

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

28. oktober 2019  
korr. 21. november 2019

## Til Planklagenævnet

### Klage over Hørsholm Kommunalbestyrelses tilvejebringelse og vedtagelse den 28. Oktober 2019 af lokalplan 170 for boligområde PH Park.

Der fremsendes i medfør af planlovens § 58, stk.1, nr.3 klage over

- at kommunalbestyrelsen ikke har overholdt planlovens formålsbestemmelse om, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet med de dertil hørende bestemmelser om lokalplanlægning, jf. lovens § 1 stk.2, nr.6.

Klagen er begrundet med, at kommunalbestyrelsen ved lokalplanens tilvejebringelse og vedtagelse har foretaget alvorlige retlige procesfejl gentagne gange i form af

- **at lokalplanpligten i forløbet er tilsidesat**
- **at usaglige hensyn har indgået**
- **at almene forvaltningsretlige principper er overtrådt**

Der anmodes om, at klagen fører til, at kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen den 28. Oktober 2019 er ugyldig.

Det forudsættes, at klagen tillige fører til, at det tilhørende tillæg 5 til Kommuneplanen også er ugyldigt, idet kommunen har kædet lokalplan og kommuneplantillæg fuldstændig sammen såvel i høringsprocessen som i kommunalbestyrelsens dagsordenspunkt.

Klagen anmodes om at blive tillagt opsættende virkning under sagens behandling i Nævnet.

Klagen fremsendes af bestyrelsen for Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse, som har aftalt indholdet på et ekstraordinært bestyrelsesmøde. Foreningen omfatter 90 gårdhavehuse i Ved Højmosen i Hørsholm – lige overfor lokalplanområdet. Nærmere oplysninger om foreningen kan hentes på vores hjemmeside [www.hoersholmgaardhuse.dk](http://www.hoersholmgaardhuse.dk).

## Tilsidesættelse af lokalplanpligten

1. Hørsholm kommunalbestyrelse købte i 2015 det tidligere Hørsholm Hospitals grund og bygninger med henblik på ny byudvikling. Plangrundlaget for området var sygehusformål med bygninger i max. 3 etager og max. 50% bebyggelsesgrad.

I 2016 traf kommunalbestyrelsen beslutning om total nedrivning af bygningsmassen og den blev gennemført i 2017. Den ældste del af hospitalet havde kulturhistorisk værdi og stammede fra omkring 1900.

Vi mener, at kommunalbestyrelsen har haft pligt til, jf. Planlovens § 13 - inden den endelige nedrivningsbeslutning - at gennemføre en normal lokalplanproces set i lyset af de kulturhistoriske værdier, og at bygningsmassen udmærket kunne omdannes til boligformål.

Kommunalbestyrelsen har således handlet i strid med lokalplanpligten i forbindelse med nedrivningen.

Vi er opmærksomme på, at kommunalbestyrelsen i august 2016 har vedtaget tillæg 1 til lokalplan 143, som er en temalokalplan for hele kommunen om bevaringsværdige bygninger.

Tillægget udtager en række ældre bygninger på hospitalet af temalokalplanen med henblik på at muliggøre en beslutning om nedrivning af disse bygninger. Den offentlige høring er alene sket ved annoncering på kommunens hjemmeside og Plansystem.dk, idet kommunen vurderede, at der var tale om en mindre ændring, og at omboende ikke blev berørt af ændringen.

Vi mener ikke, at dette tillæg til en temaplan kan erstatte en almindelig lokalplanpligt for selve området forud for en total-nedrivning af bygningsmassen – med angivelse af konkrete formål og forventede konsekvenser for området og med anvendelse af de normale høringsregler for berørte naboer.

2. Hørsholm kommunalbestyrelse besluttede i 2018 at iværksætte salgsudbud af fire grundparceller på området, og det blev gennemført over to gange i perioden 2018-2019.

Kommunalbestyrelsen traf beslutning om en offentlig udbudsform, et detaljeret udbudsgrundlag og vurderings/tildelingskriterier, som var meget stærkt bindende for tilbudsgivere, og som ikke var i overensstemmelse med det gældende plangrundlag. Udgangspunktet var den i december 2017 vedtagne Udviklingsplan, som ikke havde været til høring.

