

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 17-08-2022

Mødedato Onsdag d. 17. august 2022 kl. 15:30

Mødested Pyramiden, Prøvestenen

Mødedeltagere Janus Kyhl, Jens Bertram, Thomas Kok, Claus Christoffersen, Peter Poulsen, Ulla Kokfelt, Jørgen Bodilsen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 5.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 5.3 Hornbæk Idrætsanlæg	4
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 1.3. Et område ved Hobro	7
Beslutning: Forslag til Lokalplan 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør K	10
Beslutning: Forslag til Lokalplan 4.39 Bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandve	13
Beslutning: Igangsætning af Tillæg 3 til lokalplan 3.49 for ejendom i Espergærde erhvervsområde..	16
Beslutning: Igangsætning af Tillæg 4 til lokalplan 3.49 - Fælleshus ved Triumph.....	18
Beslutning: Arealudlæg til mindre strandpark i Skotterup.....	20
Beslutning: 3 nye vejnavne til boligområd ved Kelleris Hegn, Hornbækvej 138, 3060 Espergærde...	26
Lukket.....	29
Orientering: Byggesagsstatistik 1. halvår 2022.....	30
Orientering: Tilfredshedsmåling på byggesagsområdet 1. halvår 2022.....	32
Beslutning: Arbejdsprogram for dialoggruppe om tilgængelighed 2022-2025.....	36
Beslutning: Forslag til udmøntning af byrumsmidler 2023.....	39
Beslutning: Fremtidig udnyttelse af rådhusets parkeringsplads.....	42
Beslutning: Status for Pulje til opgradering af legepladser 2022/23.....	48
Orientering: Status og tidsplan for Trafiksikkerhedsplan 2022-2030.....	51
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 17.08.22 (BPT).....	53
Meddelelser.....	56
Eventuelt.....	57
Orientering: Kommende sager i By-, Plan- og Trafikudvalget.....	58
Beslutning: Godkendelse af referat.....	59
Orientering: Redegørelse for dispensation fra lokalplan ved byggeri på Højvangen 6, Espergærde...	60
Orientering: Redegørelse for sagsbehandling på byggeriet på Kulpladsen, Havnegade 9, Helsingør..	65

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

21/39878

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

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

Udvalget besluttede, at optage punkt 23 til behandling.

Dagsorden og tillægsdagsorden blev herefter godkendt.

Punkt 2: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 5.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 5.3 Hornbæk Idrætsanlæg og Stenstrupvej

22/540772

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

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

Byrådet skal beslutte om lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

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

Sagsfremstilling

1. Baggrund for lokalplanen

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

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

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

2. Eksisterende forhold

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

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

3. Lokalplanforslagets indhold

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

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

Lokalplanforslaget indeholder desuden nogle konsekvensrettelser.

4. Kommuneplan 2019

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

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

5. Høring

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

Økonomi/Personaleforhold

Kommunen står for anlæggelsen af parkeringspladsen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Den endeligt vedtagne Lokalplan 5.3.1 skal offentliggøres.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Lokalplan 5.3.1 vedtages endeligt.

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

Indstillingen anbefales.

Bilag

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

Punkt 3: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.3.1 Tillæg 1 til Lokalplan 1.3. Et område ved Hobrovej

22/541166

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

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

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

Byrådet skal beslutte, om lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Planloven.

Relation til vision og tværgående politikker

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

Sagsfremstilling

1. Baggrund

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

2. Eksisterende lokalplan

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

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

3. Lokalplanforslagets indhold

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

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

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

4. Kommuneplan 2019

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

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

5. Høring

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

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

6. Miljøvurdering

Afgørelsen om ikke at miljøvurdere lokalplanforslaget er blevet påklaget.

Økonomi/Personaleforhold

Salg af ejendommen vil medføre en indtægt for kommunen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Den endeligt vedtagne lokalplan skal offentliggøres.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

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

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

Indstillingen anbefales.

Bilag

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

Punkt 4: Beslutning: Forslag til Lokalplan 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

22/534764

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

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

Byrådet skal beslutte om forslag til Lokalplan 0.1 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune skal vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Retsgrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

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

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

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

Sagsfremstilling

1. Baggrund for temalokalplanen

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

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

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

2. Kommuneplan

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

3. Lokalplanforslaget indhold

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

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

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

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

4. Miljøvurdering

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

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

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

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

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

Indstillingen anbefales.

Bilag

1: LP 0.1 Temalokalplan bevaring_miljøscreening

2: Forslag til temalokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør

Punkt 5: Beslutning: Forslag til Lokalplan 4.39 Bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej

22/540834

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

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

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

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

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

Retsgrundlag

Lov om Planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

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

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

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

Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

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

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

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

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

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

Indstillingerne anbefales.

Bilag

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

Punkt 6: Beslutning: Igangsætning af Tillæg 3 til lokalplan 3.49 for ejendom i Espergærde erhvervsområde

22/10918

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Ejeren af Tinvej 14 har kontaktet Helsingør Kommune på baggrund af en større stigning i ejendomsbeskatning. Grundejer har oplyst, at stigningen skyldes, at ejendommene er omfattet af delområde 1 i lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde, der giver ejendommene nye anvendelses- og byggemuligheder.

Grundejer oplyser samtidig, at de ikke ønsker at gøre brug af de nye anvendelsesmuligheder på nuværende tidspunkt. De anmoder derfor om, at deres ejendomme overføres til lokalplanens delområde 7, hvilket vil forudsætte et tillæg til lokalplan 3.49.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte om arbejdet med tillæg nr. 3 til lokalplan 3.49 skal sættes i gang

Retsgrundlag

Lov om Planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ejeren af Tinvej 14 i Espergærde har kontaktet Helsingør Kommune på baggrund af en større stigning i deres ejendomsbeskatning. Ejeren repræsenterer en af de grundejere, der har valgt at lade deres ejendom indgå i lokalplan 3.49, der udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Ejer oplyser, at den øgede ejendomsskat skyldes, at lokalplan 3.49 åbner for flere anvendelses- og byggemuligheder på ejendommene. Ejer oplyser samtidig, at de ikke ønsker at udnytte de nye muligheder.

Ejer ønsker, at Helsingør Kommune hjælper dem med at få nedsat ejendomsskatten.

Det kan umiddelbart ske på to måder:

1. ved at tilvejebringe et andet plangrundlag
2. ved at beslutte en skattenedsættelse

Ad.1

Et plangrundlag med en ændret anvendelse og lavere byggeret kan efter administrationens umiddelbare skøn medføre en lavere ejendomsskat. Men det er Vurderingsstyrelsen, der har ansvar for, hvordan ejendommene bliver vurderet. Det har kommunerne ikke indflydelse på. Det er af samme årsag ikke muligt at lokalplanlægge sig til en bestemt ejendomsskat.

Det skal bemærkes, at vurderingsstyrelsen har indført en ny vurderingsmetode, der også kan være årsag til omfanget af den ændrede vurdering.

Det er administrationens vurdering, at ejendommene kan flyttes fra delområde 1, hvor de gives konkrete byggeretter, til delområde 7. I delområde 7 udlægges ejendommene til blandet bolig og erhverv, men der gives ikke byggeret i delområde 7. Et tillæg 3 vil således fjerne byggeretten fra ejendommen. Det vil dermed kræve en ny lokalplan, hvis der opstår konkrete udviklingsønsker på ejendommen på et senere tidspunkt. Denne beslutning ligger i By-, Plan- og Trafikudvalget.

