Espergærde – Sags nr. 23/54479 og 25/15683

Center for By, Land og Vand gav den 28. marts 2025 byggetilladelse til opførelse af 92 rækkehuse, et fælleshus, 4 cykeloverdækninger og 92 udhuse på ejendommen Højvangen 6, 3060 Espergærde.

En genbo har klaget over afgørelsen.

Byggeklageenheden kan ikke behandle klagen, da klageren ikke er klageberettiget.

1.3 Afgørelse i klagesag om byggetilladelse til opførelse af to etageboligbygninger på Sophie Brahes Gade og Havnegade, Sophie Brahes Gade 4 og Havnegade 1, 3000 Helsingør – Sags nr. 21/11209 og 23/49750

Center for By, Land og Vand gav den 14. juli 2022 byggetilladelse til to etageboligbygninger på henholdsvis 1.575 m² og 1.145 m² på ejendommene Sophie Brahes Gade 4, Havnegade 1 og Havnegade 9, 3000 Helsingør.

En gruppe beboere i området har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

? Om reglerne om partshøring er overholdt, jf. forvaltningslovens § 19.

Byggeklageenheden har ikke behandlet det øvrige klagepunkt i sagen.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen.

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

2.1 Afgørelse i klagesag over løbende aktindsigt i dokumenter vedrørende Nordre Strandvej, Nordre Strandvej 92, 3150 Hellebæk – Sags nr. 24/43891

Center for By, Land og Vand traf den 12. juli 2024 afgørelse om løbende aktindsigt i dokumenter vedrørende ejendommen Nordre Strandvej 92, 3150 Hellebæk.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet afviser at behandle klagen, da klagen er uaktuel.

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 08-09-2025

Orientering foretaget.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1. Afgørelse - Byggeklageenheden - Nordre Strandvej 92.pdf
2. Afgørelse - Byggeklageenheden - Højvangen 6.pdf
3. Afgørelse - Byggeklageenheden - Sophie Brahes Gade og Havnegade.pdf
1. Afgørelse - Planklagenævnet - Nordre Strandvej 92.pdf

Fraværende Thomas Kok

Punkt 14: Meddelelser/Eventuelt

24/35226

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 08-09-2025

Intet at bemærke.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 15: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Fraværende Thomas Kok