Vi mener, at kommunalbestyrelsen, da den traf beslutning om det stærkt bindende salgsudbud har haft pligt til inden iværksættelsen at gennemføre en normal lokalplanproces, da det drejer sig om opførelse af ny bebyggelse, som adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området, herunder byggeriets udformning mht. placering, højde og etageantal.

Der er således igen handlet i strid med lokalplanpligten i forbindelse salgsudbuddet.

Den 4. december 2017 skrev vi officielt stilet til kommunalbestyrelsen i forbindelse med den igangværende politiske behandling af ”Udviklingsplanen” for området, jf. nedenstående uddrag :

*”Grundejerforeningen er endvidere meget forundret over, at kommunens endelige forslag til udviklingsplan på 50 sider ikke udsendes til 4 ugers offentlig høring – inden der tages endelig politisk stilling hertil – men at der alene er givet en mundtlig orientering på et borgermøde.*

*Ligeledes finder vi det betænkeligt, at man på basis af det foreliggende forslag allerede i januar vil iværksætte parallelle processer med byggemodning af fællesarealer, indhentning af købstilbud på byggefelter og udarbejdelse af lokalplaner.”*

Vi bliver i foråret 2019 bekendt med, at brevet ikke er blevet videregivet til kommunalbestyrelsens medlemmer i forbindelse med sagens behandling.

Kommunen svarede administrativt den 8. december 2017:

*”Udvikling af hospitalsgrunden har i løbet af de to sidste år indeholdt en ambitiøs proces for inddragelse. Der er nu udarbejdet en udviklingsplan, der tager udgangspunkt i kvalificeringen af parallelopdraget og input i forbindelse hermed, og det er korrekt at denne er til politisk behandling her i december.*

*Realiseringen af udviklingsplanen vil kræve, at der tilvejebringes det nødvendige plangrundlag for at realisere de konkrete projekter der vil komme ind i forbindelse med udbud, betingede købsaftaler, skitseprojekter og endeligt salg. I forbindelse med denne planlægning vil der være høringsmuligheder gennem de sædvanlige procedurer for offentlig fremlæggelse og politisk behandling.”*

Vi skal gøre opmærksom på, at den i kommunens svar omtalte ”ambitiøse proces for inddragelse” ikke på noget tidspunkt har ført til personlig indkaldelse af de berørte naboer rundt om hospitalsgrunden, men alene har drejet sig om afholdelse af borgermøder mv., annonceret med kort varsel på kommunens hjemmeside og i det lokale ugeblad.

Den 29. oktober 2018 skrev vi officielt stilet til kommunalbestyrelsen i forbindelse med den politiske behandling af salgsudbuddet for de 3 byggefeltet og den indgåede betingede salgsaftale for det første byggefelt, jf. nedenstående uddrag :

*”Grundejerforeningens bestyrelse skal gøre indsigelse mod, at kommunen reelt er ved at realisere et alt for højt byggeri på hospitalsgrunden.”*

*”Vi skal bede om, at det skitseprojekt som ligger til grund for kommunens salgsaftale for byggefelt 2 bliver offentliggjort straks.*

*Kommunen har alene i en pressemeddelelse fortalt om køberens koncept og henvist til vedkommendes hjemmeside.... Det er ikke en acceptabel måde at behandle de nærliggende naboer på. Lad os få skitseprojektet frem i lyset og giv os en reel mulighed for at debattere og kommentere det.”*

Samt nedenstående uddrag :

*”Kommunen har tidligere henvist til, at offentlige høringer vil blive gennemført i forbindelse med lokalplanprocessen og tilpasningen af kommuneplanen. Vi mener, at det - der foregår nu - er i åbenlys strid med planlovgivningens intentioner.*

*Kommunen indgår købsaftaler og udarbejder derefter i nært samarbejde med køberne detaljerede lokalplaner og dispositionsforslag, som efter kommunalbestyrelsens godkendelse udsendes til offentlige høring. Det er en ren skueproces, hvor resultatet er givet på forhånd.”*

Vi bliver i foråret 2019 bekendt med, at dette brev heller ikke er blevet videregivet til kommunalbestyrelsens medlemmer i forbindelse med sagens behandling.