Der er tidligere, med samme begrundelse, udarbejdet tillæg til Lokalplan 3.49 med henblik på at overføre ejendomme til et delområde uden byggeret. En beslutning om at udarbejde et tillæg må derfor forventes at danne præcedens inden for lokalplanområdet. Beslutningen vurderes ikke at kunne danne præcedens i kommunen generelt.

Ad. 2

Der er tidligere givet skattenedsættelse for en række ejendomme inden for lokalplanområdet. Dette er under forudsætning af, at de pågældende ejendomme blev flyttet til et delområde uden byggeret. En skattenedsættelse i form af en meddelelse om fritagelse for betaling af grundskyld, vil betyde, at andre ejere af sammenlignelige ejendomme vil kunne søge om samme fritagelse. Denne beslutning kan ikke træffes i By-, Plan- og Trafikudvalget.

Økonomi/Personaleforhold

Ejendomsbeskatningen af den konkrete ejendom vurderes umiddelbart at blive reduceret, og dermed at Helsingør Kommunes indtægter reduceres.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Tillæg til lokalplaner vil blive fremlagt i offentlig høring i 2 uger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der igangsættes udarbejdelse af tillæg 3 til lokalplan 3.49 for Tinvej 14 i Espergærde erhvervsområde.

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

Indstillingen godkendt.

Punkt 7: Beslutning: Igangsætning af Tillæg 4 til lokalplan 3.49 - Fælleshus ved Triumph

22/541489

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Bygherre på den tidligere Triumph-ejendom i Espergærde har ansøgt om at etablere et fælleshus på terræn uden for de byggefelter, der er angivet i lokalplanen.

Det kan kun imødekommes ved udarbejdelse af et nyt plangrundlag for ejendommen.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte, om der skal igangsættes et tillæg til lokalplanen, der muliggør det ønskede byggeri.

Retsgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Der stilles i Lokalplan 3.49 krav om, at der skal etableres fælleshus for ejendommen. Lokalplanen fastlægger i § 6.21, at fælleshus skal placeres inden for byggelinjerne, der er angivet i lokalplanen.

Fællesbygningen kan alene anvendes til fællesfunktioner for boligerne inden for matriklerne. Fælleshuset skal indeholde forsamlingslokale til minimum 50 siddende gæster og kan i øvrigt indeholde kontor, atelier, værksted, opbevaring og lignende.

Ansøger ønsker at placere fælleshuset uden for byggelinjerne på en del af områdets fri-/opholdsareal. Som begrundelse angives, at fælleshuset ved en placering inden for byggelinjerne, skal placeres så tæt på ejendommens boliger, at der er risiko for gener for de omkringboende.

Ansøger ønsker at etablere fælleshuset på de åbne friarealer i ejendommens nordvestlige hjørne.

Lokalplanens § 1.1 f. og g. angiver, at lokalplanen har til formål, at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang i form af højder, byggelinjer og påbudte facadelinjer, samt krav til friarealer.

Center for By, land og vand vurderer derfor, at det ikke vil være muligt at give dispensation til den ønskede placering. Det ansøgte kan dermed kun imødekommes ved udarbejdelse af et nyt plangrundlag for ejendommen.

Center for By, Land og Vand vurderer, at den ønskede placering vil være hensigtsmæssig for den pågældende ejendom, da bebyggelsens friarealer kan rumme det foreslåede byggeri, der samtidig vil give alle beboere let adgang til fælleshuset. Et yderligere byggefelt på ejendommen til fælleshus vil ikke give bygherren øget byggeret.

Center for By, Land og Vand vurderer ikke, at andre ejendomme inden for området vil have samme mulighed for eller fordel af, at placere fælleshuset uden for de nuværende byggelinjer.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen særskilt betydning for økonomi og personaleforhold. Der er dog rigtig stor efterspørgsel på lokalplaner i øjeblikket, hvorfor det må forventes at tage minimum to til tre år før der kan tilvejebringes et plangrundlag for ejendommen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Et tillæg til en lokalplan betragtes som en plan af mindre betydning og vil derfor blive fremlagt i offentlig høring i to uger.

Indstilling

Center for By, land og vand indstiller,

at arbejdet med Tillæg 4 til Lokalplan 3.49 igangsættes.

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

Indstillingen godkendt.

Bilag

1: Situationsplan_placering

2: Oversigtsplan

Punkt 8: Beslutning: Arealudlæg til mindre strandpark i Skotterup

21/38475

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

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

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

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

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

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

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

Sagsfremstilling

1. Baggrunden for sagen

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

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

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

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

2. Byplanvedtægt nr. 40 og byplanvedtægtens område

Byplanvedtægten indeholder to delområder:

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

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

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

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

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

3. Kommuneplanen

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

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

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

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

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

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

4. Strandparkområdet og offentlige strandområder

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

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

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

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

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

5. Overtagelse

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

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

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

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

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

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

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

6. Muligheder

Ad indstilling 1.

Udvalget kan vælge:

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

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

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

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

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

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

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

Ad. Indstilling 2

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

Økonomi/Personaleforhold

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

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

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Offentligheden vil blive hørt i forbindelse med den lovbestemte planproces.

Indstilling

Center for By-, Land, og Vand indstiller,

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

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

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

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

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

Sagen hermed udsat.

Fraværende:

Thomas Kok

Supplerende sagsfremstilling

Taksationskommissionen fastsætter erstatningens størrelse i tilfælde af overtagelse.

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

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

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

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

Ad 1

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

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

Jørgen Bodilsen (Ø) begærede sagen i Byrådet.

Ad 2

Udsættes til sagens første del har været behandlet i Byrådet.

Bilag

- 1: Arealudlæg til strandpark i Skotterup og offentlige strandarealer
- 2: Vurderingsrapport for Helsingør Kommune - kommende strandpark ved Snekkersten
- 3: Vurderingsrapport

Punkt 9: Beslutning: 3 nye vejnavne til boligområd ved Kelleris Hegn, Hornbækvej 138, 3060 Espergærde

22/9534

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Dagsorden handler om navngivning af 3 nye veje til boligområdet Kelleris, Hornbækvej 138, 3060 Espergærde.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte 3 nye vejnavne.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser nr. 271 af 13. april 2018.

Adresseloven nr. 136 af 1. februar 2017.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Bygherre ønsker at opføre nye boliger i overensstemmelse med gældende lokalplan for området. I den forbindelse skal der anlægges 3 nye veje.



By-, Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 14. januar 2019 følgende proces for tildeling af nye vejnavne:

- Ejer/bygherre beder om nyt vejnavn, hvis boligprojektet overstiger et vist antal boliger, og der derfor er behov for nyt vejnavn.
- Kommunen annoncerer efter forslag til vejnavn til boligprojektet på kommunens hjemmeside.
- Efter udløbet af annonceringsfristen danner kommunen en liste med alle indkomne forslag, og sender den til kommentering hos Museerne Helsingør.
- Herefter sendes det i partshøring hos ejer/bygherre.
- Endelig forelægges sagen By-, Plan- og Trafikudvalget, som beslutter et nyt vejnavn.

Derudover ligger der et ældre politisk ønske om, på et tidspunkt at anvende "Ove Thelin" i et vejnavn.

Den 21. april 2022 har bygherre CASA fremsendt følgende forslag til nye vejnavne:

- Skovstykket
- Skovbrynet
- Kelleris Dige
- Kelleris Hegn

Borgerne har haft mulighed for at give forslag til nye vejnavne med frist for indkomne forslag tirsdag den 14. juni 2022. Bilag 1 er vedhæftet med borgernes forslag til nye vejnavne.

De vejnavne der er markeret i bilaget med rødt, er vejnavne der allerede eksisterer i Helsingør Kommune eller udtalelsesmæssigt er meget lig eksisterende vejnavne. Disse vejnavne kan derfor ikke anvendes.

