

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 04-05-2020

Mødedato Mandag d. 04. maj 2020 kl. 15:00

Mødested skype-møde

Mødedeltagere Christian Holm Donatzky, Jens Bertram, Claus Christoffersen, Peter Poulsen, Janus Kyhl, Michael Mathiesen, Helena Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 3.49 Tillæg 1.....	4
Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 4.37 Boligområde ved Møllevej i Ålsgårde.....	6
Beslutning: Ny afgrænsning af lokalplanen for Rasmus Knudsens Vej samt almene boliger og etage	9
Beslutning: Nedrivning af bevaringsværdigt hus - Strandvejen 127, 3070 Snekkersten.....	12
Beslutning: Ansøgning om midlertidig dispensation til helårsbeboelse.....	15
Beslutning: Ansøgning om midlertidig dispensation til helårsbeboelse.....	18
Lukket.....	21
Lukket.....	22
Beslutning: Helårsbolig på Knudemosevej 9 i landzonen.....	23
Beslutning: Fredeliggørelse af Helsingør Bykerne.....	28
Beslutning: Udeservering på p-arealer uden betaling.....	33
Beslutning: Byrumsprojekt 2020 - mobile "skibsskruer".....	37
Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - marts.....	40
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 04-05-2020.....	42
Orientering: Kommende sager.....	44
Meddelelser.....	45
Eventuelt.....	46
Godkendelse af referat.....	47

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

19/29587

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 3.49 Tillæg 1

20/11504

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

I forlængelse af den offentlige høring om forslag til Lokalplan 3.49 anmodede ejeren af ejendommen Bybjergvej 8 om, at ejendommen blev overført fra lokalplanens delområde 1 (med byggeret) til delområde 7 (uden byggeret).

Tillæg 1 til Lokalplan 3.49 har derfor til hensigt at overføre ejendommen fra delområde 1 til delområde 7.

Byrådet skal beslutte, om forslag til Lokalplan 3.49 Tillæg 1 skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog på møde den 4. november 2019 Lokalplan 3.49 "Boligområde ved Søbækken i Espergærde" endeligt. Lokalplanen danner grundlag for omdannelse af Espergærde erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Lokalplanen sikrer, at eksisterende virksomheder kan fortsætte nuværende drift, men også at fremtidige virksomheder er forenelige med boliger i området. Lokalplanen opdeles i delområderne 1 til 7.

Byrådet vedtog den 24. februar 2020 at offentliggøre forslag til Lokalplan 3.49 Tillæg 1 i 4 uger.

1. Baggrund for lokalplanen

Ejendommen Bybjergvej 8 anvendes til erhvervsvirksomheden Piano Parts. Ejendommen er i Lokalplan 3.49 omfattet af delområde 1. Anvendelsen af delområde 1 er fastlagt til blandet bolig- og erhverv med byggeret. Ejeren af ejendommen ønsker ikke at være omfattet af delområde 1 med byggeret.

2. Lokalplanforslagets indhold

Forslag til Lokalplan 3.49 Tillæg 1 omfatter kun ejendommen Bybjergvej 8, matr. nr. 3bk, Mørdrup By, Mørdrup.

Forslagets eneste formål er at flytte ejendommen fra delområde 1 (blandet bolig og erhverv med byggeret) til delområde 7 (blandet bolig- og erhverv uden byggeret).

3. Forhold til Kommuneplan 2019

Bybjergvej 8 er omfattet af rammeområde 3.BE.2, der udlægger anvendelsen til blandet bolig- og erhvervsformål. Forslag til Lokalplan 3.49 Tillæg 1 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen påvirkning på økonomi- eller personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Forslag til Lokalplan 3.49 Tillæg 1 har været i offentlig høring i perioden fra den 28. februar til og med den 27. marts 2020.

I perioden indkom et enkelt høringssvar fra BaneDanmark. BaneDanmark har ingen bemærkninger til det fremlagte lokalplanforslag.

Den endeligt vedtagne Lokalplan 3.49 Tillæg 1 skal offentliggøres. Der er efter offentliggørelsen 4 ugers klagefrist til Planklagenævnet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Lokalplan 3.49, Tillæg 1 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Indstillingen anbefales.