Den 8. december 2018 svarede borgmester Morten Slotved, jf. nedenstående uddrag :

*”Der er som I nævner, indgået en betinget købsaftale med EcoVillage på byggefelt 2. I forhold til den videre proces vedr. lokalplanarbejdet vil en offentlig høring af en lokalplan for området ske i 2. kvartal 2019. Her er det igen muligt for alle borgere at komme med input, i form af hørings svar. Igennem hele processen med udvikling af grunden, fra vision til udviklingsplan til salg, har ambitionen været en gennemsigtig proces, med meget stort fokus på borgerinvolvering”*

Vi mener det er et svar, som reelt ikke svarer på vores indvendinger til proces-tilrettelæggelsen og ønsket om at få skitseprojektet til det første salg ud til almindelig debat og kommentering.

Den 5. marts 2019 skrev vi - i forbindelse med den politiske behandling af resultatet af salgsudbuddet for de sidste 3 byggefelter - et enslydende brev til de 13 kommunalbestyrelsesmedlemmer fra kommunens økonomiudvalg og miljø- og planlægningsudvalg, jf. nedenstående uddrag :

*”Det er endvidere vores ønske, at I foretager en partshøring af de nærmeste naboer omkring de valgte byggeprojekter – forud for at kommunalbestyrelsen indgår den af lokalplanen betingede salgsaftale.”*

Brevet blev sendt individuelt, da vi havde opdaget, at officielle breve stilet til kommunalbestyrelsen ikke blev videregivet til medlemmerne.

Vi har aldrig modtaget nogen reaktion fra kommunens borgmester Morten Slotved på denne henvendelse.

## **Usaglige hensyn**

1. Mangelfuldt og usagligt grundlag i den foretagne screening af lokalplanens miljøpåvirkning,

I forslaget til lokalplan (side 16) er der anført, at kommunen har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Kommunens vurdering er meget summarisk og indeholder slet ikke de oplysninger, som den skal i henhold til Miljøvurderingslovens § 8-10 med tilhørende bilag.

Kommunens afgørelse er bl.a. begrundet med :

*”Lokalplanen muliggør en udbygning med op til 250 nye boliger, svarende til en bebyggelsesprocent på 50. En bebyggelsesprocent på 50 er ikke fremmed for bebyggelse langs Usserød Kongevej. Derfor vurderes denne fortætning i byen ikke at få væsentlige indvirkninger på miljøet.”*

Det er vores vurdering, at denne screening i henhold til planlovens §16 og miljøvurderingslovens § 8-10 er foregået på et usagligt grundlag. Og andre myndigheder, som er hørt, er formentlig heller ikke blevet informeret relevant.

I forhold til den citerede begrundelse er der nemlig ikke indgået i screeningen,

- at lokalplanforslaget åbner op for en væsentlig højere bebyggelse i form af 6 etager og bygninger som er 10 meter højere end den højeste bygning på det tidligere hospital, og i det ene byggefelt 15 meter over hidtidig bebyggelse

- at hospitalsgrunden på 2 sider grænser op til villa- og gårdhavebebyggelse med et plangrundlag på 1 etage
- at plangrundlaget for det berørte område på Usserød Kongevej er max 3 etager.
- at lokalplanforslaget vil kunne give anledning til væsentlige visuelle påvirkninger af omgivelserne

Vi ønsker ikke at klage selvstændigt over det mangelfulde og usaglige grundlag i miljøscreeningen, men alene at lade det indgå i vurderingen af den generelle klage over lokalplanprocessen.

## 2. Inddragelse af økonomiske hensyn, som er usaglige for sagen, ved kommunalbestyrelsens stillingtagen til lokalplanforslaget

Kommunalbestyrelsen traf den 27. maj 2019 beslutning om udsendelse af forslaget til lokalplan til høring. Ved det åbne møde var der i kommunalbestyrelsen en debat om, hvorvidt høringen reelt ville være illusorisk.

Dette hang sammen med en erkendelse i kommunalbestyrelsen af, at det ikke var muligt at forhandle sig til større ændringer i de indgåede betingede salgsaftaler - uden at det ville udløse at hele salgsudbuddet skulle gå om.

Dette var en følge af de almindelige udbudsretlige regler og de stærkt bindende rammer for de foretagne salgsudbud. Et fornyet salgsudbud, som ville være tidskrævende og udgiftskrævende på et tidspunkt, hvor salgsprovenuet allerede indgik i vurderingen af kommunens fremtidige kassebeholdning, der er under pres.