Navneforslagene har været til udtalelse hos Museerne Helsingør, som sender deres forslag.

Museets vejnavneforslag er opdelt i 3 forslag. At de 3 veje hedder:

1. Tuekiærs Vang, Grøndalsgaardvej, Lykke Aasen
2. Jernvej, Myremalmsvej, Langhusvej
3. Bjørnen, Hesten, Lænken

Museets bemærkninger til bygherre CASAs forslag er, at alle fire vejnavne er temmelig generiske, ahistoriske, og intet siger om det egentlige område, som ligger op til.

Ud over bygherrens forslag har Helsingør Kommune modtaget flere forslag fra borgere, som enten er botaniske, blomster og træer eller historiske baseret på de arkæologiske fund i området eller området historiske brug.

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 udvalget beslutter, hvilke 3 vejnavne, der skal vælges.

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

Udvalget besluttede Jernmagervej, Myremalmsvej og Langhusvej.

Bilag

1: Forslag til nye vejnavne fra borgerne

2: Kortoversigt over 3 vejnavne

Punkt 10: Lukket

22/531910

Punkt 11: Orientering: Byggesagsstatistik 1. halvår 2022

22/2883

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand foretager statistik på byggesagsområdet. Dette er en orientering om byggesagsstatistikken for 1. halvår 2022.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker

Sagsfremstilling

Vedlagt en statistik over byggesagsområdet for 1. halvår 2022. Nedenfor er nogle nedslag i statistikken:

Af statistikken fremgår, hvor mange sager der modtages i byggesagsafdelingen om året. Af ”sager i alt pr. år” fremgår, at der i første halvår 2022 er oprettet 1467 sager, hvilket er lidt lavere end samme periode sidste år. Af oversigten ”sager i alt pr. år” fremgår også, hvor mange af de sager der er indkommet i det pågældende år, som er afsluttet (de mørkeblå søjler). Det fremgår af skemaet i højre side, at der er 3231 sager under behandling. Antallet af sager under behandling er faldet med 150 siden 1. januar 2022. Af de sager der er under behandling afventer ca. 2/3 oplysninger fra ansøgerne.

”Antal modtaget ansøgninger, hvor sagsbehandlingen ikke er påbegyndt endnu”, viser de sager, hvor sagsbehandlingen endnu ikke er påbegyndt. Antallet af sager var oppe på ca. 550 i juli-november 2021, men er faldet til 410 i marts 2022, og har ligget på det antal siden. Med opnormeringen af området i oktober 2021 forventes det, at antallet af ikke påbegyndte sager falder yderligere i løbet af 2022. Det kan oplyses, at ca. 2/3 af disse sager er lovliggørelsessager.

Det er en målsætning for centeret, at sagsbehandlingen påbegyndes inden for senest 3 uger efter modtagelse i alle nye byggesager. Når dette mål er nået, vil vi påbegynde sagsbehandling af lovliggørelsessagerne.

Der er en oversigt over antallet af ”forhåndsdialoger”. Formålet med dette er at vise, hvor mange der ønsker en forhåndsdialog før de søger byggetilladelse, idet vi opfordrer til forhåndsdialoger. Der er f.eks. mulighed for at booke en forhåndsdialog via kommunens hjemmeside.

”Servicemål på afgjorte sager i Byg og Miljø 2022” viser hvor mange af sagerne der bliver behandlet inden for de servicemålsaftaler, som er indgået mellem KL og staten, inden for 5 specifikke sagstyper. Målet er, at nedbringe antallet af sager, som ikke bliver behandlet inden for servicemålsaftalen, og der vil fremad være fokus på, at der sker en positiv udvikling her. Det forventes, at dette vil ske i takt med, vi får nedbragt antallet af sager som ikke er påbegyndt.

”Andre sager”, viser alle de sager som ikke er byggetilladelsessager og som modtages via centerets hovedpostkasse, og hvor mange af dem der er afsluttet.

”Lovliggørelsessager” er en oversigt over de verserende lovliggørelsessager, og hvornår de er oprettet. Målet er at få nedbragt antallet af lovliggørelsessager. Et arbejde der først påbegyndes, når nye byggesager behandles indenfor 3 uger.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

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

Orientering foretaget.

Bilag

1: Byggesagsstatistik 1-halvår 2022

Punkt 12: Orientering: Tilfredshedsmåling på byggesagsområdet 1. halvår 2022

21/36858

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand foretager tilfredshedsmåling på byggesagsbehandlingen, med henblik på løbende at kunne forbedre servicen over for ansøgerne.

Dette er en status på tilfredshedsmålingerne for 1. halvår 2022.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Vi vil være en bæredygtig kommune, hvor vi skaber de bedste rammer for, at vi kan leve og udleve det liv vi ønsker..... sammen.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune foretager tilfredshedsmålinger på byggesagsbehandlingen.

Målingen foretages på alle de sager som indsendes via det landsdækkende ansøgningssystem Byg og Miljø, som alle kommuner i Danmark anvender. Der er i 1. halvår 2022 målt på de sager der afgjort og udsendt 152 sager i systemet i perioden. Der er modtaget svar fra 71 respondenter, hvilket er en relativ høj besvarelsesprocent, som giver målingen stor validitet.

Spørgerammen er udarbejdet af en række kommuner i samarbejde med KL, og er således ens for de deltagende kommuner. Spørgerammen kan ses af bilag 1.

Formålet med denne måling er at få et kvalitativt input på byggesagsbehandlingen, som et supplement til måling af sagsbehandlingstiden.

Byggesagsafdelingen har oprettet 1467 sager i første halvår 2022. Henvendelser til byggesagsafdelingen tilgår både via centerets hovedpostkasse BLV@helsingor.dk og via ansøgningsportalen Byg og Miljø. Hvis der søges byggetilladelser, skal disse søges via Byg og Miljø. Sager der modtages gennem centerets hovedpostkasse er forskellige forespørgsler og forhåndsdialoger, dispensationer fra lokalplaner, og andre sagstyper, som alkoholbevillinger, helårsbeboelse i sommerhuse, tildeling af adresser, aktindsigt, rettelser af BBR m.m.

Resultaterne fremgår af bilag 2.

49 % af alle besvarelser er private ansøgere.

Kun 3 % af besvarelsenerne omhandler afslag.

1. Tilfredsheden med sagsbehandlingen

Hovedtendenser i resultaterne er helt overvejende positive, og en fremgang fra målingen for 2021.

Andelen som er meget tilfredse, tilfredse eller hverken eller ligger på mellem 79-95 %. Sagsbehandlingstiden ligger lavest med 79 % mens de øvrige parametre ligger på mellem 93-95 %.

Det betyder, omvendt at andelen af utilfredse eller meget utilfredse er på 21 % på sagsbehandlingstid, mens det på de andre områder er på mellem 5-7 %.

2. Tilfredshed med sagsbehandleren

For de som har haft kontakt med sagsbehandleren, er tilfredsheden med sagsbehandleren generelt højere end den generelle tilfredshed med sagsbehandlingen. Der er tale om en fremgang i forhold til målingen for 2021.

Andelen som er meget tilfredse, tilfredse eller hverken eller ligger her på mellem 93-99 %.

Fra 1. januar 2022 er der som noget nyt blevet spurgt ind til følgende:

”Har sagsbehandleren været nem at komme i kontakt med?”

7 % har ikke været tilfreds på dette punkt, mens 93 % har været meget tilfreds, tilfreds, eller hverken eller.