Bilag

Lkp 3.49 - tillæg 1_OFFENTGØRELSE

Punkt 3: Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 4.37 Boligområde ved Møllevej i Ålsgårde

18/35284

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Byrådet vedtog den 25. november 2019 forslag til lokalplan 4.37 Boligområde ved Møllevej i Ålsgårde.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 19. december 2019 til den 27. februar 2020.

Byrådet skal beslutte, om forslag til lokalplan 4.37 Boligområde ved Møllevej i Ålsgårde skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Lov om Planlægning.

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Relation til vision og tværgående politikker

Udvikling af boligområdet understøtter Vision 2030.

Visionen har særligt fokus på, at Helsingør skal udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige og på, at der skal skabes rammer for nye varierede boformer, som fremmer muligheden for fællesskaber.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

By-, Plan- og Miljøudvalget besluttede den 14. januar 2019 at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for boliger ved Møllevej i Ålsgårde. Udvalget besluttede, at der udarbejdes et lokalplanforslag for området i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme, men med mulighed for flere boliger end i den gældende lokalplan. Se bilag 1.

2. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for flere boliger i området og samtidig fastholde en stor del af naturen i området. Lokalplanen skal herudover konkret sikre at dige og natur omfattet af naturbeskyttelsesloven beskyttes. Den skal også sikre at områdets små rekreative stier gennem naturen fastholdes.

Det er hensigten, at området udvikles ud fra bæredygtige principper, der fremmer kvalitet og understøtter kommunens bosætnings- og boligpolitik.

3. Høringssvar

Der er modtaget 18 høringssvar - se bilag 2.

Administrationen har behandlet de indkomne høringssvar - se bilag 3.

Høringssvarene har koncentreret sig om følgende temaer:

- A. Parkering
- B. Udvidelse af Apperupskolen
- C. Trafik og Forlængelse af Falkenbergvej
- D. Natur
- E. Bebyggelsens omfang og placering
- F. Ubebyggede arealer
- G. Overordnet plan og øvrig planlægning
- H. Ledningsforhold
- I. Regn- og overfladevand
- J. Miljøvurdering
- K. Bæredygtighed
- L. Redaktionelle ændringer

4. Forslag til ændringer

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslås en række ændringer i det fremlagte forslag til lokalplan. Bilag 3 behandler de enkelte forslag til ændringer, og her fremgår den præcise formulering af ændringsforslagene.

Ændringsforslagene er mindre justeringer, som ikke væsentligt ændrer på lokalplanens indhold.

Ændringsforslagene drejer sig om:

- a) At lokalplanen sikrer at vej- og parkeringsareal ved skolen fortsat er reserveret skolen.
- b) At det gøres tydeligt, at tagterrasser kun kan etableres i 1. sals niveau.
- c) At byggelinje 4a reduceres, så det sikres at der ikke kan bygges oven på dybtliggende forsyningsledninger.

Herudover bemyndiges BYLAB til at foretage redaktionelle ændringer, som fremgår af bilag 3. Ændringerne indeholder en række konsekvensrettelser jf. de reviderede vurderinger af overfladevand (fejl i gis-grundlaget) og mindre redaktionelle rettelser.

Økonomi/Personaleforhold

Arealerne i delområde 2 og 4 vil blive udbudt til salg i forlængelse af, at lokalplanen bekendtgøres efter en endelig vedtagelse.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Den 3. februar 2020 blev der afholdt dialogmøde om lokalplanforslaget i Festsalen på Hellebækskolen, afd. Apperup - se bilag 4.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at lokalplan 4.37 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingens punkt 4.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 16-04-2020

Sagen blev udsat, idet udvalget ønskede en belysning af, lokalplanens indflydelse på en fremtidig forlængelse af Falkenbergvej.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Helena Jørgensen (Ø) stillede et ændringsforslag om, at projektet opgives og området udlægges til rekreativt område.

For stemte: Helena Jørgensen (Ø)

Imod stemte: Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A), Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen.

Forslaget faldt.

Et flertal, Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C) anbefaler indstillingen.

Helena Jørgensen (Ø) kan ikke anbefale indstillingen.

