

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

27. januar 2020

## Til Planklagenævnet

### **Kommentar til Hørsholm kommunes bemærkninger til vores klage vedr. lokalplan for PH Park med tilhørende kommuneplantillæg**

Vi har gennemgået Hørsholm kommunes førsteinstans-bemærkninger.

På baggrund heraf må vi fuldt ud fastholde vores klage såvel i forhold til de faktuelle forhold som i forhold til retlige vurderinger.

I den forbindelse har vi følgende supplerende konkrete bemærkninger:

#### **Opsættende virkning**

Der er behov for at få tillagt klagerne opsættende virkning for at undgå risiko for væsentlige samfundsøkonomiske tab, hvis vi får medhold i klagerne.

Lokalplanen for PH Park giver grundlaget for meget betydelige investeringer - i form af landskabsregulering, byggemodning og bygningsopførelse for mindst en halv milliard kroner. Kommunen og dets grundkøbere har sat implementeringen i gang. Således har den ene køber medio januar 2020 med kommunens indforståelse igangsat projektsalg. Og borgmester Morten Slotved har ved et lokalt foreningsmøde den 6. Januar oplyst, at terrænreguleringen vil blive påbegyndt i februar-marts måned.

Vi går i den forbindelse ud fra, at kommunen ikke blot kan lovliggøre allerede foretagne investeringer, hvis vi får medhold, idet det ville stride imod almindelig retshåndhævelse og gøre vores klage illusorisk.

#### **Lokalplanpligt ved nedrivning**

Det gamle sygehus var et meget markant byggeri i vores byområde og en del af områdets DNA. En totalnedrivning af bygningsmassen er omfattet af Planlovens §13 med lokalplanpligt med skriftlig individuel underretning af de omkringliggende naboer, da hensigten var en væsentlig ændring i det bestående miljø.

#### **Lokalplanpligt ved salgsudbud**

Vores juridiske vurdering af salgsudbuddets udformning har kommunen ikke haft bemærkninger til. Det var i sin form så stærkt bindende for tilbudsgivere og så markant anderledes end det eksisterende plangrundlag, at det må være omfattet af Planlovens §13 med lokalplanpligt.

Dette kan illustreres med, at hvis man senere som følge af borgerindsigelser ville foretage en reduktion til 4 etager i blot et af byggefeltene, så ville det udløse et fornyet salgsudbud som følge

af de almindelige udbudsretlige regler. Og da kommunen på salgsudbuddets grundlag indgik betingede købsaftaler, bandt man sig kontraktligt på en sådan måde, at køber kunne trække sig fra aftalen, hvis kommunen som følge af borgerindsigelser ønskede at foretage selv mindre ændringer i købers projekt, som f.eks. en reduktion til 5 etager i et byggefelt.

Kommunens bilag 3 om borgerinddragelse viser alene, at der i 2016 og 2017 blev afholdt en række borgermøder og interessentmøder af ideskabende og orienterende karakter, men der blev aldrig foretaget personlig underretning og høring af de direkte berørte naboer før i juni 2019 ved udsendelsen af lokalplanforslaget. Og kommunen reagerede ikke adækvat på vores henvendelser om almindelig offentlig høring.

### **Mangelfuldt og usagligt grundlag i miljøscreeningen**

Kommunens bilag 5 med de lovpligtige bilag har ikke været udsendt til offentligheden i forbindelse med lokalplanhøringen, som dermed har været mangelfuld.

I høringen over lokalplanforslaget er alene refereret miljøscreeningens konklusion. Den mener vi fortsat hviler på et usagligt grundlag med dets udeladelser af væsentlige faktiske forhold i lokalplanforslaget.

### **Usaglige økonomiske hensyn**

Vi må konstatere, at kommunen allerede fra start af den gennemførte lokalplanhøring havde bundet sig kontaktligt til de 2 købere på en sådan måde, at kommunalbestyrelsen ikke har kunne imødekomme naboønsker til ændringer i bygningsplaceringer og højder uden købers accept.

De i vores klage refererede politiske udtalelser, som kommunen ikke har haft bemærkninger til, dokumenterer klart dette forhold, ligesom det dokumenterer at kommunens økonomiske situation har været et meget væsentlig hensyn ved den politiske stillingtagen. Kommunalbestyrelsen har således i væsentligt omfang taget usaglige hensyn ved sin stillingtagen til høringssvarene.

### **Overtrædelse af forvaltningsretlige principper**

De anførte kritikpunkter i vores klage er alle faktisk korrekte.

Venlig hilsen på vegne af bestyrelsen i Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Jens Chr. Sørensen