3. Tilfredshed med forhåndsdialog

Kun 54 % af de der har svaret, har benyttet sig af muligheden for en forhåndsdialog med en sagsbehandler. 90 % er meget tilfredse, tilfredse eller hverken eller, mens 9 % er utilfredse eller meget utilfredse. Det er en forbedring i forhold til 2021.

4. Indsendt kommentarer fra respondenterne

Alle der har svaret, at de er utilfredse eller meget utilfredse er blevet spurgt om evt. kommentarer. Der er indkommet kommentarer fra 5 respondenter inden for denne gruppe:

Kommentarerne fra utilfredse og meget utilfredse fordeler sig på følgende emner:

- For lang sagsbehandlingstid (4)
- Manglende imødekommenhed (1)
- For tungt et ansøgningssystem (1)

Alle der har svaret, at de er meget tilfredse er blevet spurgt, om evt. kommentarer. Der er indkommet kommentarer fra 23 respondenter inden for denne gruppe ansøgere:

Kommentarerne fra de meget tilfredse fordeler sig på følgende emner:

- Tilfredshed med service, kommunikation, direkte kontakt (15)
- Tilfredshed med sagsbehandlingstiden (15)
- Tilfredshed med faglighed (10).

Desuden er der et generelt kommentarfelt, som respondenterne har udfyldt. Denne har understøttet ovennævnte kommentarer, men har også påpeget, at ansøgningsmodulet Byg og Miljø er et tungt og svært forståeligt system at søge byggetilladelse i.

Målingen er anonym, men det har siden 1. januar 2022 været muligt, at opgive sit telefon nr, hvis man er utilfreds, så vil man blive kontaktet og har mulighed for at uddybe sin utilfredshed.

Der er 6 der har benyttet sig af denne mulighed. De er blevet kontaktet telefonisk, og deres input indgår i arbejdet med løbende at forbedre servicen.

Administrationen arbejder videre med de fremsendte input, med henblik på at øge tilfredsheden.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Undersøgelsens resultater udsendes via Erhvervsnyt og formidles til Helsingør Dagblad.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

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

Orientering foretaget.

Bilag

1: Spørgeramme-tilfredshedsmaaling-af-kommunal-service

2: BOM tilfredshedsmåling første halvår 2022

Punkt 13: Beslutning: Arbejdsprogram for dialoggruppe om tilgængelighed 2022-2025

22/234

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har en dialoggruppe om tilgængelighed med repræsentanter fra Danske Handicaporganisationer, Dansk Fodgængerforbund og Seniorrådet, samt repræsentanter fra Center for By, Land og Vand, og Økonomi og Ejendomme. Hovedformålet med dialoggruppe om tilgængelighed er, at bevare og styrke brugerinddragelsen i forhold til tilgængelighed.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal træffe beslutning om, at der ikke udarbejdes en ny tilgængelighedsplan.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte om dialoggruppen om tilgængelighed skal fortsætte i perioden 2022-2025, samt godkende deres arbejdsprogram.

Retsgrundlag

Bygningsreglementet.

Vejdirektoratets Håndbog: Færdselsarealer for alle - Universelt design og tilgængelighed fra december 2017.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes Handicappolitik.

Helsingør Kommunes Vision 2030.

Sagsfremstilling

Dialoggruppe om tilgængelighed har i perioden 2016-2022 bidraget med input om tilgængelighed til Helsingør Kommunes nye planer for større kommunale byggeprojekter, byrum, fortove og veje. Disse bidrag udspringer fra Tilgængelighedsplan 2016-2019.

På baggrund af ideer fra dialoggruppe om tilgængelighed har Helsingør Kommune realiseret flere tilgængelighedsprojekter som har været finansieret af midler fra Byrumspuljen og Open Call.

1. Tilgængelighed 2016 til 2022 - Status

Byrådet vedtog i maj 2016 en tilgængelighedsplan for byrum og naturområder i Helsingør Kommune. Det fremgik af tilgængelighedsplanen, at dialoggruppen fremover skulle mødes 2-3 gange om året for at drøfte tilgængelighedstiltag og løsningsmuligheder. Tilgængelighedsplanen fra 2016 kan ses her: <https://www.helsingor.dk/demokrati/strategier-og-politikker/planer/#accordion-tilgængelighedsplan-for-byrum-og-naturomrader>.

I perioden 2016-2022 kom dialoggruppe om tilgængelighed med input om tilgængelighed til kommunens nye planer for byrum, fortove og veje, samt større nye byggerier, f.eks. Sommeriva, det nye sundhedshus, stadion, skolen i bymidten,

samt større vejprojekter som projekterne i Helsingør Trafiksikkerhedsby.

I perioden 2016-2019 havde dialoggruppen om tilgængelighed et budget på 250.000 kr. pr. år øremærket til tilgængelighedstiltag under Byrumsmidlerne, og administrationen afrapporterede 1 gang om året hvilke tilgængelighedstiltag, der var gennemført i det foregående år.

I perioden fra 2020-2022 har dialoggruppe om tilgængeligheds ansøgt om midler til tilgængelighedstiltag via Open Call.

Realiserede projekter som er blevet foreslået af dialoggruppen om tilgængelighed:

- tilgængelighedskort for Helsingør.
- nyt strandfortov med plateauer på Grønnehave strand og Espergærde strand til borgere der bruger kørestol eller rollator.
- taktile fliser i området ved Helsingør station, Havnegade og i krydset Stengade/ Kongevejen til borgere med nedsat synsevne.
- seminar om tilgængelighed.
- besøg i Handicaporganisationernes hus.
- flere lydsignaler i signalanlæg.
- skitseprojekt for wayfinding og taktile fliser mellem busterminalen i Prøvestenscenteret og det nye Sundhedshus.

2. Tilgængelighedsplan

Centeret anbefaler, at der ikke udarbejdes en ny tilgængelighedsplan, da der ikke længere er afsat øremærkede midler til projekter om tilgængelighed.

3. Dialoggruppen fortsætter i perioden 2022 - 2025

Center for By, Land og Vand anbefaler, at dialoggruppe om tilgængelighed fortsætter i perioden 2022-2025. Hovedformålet med dialoggruppe om tilgængelighed er, at bevare og styrke brugerinddragelsen i forhold til tilgængelighed i større kommunale byggeprojekter, byrum, fortove og veje, samt bevare det tværgående samarbejde i Helsingør Kommune om tilgængelighed.

4. Arbejdsprogram 2022-2025

Centeret foreslår følgende arbejdsprogram for dialoggruppe om tilgængelighed i perioden 2022-2025, på baggrund af dialog med dialoggruppe om tilgængelighed:

- input og dialog om tilgængelighed til nye planer for byrum, fortove og veje.
- input og dialog om tilgængelighed til nye lokalplaner og byudviklingsområder.
- input og dialog om tilgængelighed til nye store kommunale byggeprojekter.
- input om tilgængelighed til relevante emner i Arkitekturrådet.
- input om tilgængelighed til relevante emner i Handicaprådet.
- input til evaluering af nyt busnet.
- input og brugerdeltagelse i forhold til test af elektriske ramper fra nye el-busser til stoppesteder.
- input til kommunikation om elektriske ramper i forhold til, hvilke stoppesteder man kan anvende den elektriske rampe, og hvor kan man ikke anvende den elektriske rampe fra bus til stoppested.

Dialoggruppe om tilgængelighed mødes 2-3 gange om året, og centeret udarbejder et kort beslutningsreferat efter hvert møde.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Forslag til arbejdsprogram er blevet drøftet i dialoggruppe om tilgængelighed i foråret 2022.