Bilag

1: Lokalplanforslag 4.37

2: Høringssvar

3: Høringssvar behandling_3.0

4: Notat fra borgermøde 3. februar 2020

Punkt 4: Beslutning: Ny afgrænsning af lokalplanen for Rasmus Knudsens Vej samt almene boliger og etagebebyggelse

18/6724

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Byrådet besluttede den 29. oktober 2018 at igangsætte en lokalplanplanproces for et nyt tæt-lav-boligområde ved Rasmus Knudsens Vej. Lokalplanområdet fremgår af bilag 1.

På mødet blev det også besluttet, at 25% af boligerne skal være almene boliger svarende til ca. 50-60 almene boliger.

Udvalget skal beslutte, om der skal være en ny afgrænsning for lokalplanen for Rasmus Knudsens Vej, om omfanget af almene boliger skal ændres og om der skal være mulighed for opførsel af etageboliger.

Retsgrundlag

Planlovens § 13, stk. 1 og 2.

Relation til vision og tværgående politikker

Lokalplanen relaterer sig til:

- Vision 2030 om et større og varieret udbud af ungdoms-, erhvervsfaglige og videregående uddannelser.
- Kommunens bosætnings- og boligpolitik om at styrke kommunen som en attraktiv bosætningskommune.

Sagsfremstilling

Den kommende lokalplan for Rasmus Knudsens Vej har til formål at muliggøre etableringen af et nyt boligområde.

1. Afgrænsning af lokalplanen

Indenfor lokalplanområdet ligger erhvervsskolen, som ejes af U/Nord. U/Nord ønsker at sælge arealet og derigennem finansiere etableringen af nye undervisningsfaciliteter i bykernen ved Svingelport.

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger 10. klasses- og ungdomsskolen. Med udarbejdelsen af et fornyet plangrundlag vil arealet kunne overgå til boligformål.

Helsingør Kommune har tilbage i 1999 købt arealet til ungdomsskolen af staten. I skødet fremgår det, at der skal foretages en revurdering af salgsprisen, såfremt anvendelsesmulighederne for ejendommen udvides og medfører en nettoforøgelse af ejendommens værdi. Undervisningsministeriet har den 6. august 2019 præciseret, at der alene ved vedtagelsen af en ny lokalplan, som forøger ejendommens værdi, skal betales en tillægssum til den oprindelige købspris.

Der er ikke på nuværende tidspunkt konkrete planer for, at ungdomsskolen skal fraflytte ejendommen.

For at undgå unødige økonomiske udgifter til kommunen samt undgå en forsinkelse af processen for realiseringen af byrådets vision for Studieby Helsingør, anbefaler administrationen, at området med ungdomsskolen udgår af den kommende lokalplan for området.

2. Etagebyggeri i op til tre etager

By-, Plan- og Miljøudvalget besluttede den 26. marts 2020, at der i udarbejdelsen af lokalplanen for Rasmus Knudsens Vej skal arbejdes med en forhøjet bebyggelsesprocent fra 20 % til 40 % på erhvervsskolens ejendom.

For at sikre tilstrækkelige grønne friarealer, bedst mulig offentlig adgang gennem området samt variation i boligtyperne, anbefaler administrationen, at der i lokalplanen gives mulighed for en blanding tæt-lav boliger og etageboliger i op til tre etager. Placering og omfang af boligerne behandles i lokalplansforslaget.

Beslutningen om den forhøjede bebyggelsesprocent muliggør opførslen af op til yderligere 10.000 boligetagemeter. Dette modsvarer omtrent etagemeterantallet for ungdomsskolen.

3. Krav om almene boliger i lokalplanen

Det er besluttet, at 25% af boligerne indenfor lokalplanområdet skal være almene boliger.

U/Nord har oplyst, at et krav om 25 % almene på boliger på deres grund vil forringe salgsprisen, hvilket kan have betydning for etableringen af nye undervisningsfaciliteter i bykernen.

Hvis U/Nords ønske imødekommes, skal der som minimum planlægges for ca. 5000 etagemeter almene boliger på den kommunale grund syd for erhvervsskolen, svarende til ca. 50 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 100 kvadratmeter.