Ved mødet udtalte således formanden for miljø- og planlægningsudvalget Jan H. Klit :  
*"at der ikke kan justeres væsentligt".*

Og borgmester Morten Slotved udtalte :

*"at der inden for de eksisterende aftaler kan ændres i tårnhusenes byggehøjder til 5 etager og deres placering".*

Det blev udtalt på en måde, der måtte opfattes som de maksimalt mulige ændringer.

Ved den gennemførte høring er der indkommet et betydeligt antal indsigelser og ændringsforslag over bl.a. bygningshøjderne, omfattende stort set alle grundejere som er naboer til hospitalsgrunden.

I kommunens administrative sagsfremstilling er referencerammen, at alt skal holdes indenfor den i december 2017 vedtagne Udviklingsplan for området. Det skal fremhæves, at denne plan ikke har været i høring blandt de direkte berørte naboer, og at den danner grundlaget for de indgåede salgsaftaler.

Ved den politiske behandling bliver alle disse indsigelser og ændringsforslag fra høringen kun imødekommet i meget begrænset omfang.

Vi mener, at kommunalbestyrelsens afvisning af en række seriøse indsigelser og ændringsforslag i ganske væsentligt omfang er kommunaløkonomisk begrundet, idet de ikke har kunnet gennemføres inden for salgsudbuddets detaljerede rammer, og dermed ville medføre, at kommunen skulle foretage et fornyet salgsudbud. Og dermed være en belastning for kommunens trængte økonomiske situation.

På et nabo-stormøde den 17. september 2019 udtalte borgmester Mogens Slotved i en paneldebat:

*"Vi forhandler med de 2 købere, om hvad der kan lade sig gøre".*

Og en række af økonomiudvalgets politikere udtalte i paneldebatten, at man var bundet af de indgåede salgsaftaler og udbudsreglerne, samt at de økonomiske konsekvenser var helt uoverskuelige, hvis man ville afvige herfra. Der var en frygt for kommunens økonomi og risikoen for, at kommunen ville blive sat under administration af indenrigsministeriet.

I forlængelse af den politiske behandling i Miljø- og planlægningsudvalget den 27. september 2019 udtalte udvalgsformand Jan H. Klit til lokalpressen:

*"Der er nok nogle, der gerne ville have haft flere og andre justeringer, men det var, hvad vi kunne stramme det til i forhold til forhandlingerne med ejerne."*

Og i forlængelse af behandlingen i Økonomiudvalget den 10. oktober tilkendegav borgmester Morten Slotved i lokalpressen, at vedtagelsen af det foreliggende forslag til lokalplan af økonomiske årsager var et ultimativt vilkår i de verserende budgetforhandlinger.

### **Overtrædelse af almene forvaltningsretlige principper**

1. Vi må konstatere i det ovenfor refererede procesforløb, at borgmester Morten Slotved som leder af Hørsholm kommunes administration 2 gange ikke har viderebragt væsentlig relevant information i borgerhenvendelser til kommunalbestyrelsens medlemmer i forbindelse med sagens konkrete behandling, hvilket er i strid med almindelig forvaltningspraksis. Og at kommunalbestyrelsen dermed muligt har truffet beslutninger i sagsforløbet på ufuldstændige grundlag.
2. Vi må endvidere konstatere, at der i forbindelse med kommunens afgørelse om miljøvurdering af lokalplanen er handlet i strid med almindelig forvaltningspraksis. Der er således ikke redegjort for den lovgivningsmæssige hjemmel og hvem der er hørt, ligesom det er uklart, hvad der er den konkrete klagefrist. Samt at miljøvurderingen er så summarisk oplyst og afgørelsen så uklart formuleret med en ikke udtømmende begrundelse, at den er helt utilstrækkelig for borgeren at forholde sig til.

Afslutningsvis skal fremhæves, at vi naturligvis gerne fremsender kopi af de relevante dokumenter mv. i det omfang, at der er behov herfor. Såfremt Nævnet måtte finde, at Grundejerforeningen ikke er klageberettiget, skal klagen betragtes som indgivet af mig personligt efter aftale med den øvrige bestyrelse.

Venlig hilsen på vegne af bestyrelsen i Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Jens Chr. Sørensen, formand

Mail: [mail@hoersholmgaardhuse.dk](mailto:mail@hoersholmgaardhuse.dk)

Privat:

Ved Højmosen 121

2970 Hørsholm

[bsjcs@privat.dk](mailto:bsjcs@privat.dk)

Mobil 2320 0908