Indstilling

Center for By, Land og vand indstiller,

1. at der ikke udarbejdes en ny tilgængelighedsplan.
2. at dialoggruppe om tilgængelighed fortsætter i perioden 2022-2025.
3. at arbejdsprogrammet godkendes.

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

Indstillingerne godkendt.

Punkt 14: Beslutning: Forslag til udmøntning af byrumsmidler 2023

22/8463

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Med denne sag skal By-, Plan- og Trafikudvalget tage stilling til udmøntningen af byrumsmidlerne (257.000 kr.) i 2023.

Udvalget skal udvælge og prioritere, hvilke projekter, der skal modtage tilskud i 2023 samt tage stilling til eventuelle yderligere overskydende byrumsmidler (rådighedskataloget) efter budgetforhandlingerne.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030. Kommuneplan 2019. Byrumsplan - Helsingør Bykerne. Arkitekturpolitik. Tilgængelighedsplan for byrum og naturområder. Idræts- og fritidspolitik. Sundhedspolitik. Politik for borgerinddragelse. Plan for klima og bæredygtighed i Helsingør Kommune.

Sagsfremstilling

På Byrådets møde den 20. juni 2022 blev det besluttet, at indstille en del af byrumsmidlerne (650.000 kr.) i 2023 til rådighedskataloget som besparelse. Der skal herefter træffes beslutning om, hvilke projekter, der skal modtage tilskud fra de resterende midler (257.000 kr.) i byrumspuljen med udgangspunkt i de forslag, der kom ind ved Open Call i 2021 om byrumsmidlerne i 2022.

Open Call til byrumsmidlerne i 2022 medførte i alt 27 ideer og forslag.

Administrationen har gennemgået de tidligere indsendte projektforslag og har vurderet ansøgningerne ud fra følgende kriterier:

- At ansøger har adresse i eller på anden måde er tilknyttet Helsingør Kommune.
- At ansøger selv kan stå for gennemførelsen af aktiviteten.
- At projektet er tilstrækkeligt udviklet (detaljeret projektbeskrivelse), herunder, at ansøger har indhentet forhåndstilladelser eller tilkendegivelser fra relevante ejere og myndigheder samt prisoverslag e.l.

Administrationen anbefaler, at de projekter, der tildeles midler i 2023, vælges og prioriteres blandt nedenstående projekter, som blev fremlagt i forbindelse med beslutning om udmøntning af byrumsmidler efter Open Call Byrum 2022, i januar 2022, men ikke udvalgt.

Nr. i katalog	Titel	Ansøger	Budget
6	Etablering af 3 nye beachvolleybaner	Volleyball Klub (HEVK)	80.000 kr.

12	Tilskud til Pop-up historie i byens rum- fortællinger i Strandgade	Museerne i Helsingør	175.000 kr.
24	Den Grønne Diamant	Klimahave3000 / Nordvestskolen	190.000 kr.
26	DIT (Do it together) BYRUM	JA-kontoret	50.000 kr.

Alle indkomne projektforslag i forbindelse med Open Call 2022 kan ses i bilag 1 ”OPEN CALL til Byrumsmidler 2022 Indkomne forslag og ideer”.

Hvis byrumsmidlerne ikke udpeges i rådighedskataloget (650.000 kr.) anbefales midlerne overført til 2024, således at der kan udarbejdes en ny sag til udvalget, som omhandler plan for udmøntning af disse midler.

Økonomi/Personaleforhold

Budgetpost	Budget 2023	Ansvarligt center	Ansvarligt udvalg
Rådighedskatalog	650.000	By, Land og Vand	By-, Plan- og Trafikudvalget
Byrumsmidler	257.000	By, Land og Vand	By-, Plan- og Trafikudvalget

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der tages kontakt til de udvalgte projekter, efter at beslutningen er truffet. Hvis der ikke længere er interesse for tilskud, tildeles midlerne det næste projekt i prioriteringsrækken.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at projekter, der skal modtage tilskud i 2023, udvælges og prioriteres.
2. at eventuelle overskydende byrumsmidler (rådighedskataloget) efter budgetforhandlingerne overføres til 2024.

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

Ulla Kokfeldt (D) foreslog, at puljen nedlægges og de resterende 257.000 kr. tilfalder kommunekassen.

For forslaget stemte Ulla Kokfeldt (D)

Et flertal, Janus Kyhl, Jens Bertram og Thomas Kok (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod.

Herefter foreslog (A), at der bevilliges tilskud til katalog nr. 6 og nr. 12, og at de resterende midler (2.000 kr.) tilfalder kommunekassen.

Et flertal, Janus Kyhl, Jens Bertram og Thomas Kok (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) stemte for forslaget.

Ulla Kockelt (D) stemte imod.

Bilag

1: Open Call til Byrumsmidler 2022, Indkomne forslag og ideer

Punkt 15: Beslutning: Fremtidig udnyttelse af rådhusets parkeringsplads

20/36109

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

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

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

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

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

Retsgrundlag

Færdselslovens § 92 stk 3

Relation til vision og tværgående politikker

Ingen relation til vision og tværgående politikker

Sagsfremstilling

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

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

1. Parkeringskapacitet på rådhuset, Skt Annagade 5

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

2. Affaldshåndtering

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

3. Status på tjenestekøretøjer

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

Tabel 1: Antal tjenestebiler der skal parkeres på rådhuset

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

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

4. El-ladestandere

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

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

5. Løsningsforslag til parkering

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

5.1. Model 1: Status Quo

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

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

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

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



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

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

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



5.3. Model 3: Nedklassificering af hele vejarealet til grundareal

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

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

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

Figur 3 Model 3 – privat parkering (28 pladser)



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

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

Arbejdstid fragår
kerneopgaven.

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

Økonomi/Personaleforhold

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

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

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

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

*2) Opsætning af elektronisk pullert med adgangskortlæser

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

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

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

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

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

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

Punkt 16: Beslutning: Status for Pulje til opgradering af legepladser 2022/23

22/542442

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

I budget 2021-2024 er der afsat i alt 740.000 kr. til pulje til opgradering af offentligt tilgængelige legepladser, til syv specifikke indsatser.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal med denne sag godkende placeringen af motionsredskaber og flytning af legeredskab i Kongens Have, placering af legeredskab i Reberbaneparken samt vedtage en proces for det videre arbejde med forslag til multibane i Rosenkildeparken.

Retsgrundlag

Denne sag har kobling til Vision 2030 for Helsingør Kommune og Helsingør Kommunes Legepladsstrategi 2021-2026.

Relation til vision og tværgående politikker

Denne sag har kobling til Vision 2030 for Helsingør Kommune og Helsingør Kommunes Legepladsstrategi 2021-2026.

Sagsfremstilling

Den 13. september 2021 godkendte By-, Plan- og Miljøudvalget en legepladsstrategien, med tilhørende indsatser til opgradering. (Se strategien i bilag 1). Strategien indeholder en beskrivelse af alle kommunens legepladser samt en vurdering af stand, forventet levetid og udviklingspotentiale i legepladsstrategiens katalog. (Se bilag 2).

Som del af budgetforhandlingerne i 2021 blev der vedtaget en pulje til opgradering af legepladser. Der er bevilget 495.000 kr. i 2022 (med overførsel fra 2021), 159.000 kr. i 2023 og 106.000 kr. i 2024.

En oversigt over de 7 indsatser, status, og økonomi er beskrevet i bilag 3.

I forbindelse med 3 indsatser er der behov for at By-, Plan- og Trafikudvalget træffer beslutning:

1. Reberbaneparken – Opsætning af redegynge som supplement til eksisterende legeplads – udføres i efteråret 2022.
2. Kongens Have – Opsætning af Motionsredskaber/parkour som supplement til eksisterende legeplads – udføres i efteråret 2022.
3. Rosenkildeparken – etablering af multibane – planlagt udført i 2023.