Alternativt skal kravet om de 25 % almene boliger kun gælde for den kommunale grund. Det nærmere antal boliger vil så afhænge af omfanget af byggeri på den kommunale grund, hvilket fastlægges i lokalplanen. Hvis der eksempelvis planlægges for 10.000 etagemeter boligformål på den kommunale grund, vil det medføre, at der i lokalplanen sættes krav om 2500 etagemeter alment boligbyggeri, svarende til ca. 25 boliger af en gennemsnitsstørrelse på 100 kvadratmeter.

Ud fra et planlægningsmæssigt perspektiv, hvor forholdet mellem byggeri og friarealer afvejes mod hinanden, og det er ønsket, at der planlægges for boligområder med variation i boligstørrelser og ejerforhold, anbefaler administrationen, at kravet om de 25 % alene gælder for den kommunale grund.

Administrationen bemærker herudover, at antallet af almene boliger på den kommunale grund forventes at have betydning for salgsprisen, når grunden skal udbydes.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen direkte afledte økonomiske konsekvenser for Helsingør Kommune som følge af beslutningen om en ny afgrænsning af lokalplanen, da dette ikke medfører en værdiforøgelse for ejendommen med ungdomsskolen. Ligeledes er der ingen økonomiske konsekvenser ved at muliggøre etageboliger i lokalplanen.

Antallet af almene boliger på den kommunale grund syd for erhvervsskolen kan have betydning for salgsprisen

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Den 23. januar 2019 blev der afholdt et offentligt involveringsmøde om planlægningen for området.

Der vil i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget være mulighed for at fremsende høringssvar.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at området som i dag benyttes til 10. klasse og ungdomsskole udtages af den kommende lokalplan for Rasmus Knudsens Vej.
2. at der i lokalplanen gives mulighed for opførsel af etagebebyggelse i op til tre etager.
3. at kravet om at 25 % af boligerne skal være almene boliger alene skal gælde for den kommunale grund.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Ad 1 og 2: Indstillingerne anbefales.

Ad 3: A, B og Ø foreslog, at der skal være 20 % almene boliger i området, og at de alle skal placeres på den kommunale del af området.

For forslaget stemte et flertal: Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø).

Imod forslaget stemte: Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C). C ønsker ikke, at 50 % af boligmassen på det kommunale område skal være alment boligbyggeri. C mener ikke, at en så stor mængde almene boliger er passende i det område.

Bilag

Bilag 1_områdefgrænsning

Punkt 5: Beslutning: Nedrivning af bevaringsværdigt hus - Strandvejen 127, 3070 Snekkersten

19/17096

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Baatrup Landinspektøren ApS har, på vegne af ejer, søgt om tilladelse til at nedrive det bevaringsværdige enfamiliehus på ejendommen.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der kan gives nedrivningstilladelse, eller der skal nedlægges § 14 forbud mod nedrivningen, med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

Retsgrundlag

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven)

Planlovens § 14

Relation til vision og tværgående politikker

Kommuneplanen fastsætter kommunens bevaringspolitik.

Sagsfremstilling

Ejer har søgt om nedrivning af boligen på Strandvejen 127, fordi den er i dårlig stand og vil være svær at få til at opfylde kravene til en tidssvarende bolig. Ejer har fået udarbejdet en vurdering af ejendommens bygningsmæssige standard. Se bilag 5.

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt 40 fra 06.01.1978, som ikke udpeger bygningen som bevaringsværdig bebyggelse.

I forbindelse med SAVE-registreringen i 04.08.1998 blev huset udpeget som bevaringsværdigt kategori 4. Dette betyder ifølge kommuneplan 2019, at:

- Bevaringsværdige bygninger må hverken ændres udvendigt eller nedrives uden byrådets godkendelse. Evt. ansøgninger om nedrivning skal behandles efter reglerne i bygningsfredningsloven.
- Ved en ansøgning om udvendige bygningsændringer lægges der vægt på, om bevaringsværdierne fastholdes. Ændringer må ikke forringe bevaringsværdierne, eller forringe muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer må ikke virke skæmmende eller sløre oplevelsen af bevaringsværdierne fra offentlig vej eller fra offentligt tilgængelige steder.
- Bevaringsværdige bygninger beliggende i kulturmiljøer i byzone, skal beskyttes mod utilpassede ombygninger og forringelser af friarealerne.