Ad. 1 Reberbaneparken

I forbindelse med opsætning af redegynge ved legepladsen i Reberbaneparken er det grundet størrelsen på faldunderlaget til gyngen nødvendigt at inddrage et større areal end det areal der for nuværende anvendes til legeplads, se figur 1. Se nærmere beskrivelse af indsats og placering i bilag 2 og 3. Den foreslåede placering er eneste løsning, hvis gyngen skal opsættes i parken.



Figur 1 Foreslået placering af redegynge i Reberbaneparken

Ad. 2 Kongens Have

I forbindelse med opsætning af motionsredskaber/parkour som supplement til den eksisterende legeplads forslås det, at samle placeringen af de eksisterende legeelementer (grøn) og placere motionsredskabernes ved den røde markering, se figur 2. Se nærmere beskrivelse af indsats og placering i bilag 2 og 3.



Figur 2 Placering af legeplads og motionsredskaber

Ad. 3 Rosenkildeparken

Det vurderes ikke at være muligt, at få opført en multibane for det afsatte beløb. Det foreslås derfor, at der nedsættes en projektgruppe med deltagere fra Center for By, Land og Vand (Bylab og Trafik, Vej og Parkering) og fra Nordsjællands Park og Vej, som

- a. ser på alternativ til multibane, indenfor rammen, som herefter fremlægges til godkendelse.
- b. indhenter tilbud på multibane og fremsætter ønske om eventuel tillægsbevilling.

Økonomi/Personaleforhold

I budget 2021-2024 er der afsat i alt 740.000 kr. til pulje til opgradering af offentlige legepladser.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

I Bergmanskparken er der gennemført en workshop i sommeren 2021, hvor borgerne kunne give input til placering og udformning af motionsredskaber.

Marienlyst Slots Venner er orienteret om opgraderingen af legepladsen i Kongens have, og at der sker en udvidelse af legepladsens område. Der er ikke modtaget svar/indsigelse mod udvidelsen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at placeringen af legeelementet i Reberbaneparken godkendes.
2. at ændringsforslaget til placering af legeelementer samt opsætning af motionsredskaber i Kongens Have godkendes.
3. at det besluttet, om der skal arbejdes videre med alternativ a) alternativ til multibane indenfor budget eller b) indhenter tilbud på multibane og fremlægger ønske om tillægsbevilling for Rosenkildeparken i til 2023.

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

Ad 1 og 2

Indstillingerne godkendt.

Ad 3

Udvalget besluttede model a) alternativ til multibane inden for budget.

Bilag

- 1: Legepladsstrategi Helsingør Kommune 2021-2026
- 2: Katalog Legepladsstrategi Helsingør Kommune 2021-2026
- 3: Oversigt over indsatser til opgradering af legepladser

Punkt 17: Orientering: Status og tidsplan for Trafiksikkerhedsplan 2022-2030

22/543387

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Udkast til Trafiksikkerhedsplan 2022-2030 er klar til at sendes i høring til oktober 2022 under forudsætning af at trafiksikkerhedsplanen indgår i Budget 2023-26.

By-, Plan- og Trafikudvalget bliver med denne sag orienteret om foreløbig udkast og tidsplan for høring af Trafiksikkerhedsplan 2022-2030.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje

Færdselsloven

Relation til vision og tværgående politikker

Trafiksikkerhedsplanen og udmøntning heraf understøtter kommunens Vision 2030.

- Vi skal udvikle levende bysamfund med aktive udfoldelsesmuligheder. Vi skal udvikle byer og lokalsamfund, der er bæredygtige og skabe faciliteter, der motiverer til øget sundhed.
- Vi skal styrke vores natur, træffe bæredygtige valg og handle klimavenligt. Vi skal tage klimahensyn, når vi planlægger fremtidens transport.

Derudover understøtter trafiksikkerhedsarbejdet:

- Cyklistplan 2020-2030

Sagsfremstilling

På møde i By-, Plan- og Miljøudvalget den 16. august 2021 drøftede udvalget målsætning, fokusområder og lokaliteter samt tog stilling til igangsætning af borgerinddragelse.

Udvalget besluttede følgende:

- at følge de nationale mål om, at der i 2030 skal være sket en halvering af antallet af alvorligt tilskadekomne med udgangspunkt i årene 2018-2020.
- at fastholde Helsingør Kommunes skærpede mål om nultolerance for antal dræbte i trafikken.
- at tilgangen til udpegning af lokaliteter skærpes og udvides til at omfatte flere parametre. Således kigges der på lokaliteter med 2 personskader eller 4 person- og materielskader (tidligere fem på en femårig periode). Derudover suppleres med viden om de seneste 10 års ulykker (tidligere fem år) samt viden om det samlede ulykkesbillede for strækning og kryds på en given vej.
- at indsatserne skal prioriteres der, hvor der sker flest personskader og effekten vurderes at være størst.
- at gennemføre borgerinddragelse med spørgeskema fra 1. september til 3. oktober 2021.
- at afholde et digitalt borgermøde den 28. september 2021.

Udvalgte bemærkede endvidere at fokus skal være på: Hastighed, skoleveje, kryds, cykelforbindelser, plads til alle, det menneskelige perspektiv og sontring mellem sikkerhed og tryghed.

COWI og Center for By, Land og Vand er nu klar med udkast til Trafiksikkerhedsplan 2022-2030 med afsæt i drøftelse i By-, Plan- og Miljøudvalget, ulykkesanalyse, borgerinddragelse og borgermøde foretaget i 2021/2022. Foreløbig udkast til Trafiksikkerhedsplan 2022-2030 er vedhæftet som bilag.

Planen er klar til at blive sendt i høring til oktober 2022 under forudsætning af, at den indgår i Budget 2023-26.

Tidsplan

10. oktober 2022	2. behandling af Budget 2023-26
11. oktober 2022	Trafiksikkerhedsplan 2022-2030 sendes i høring i 8 uger, hvis budgettet hertil bevilliges
Primo 2023	By, Plan og Trafikudvalget samt Byråd - endelig vedtagelse

Økonomi/Personaleforhold

Der er indgivet budgetønske til budget 2023-2026.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der er foretaget borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelse af udkast til Trafiksikkerhedsplan. Afsættes der midler på budget 2023-2026 til udmøntning af trafiksikkerhedsplanen, sendes planen i offentlig høring umiddelbart efter 2. behandling af budgettet.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

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

Orientering foretaget.

Bilag

1: Udkast til Trafiksikkerhedsplan 2022-2030

Punkt 18: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 17.08.22 (BPT)

22/115

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Der er 4 afgørelser til orientering.

Retsgrundlag

Byggeloven

Planloven

Naturbeskyttelsesloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1.1 Afgørelse i sag om byggetilladelse til kvist, Nordre Strandvej 217C, 3140, Ålsgårde – Sags nr. 21/13676 og 21/30081

Byggeklageenheden har stadfæstet Center for By, Land og Vands afgørelse om byggetilladelse til en kvist Nordre Strandvej 217C, 3140 Ålsgårde.

Centeret gav den 31. august 2021 en byggetilladelse til en kvist.

Klagen gik på, at den franske altan ikke havde fået en byggetilladelse.

Byggeklageenheden finder, at Center for By, Land og Vands begrundelse for den franske altan ikke skal have en byggetilladelse tilstrækkelig.