1. Beskrivelse af Strandvejen 127

Strandvejen 127 hænger arkitektonisk sammen med nabohuset nr. 125, som begge er blevet bygget som sommerhuse omkring 1920. De to huse er tidstypiske i stil, med tegltag og småsprossede torammede vinduer. Facaden er symmetrisk opmuret omkring en frontispice med afvalmet heltag af vingetegl. Husets heltag har udhæng ved gavlene.

2. Center for By, Land og Vands vurdering

Huset på Strandvejen 127 er omfattet af byplanvedtægt 40, har en SAVE bevaringsværdi på 4, men området er ikke udpeget som et kulturmiljø i den gældende kommuneplan.

For en nedrivning taler, at:

- Bygningerne på ejendommen er i ringe byggeteknisk forfatning.
- Der ikke er tale om umistelige værdier.
- Området ikke er udpeget som kulturmiljø i den gældende kommuneplan.

Imod en nedrivning taler, at:

- Strandvejen 127 sammen med Strandvejen 125 er eksempler på sommerhuse i stor skala, som udgør et samlet afgrænset kulturmiljø.
- Byplanvedtægt 40 ikke indeholder bygningsbevarende bestemmelser. Inden for byplanvedtægtens område ligger ca. 120 ejendomme, hvoraf de 28 har en bevaringsværdi 1-4, som gør dem bevaringsværdige uden at de er sikret mod nedrivning med byplanvedtægten. En nærmere gennemgang af hele området vil kunne afklare behovet for bevaring af såvel denne ejendom som de øvrige 27 ejendomme inden for planområdet.

Administrationen har, inden for det seneste år, besøgt ejendommen, herunder de omtalte bygninger, og anbefaler ikke, at der gives tilladelse til nedrivning. Det er administrationens vurdering, at bygningerne er af en sådan stand, at de kan istandsættes, om end de fremstår med sætningsskader og er generelt misligholdte, jf. bilag 5.

Udvalget har to muligheder omkring ansøgningen om nedrivning:

- Nedlæggelse af forbud om nedrivning, jf. § 14 i lov om planlægning, og i forlængelse heraf igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan, som skal være offentliggjort inden for et år.
- Give nedrivningstilladelse efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygning og Bymiljøer.

3. Sagsprocessen

Processen omkring ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse er fastsat i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer § 18, samt planlovens § 14. Herunder beskrives sagsprocessen, afhængig af, hvilken beslutning udvalget træffer:

Nedlæggelse af forbud om nedrivning efter § 14 i lov om planlægning

Såfremt udvalget beslutter, at man ønsker at bevare bygningen, skal udvalget nedlægge et forbud mod nedrivning, med henvisning til planlovens § 14. Kommunen har herefter ét år til at fremsætte et forslag til lokalplan for området.

Tilladelse efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Såfremt udvalget beslutter, at der kan gives tilladelse til nedrivning af huset, sender administrationen ansøgningen om nedrivning i offentlig høring i 4-6 uger.

Såfremt der ikke kommer indsigelser i høringsperioden, meddeler administrationen nedrivningstilladelse.

Såfremt der kommer indsigelser, forelægges sagen for udvalget på ny for en endelig beslutning om, hvorvidt nedrivningen skal tillades, eller der udstedes et forbud efter planlovens § 14.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver anledning til særskilt høring, såfremt udvalget beslutter, at der kan meddeles tilladelse til nedrivning.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der nedlægges forbud mod nedrivning af bygningerne, med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Et flertal, Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C) besluttede at give den ansøgte nedrivningstilladelse.

Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø) stemte imod.

Forud for og under mødet blevet det oplyst fra forvaltningen, at der ikke var foretaget en bygningsmæssig gennemgang på ejendommen, men at besigtigelsen er foretaget fra vejen.

Bilag

1: Teknisk Kort A3 1:2500

2: Luftfoto A4 1:300

3: Partiel Byplanvedtægt 40

4: Bilag fra ansøgning

5: Tilsynsnotat 2020-03-04

6: 200414 bemærkninger til varsel om prgf 14

Punkt 6: Beslutning: Ansøgning om midlertidig dispensation til helårsbeboelse

20/11777

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Ansøger, Allan Aastrup, ønsker midlertidig dispensation for at benytte sit sommerhus til helårsbeboelse fra 01. november 2020 til 28. februar 2021.