1.2 Afgørelse i sag om lysgener på Fredericiavej 13, Helsingør – sags nr. 21/30524.

Byggeklageenheden har den 17. juni 2022 hjemvist kommunens afgørelse af den 9. september 2021 til fornyet behandling.

Helsingør Kommune modtog den 17. august 2021 en klage vedrørende betydelige lysgener fra de af naboens opsatte projektører.

Helsingør Kommune har den 9. september 2021 truffet afgørelse om, ikke at meddele påbud efter byggeloven overfor de opsatte projektører. Kommunen vurderede, at det ikke var nødvendigt at meddele et påbud, da ejeren af den påklagede

ejendom var imødekommende over for klagerne, og at der blev arbejdet på flere løsninger til, at nedbringe lysgenerne. Kommunen har derudover lagt vægt på, at lysarmaturet ikke giver direkte belysning mod klagernes ejendom pga. armaturets placering, og at der må forventes kunstig belysning fra ejendommen som også anvendes til erhverv.

Byggeklageenheden giver medhold i klagen, og hjemviser kommunens afgørelse om ikke at meddele påbud af 9. september 2021 til fornyet behandling. Nævnet har lagt vægt på, at kommunen skal beslutte, om man vil meddele påbud eller er ikke er grundlag for et meddele et påbud.

Kommunen skal derfor træffe en ny afgørelse i sagen.

1.3 Afgørelse Rørtangvej 1A - Afslag på genoptagelse stadfæstet. 22/532640 og 22/11597. Oprindelige sag er j.nr. 18/32402.

Planklagenævnet har efter ejerens klage stadfæstet kommunens afslag på at genoptage sit afslag på landzonetilladelse fra juli 2019 til en fritliggende stald på ca. 100 m² på Rørtangvej 1A i Rørtangfredningen. Stalden er opført uden tilladelser i 2016. Fredningsnævnet afviste ligesom kommunen i juli 2019 at tillade stalden.

Efter de to afslag søgte ejeren om at flytte stalden uden for fredningen. Kommunen afviste placeringen og henviste til den eksisterende stald på ejendommen.

Planklagenævnet besluttede imidlertid, at stalden kunne være uden for fredningen som nu ansøgt.

Kommunen udstedte herefter byggetilladelse til stalden.

Sagsforløbet betyder, at Fredningsnævnets og kommunens afslag fra juli 2019 står ved magt. Kommunen fastsætter nu ny frist for at fjerne den fritliggende stald og opføre den uden for fredningen som ansøgt.

1.4 Afgørelse - Orientering: Kvægstalde og maskinhal på Gl Tibberupvej 31B. J.nr. 21/1479

Fredningsnævnet for Nordsjælland har dispenseret fra bestemmelser i Kellerisfredningen til to kvægstalde og et maskinhus i en skov uden tilknytning til ejendommens bygninger. Staldene og maskinhallen er tilsammen på 1268 m² og højderne på hallerne er 8-11 meter. Kvæget skal græsse på ca. 130 ha, hvoraf 9 ha hører til ejendommen Gl. Tibberupvej 31B. Størstedelen af de øvrige, forpagtede arealer tilhører Krogerup Avlsgård.

Kommunen er tilsynsmyndighed for fredninger, og har derfor udtalt sig til Fredningsnævnet. Kommunen skal desuden behandle ansøgningen efter husdyrbrugs- og byggeloven.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

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

Orientering foretaget.

Bilag

1. Afgørelse - Byggeklageenheden - Nordre Strandvej 217C
2. afgørelse - Byggeklageenheden - Fredericiavej 13A, 3000 Helsingør
3. Afgørelse - Planklagenævnet - Rørtangvej 1A, 3070 Snekkersten
4. Afgørelse - Fredningsnævnet - Gl. Tibberupvej 31B, 3060 Espergærde

Punkt 19: Meddelelser

21/39877

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 20. juni 2022 endeligt Lokalplan 4.38 – solcelleanlæg ved Skibstrup samt Kommuneplantillæg 10 – solcelleanlæg ved Skibstrup. Det samlede plangrundlag muliggør etableringen af et ca. 60 hektar stort solcelleanlæg ved Skibstrup. Afgørelsen blev den 24. juni 2022 påklaget til Planklagenævnet. Det fremgår af Nævnets hjemmeside, at sager vedrørende vedvarende energi behandles indenfor en maksimal sagsbehandlingstid på 6 måneder. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for afgjorte sager er indeværende år 141 dage.

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

Orientering foretaget.

Punkt 20: Eventuelt

21/39876

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

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

Intet at bemærke.

Punkt 21: Orientering: Kommende sager i By-, Plan- og Trafikudvalget

21/39874

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Sagsfremstilling

Sager til september-mødet

Beslutning: Forslag til lokalplan 1.191 Udvidelse af Helsingør Svømmehal

Beslutning: Igangsættelse af lokalplan 3.49.4. Boliger på Bybjergvej 13

Beslutning: Godkendelse af bydelsprogram for Helsingør Nordvest

Beslutning: Endelig vedtagelse af Esumvej

Beslutning: Nedlæggelse af P-pladser pga. alternativ placering af affaldsø i bykernen (Fiolgade)

Beslutning: Salg af vejareal

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

Orientering foretaget.

Punkt 22: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Punkt 23: Orientering: Redegørelse for dispensation fra lokalplan ved byggeri på Højvangen 6, Espergærde

21/37336

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

By-, Plan- og Trafikudvalget har anmodet om en redegørelse for baggrunden for, at den administrativt meddelte dispensation af 8. juli 2022 fra lokalplan 3.49 til at opføre byggeri på ejendommen Højvangen 6.

Dette er en redegørelse for sagsbehandlingen.

Retsgrundlag

Planlovens § 19, vedrørende muligheden for at dispensere fra en lokalplan.

Delegationsplan for Helsingør kommune pkt. 19.3:

Behandling af principielle/politiske sager vedrørende dispensation fra lokalplaner skal foretage af det stående udvalg.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Der er tale om opførelse af 92 rækkehuse samt et fælleshus, jf. bilag 1.

Der er den 25. november 2021 søgt dispensationer fra lokalplanen 3.49 til opførelse af byggeri på Højvangen 6.

Dispensationerne er meddelt den 8. juli 2022, jf. bilag 4.

Der har foregået sagsbehandling på byggeansøgningen siden november 2021. Forud for byggeansøgningen har der været en forhåndsdialog mellem kommunen og ansøger på over 1 år.

De dispensationer, som er meddelt, er nærmere beskrevet nedenfor.

1)

Der er søgt om dispensation til at undlade at etablere stier i byggeriets facade mod syd. Begrundelsen for dette er, at bebyggelsen skal fungere som støjafskærmning mod Højvangen og erhvervsvirksomheden Carmo.

Administrationen er enig i behovet for støjafskærmning i forhold til opholdsarealer i bebyggelsen. Desuden har administrationen lagt til grund, at der er meddelt en tilsvarende dispensation for byggeriet på Højvangen 21, i facaden mod nord ud mod Højvangen. Dette skete ved en politisk beslutning på møde den 24. februar 2020, sag nr. 2.

På den baggrund har administrationen meddelt dispensation.

2)

Der er søgt om dispensation til at opføre en bygning til storskrald og cykelskur i 7 m højde, hvor lokalplanens har et krav om maksimalt 5 m højde, på udhuse og skure m.m. Begrundelsen for dette er, at ved at bygningen får en højde på 7 m vil den medvirke til støjafskærmning i mod Højvangen og erhvervsvirksomheden Carmo.

Administrationen er enig i behovet for støjafskærmning, og har på den baggrund meddelt dispensation til en øget højde på udhuset.

3)

Der er søgt om dispensation til at placere cykelskure og affaldsskur uden for byggefeltene.

Lokalplanens § 6.18 fastlægger at skure, udhuse, overdækket cykelparkering, carporte og andre småbygninger skal placeres indenfor byggelinierne eller på arealer udlagt til parkering.

Samtidig fastsætter lokalplanens § 6.20, at bl.a. på den konkrete ejendom kan placeres enkelte mindre bygninger uden for byggefeltene, på op til 200 m² samlet.

Ved en nærmere granskning af sagen, må vi konstatere, at cykelskur og storskraldsskuret i det sydvestlige hjørne af ejendommen ligger på et areal, som er udlagt til parkering, hvorfor placeringen ikke forudsætter dispensation.

Cykelskuret i det sydøstlige hjørne ligger også på et areal udlagt til parkering, hvorfor denne placering heller ikke forudsætter dispensation.

Cykelskuret mod nord ligger delvist uden for byggefelt eller parkeringsarealer. Denne placering forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.

Administrationerne finder, at placeringen ligger hensigtsmæssigt i forhold til indkørslen til byggeriet. Administrationen har, ud fra en vurdering af det konkrete projekt, fundet, at der kan dispenseres fra § 6.18, men henvisning til den bygget, som er anført i § 6.20.

Administrationen skal beklage der er meddelt unødvendige dispensationer til 2 af de 3 bygninger.

4)

Der er søgt om dispensation til at flytte overkørsel mod nord ud mod Tinvej ca 40 m mod vest. Dette er vurderet trafikalt i forhold til bl.a. p-pladsens indretning.

Ved en nærmere granskning af sagen, om hvordan de faktiske forhold vedrørende overkørsler til ejendommen var før, må vi konstatere, at der det pågældende sted var en overkørsel til erhvervsvirksomheden på. Lokalplanen angiver i § 5.1, at lovligt eksisterende vejadgange til lokalplanens område kan fortsætte uanset lokalplanens bestemmelser.

På den baggrund forudsætter den ansøgte overkørsel ikke dispensation fra lokalplanen.

Administrationen skal beklage der er meddelt en unødvendig dispensation.

5)

Der er søgt om tilladelse til at byggeriet opføres i et lavere etageantal end det som er anført som krav i lokalplanen. Administrationen har meddelt dispensation til dette, da det medfører mindre skygge.

6)

Der er søgt om dispensation til at fjerne 2 udpegede bevaringsværdige lærketræer i lokalplanen i forbindelse med etablering en ny overkørsel til fælles parkeringsplads, jf. bilag 3.

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

Administrationen har vurderet, at de ovenfor anførte dispensationer ikke er af principiel/politisk karakter, hvorfor man har valgt at meddele dem administrativt, jf. delegationsplanen.

De dispensationer som der således nu er tale om er:

- Undlade stier i bebyggelsen mod syd
- Opførelse af et storskralds/cykelskur i 7 m højde
- Opførelse af et cykelskur i den nordlige del af bebyggelsen, delvist uden for byggefelt og parkeringsområde
- Lavere etageantal end angivet i lokalplanen
- Fjernelse af 2 bevaringsværdige lærketræer.

Dispensationerne er blevet påklaget af Espergærde Byforening den 29. juli, idet de finder, at dispensationerne er i strid med planens principper, og de forvaltningsretlige lighedsgrundsætninger.

Administrationens umiddelbare kommentarer til klagen er, at der desværre fejlagtigt er meddelt dispensationer som var unødvendige, idet flytning af overkørsel mod Tinvej ikke kræver dispensation, ligesom placeringen af 2 af 3 cykelskure ikke kræver dispensation. For så vidt angår de øvrige dispensationer er disse ikke strid med planens principper. Der er

alene tale om dispensationer fra forskellige detailbestemmelser i lokalplanen, som alle er begrundet i projektets endelige tilpasning, og i øvrigt er af underordnet betydning.

En lang række dispensationsansøgninger er blevet forelagt udvalget til behandling over tid inden for lokalplan 3.49.

Vi skal dog oplyse, at der er meddelt enkelte dispensationer uden politisk behandling.

1. Triumphgrunden

På Triumph-grunden har administrationen dispenseret til at flytte indkørslen til Gymnasievej 14 m tættere på Hovvej. Dette er sket på baggrund af en trafikmæssig vurdering af, at kunne tilkøre p-kælderen i byggeriet korrekt og forsvarligt.

Dispensation til at byggeriet opføres i et lavere etageantal end det, som er anført som krav i lokalplanen. Administrationen har meddelt dispensation til dette, da det medfører mindre skygge.

2. Højvangen 21

På Højvangen 21, er der administrativt meddelt dispensation til at placere drivhuse uden for byggefeltet. Administrationen har lagt vægt på, at udvalget har meddelt en tilsvarende dispensation for byggeriet på Bronzevej2/Hovvej.

Nye dispensationsansøgninger:

3. Bronzevej 2/Hovvej

Senest har administrationen modtaget en ansøgning om, at måtte ændre for de interne stiforløb rækkehusbebyggelsen i den sydlige del af området, henset til byggeriets endelig fastlæggelse.

Desuden ønskes etableret et lag parkeringskælder under terræn på parkeringsarealet ud mod Hovvej.

Endelig ønskes det tilladt at terrænregulere op til 2,2 m i det nordlige del af området, mod lokalplanens bestemmelser om maksimalt 1,6 m. Formålet er at opnå et naturligt terræn i området efterfølgende. Det skal præciseres, at byggeriet topkote ikke bliver hævet, så byggeriet bliver ikke højere end anført i lokalplanen.

Administrationen har tilkendegivet over for ansøger, at man vil være positiv indstillet overfor ansøgningen. Dispensationerne er dog ikke meddelt endnu.

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 fortages.

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

Sagen optaget til behandling.

Udvalget besluttede, at samtlige dispensationer vedrørende lokalplan 3.49 skal til politisk behandling i By- Plan- og Trafikudvalget.

Bilag

- 1: Orientering bilag 1 - Projektbeskrivelse og ansøgning om dispensationer
- 2: Orientering bilag 2 - Tegningsbilag
- 3: Orientering bilag 4 - Registrering af beplantning
- 4: Dispensation fra lokalplan
- 5: oversigtskort Højvangen 6
- 6: detailkort Højvangen 6
- 7: lokalplan 3-49

Punkt 24: Orientering: Redegørelse for sagsbehandling på byggeriet på Kulpladsen, Havnegade 9, Helsingør

21/11209

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

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

Retsgrundlag

Byggeloven.

Planloven.

Miljøvurderingsloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

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

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

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

1. Baggrund

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

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

Der er senest meddelt byggetilladelse den 18. november 2021.

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

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

2. Ny VVM-screeningsafgørelse og ny byggetilladelse

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

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

Nævnet anfører i afgørelsens s. 9 sidste afsnit:

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

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

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

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

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

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

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

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

Administrationen har i forbindelse med sagsbehandlingen konsulteret et eksternt advokatfirma.

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

3. VVM-pligt

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

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

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

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

4. Standsning af byggeriet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse

Indstilling

Center for By-, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

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

Borgmester Benedikte Kiær deltog under orienteringen.

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

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

Orientering foretaget.

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

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Kronologisk oversigt over væsentligste handlinger i byggesagen på kulpladsen

2: Afgørelse fra Klagenævnet om opsættende virkning

3: Klage fra Domkirken ID 1037638 19 juli 2022

4: Klage fra naboer 29 juli 2022

5: Codex Advokater Notat om muligheder for tilbagekaldelse af afgørelser

6: Notat om inhabilitet

Fraværende Thomas Kok