Ejendommen er beliggende, Hyldevej 48, 3100 Hornbæk.

Sagen behandles som et åbent punkt på dagsordenen, da sagen ikke indeholder personfølsomme oplysninger.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal gives en midlertidig dispensation til helårsbeboelse.

Retsgrundlag

Lov om planlægning § 40 stk. 1 og stk. 2.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker

Sagsfremstilling

Ansøger, Allan Aastrup, har ejet sommerhuset siden 2016.

Allan Aastrup ønsker, en midlertidig dispensation til benyttelse af sit sommerhus til helårsbeboelse.

Der ansøges om midlertidig dispensation fra 01. november 2020 til 28. februar 2021.

1. Ansøgningen begrundes med

At ansøger og hans kone har solgt deres nuværende helårsbolig pr. 1. juli 2020, med henblik på at flytte til nybygget lejlighed i Rudersdal Kommune. Byggeriet er forsinket, og de kan tidligst flytte ind i 2. kvartal i 2021.

2. Center for By, Land og Vands bemærkninger

Kommunalbestyrelsen kan efter Planlovens § 40, stk. 2, dispensere fra forbuddet mod helårsbeboelse i særlige tilfælde og kun som en personlig dispensation til ejeren og dennes ægtefælle/samlever. Dispensationen bortfalder ved ejerskifte, og

når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.

En ægtefælle eller samlever kan efter ejerens død fortsætte helårsbeboelsen på samme vilkår som ejeren.

Ifølge Planlovens § 40, stk. 2, kan kommunen give personlig dispensation i særlige tilfælde, hvilket efter praksis er:

- Til ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og hoteller, restauranter og virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, når det har været nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.
- Til personer der, i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen, fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse.
- Ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset.
- I andre tilfælde, hvor særlige forhold efter en konkret vurdering taler for at fravige forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhuse.

3. Center for By, Land og Vands vurdering

Det er centrets vurdering, at ansøger ikke opfylder nogen af de ovenstående kriterier, og at der ud fra en samlet vurdering ikke i øvrigt foreligger særlige omstændigheder, der kan udløse en dispensation fra Planlovens § 40, stk. 2.

Såfremt udvalget er indstillet på at meddele en dispensation som ansøgt, skal de vurdere, at der er tale om særlige forhold, som efter en konkret vurdering taler for at fravige forbuddet, jf. ovennævnte pkt. 4.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag på det ansøgte.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Et flertal, Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C) besluttede at meddele dispensation.

Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø) stemte imod.

Bilag

Ansøgning om midlertidig tilladelse til helårsbeboelse.

Punkt 7: Beslutning: Ansøgning om midlertidig dispensation til helårsbeboelse

20/11457

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Ansøger Flemming Frost Brunslev, ønsker midlertidig dispensation for at benytte sit sommerhus til helårsbeboelse fra 01. november 2020 til 28. februar 2021.

Ejendommen er beliggende Spurvevej 6, 3100 Hornbæk.

Sagen behandles som et åbent punkt på dagsordenen, da den ikke indeholder personfølsomme oplysninger.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal gives en midlertidig dispensation til helårsbeboelse.

Retsgrundlag

Lov om planlægning § 40 stk. 1 og stk. 2.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker

Sagsfremstilling

Ansøger, Flemming Frost Brunslev, har ejet ejendommen siden 2004.

Flemming Frost Brunslev ønsker en midlertidig dispensation til benyttelse af sit sommerhus til helårsbeboelse.

Der ansøges om midlertidig dispensation fra 01. november 2020 til 28. februar 2021.

Ansøger har før fået midlertidig dispensation for helårsbeboelse fra 01. november 2018 til 28. februar 2019.

1. Ansøgningen begrundes med

Ansøger har fået halveret sin løn grundet COVID-19, og forventes at flytte til Danmark fra Holland pr. 1. juni 2020. Ansøger angiver, at det vil give et økonomiske pusterum, hvis de flytter ind i sommerhuset. Grundet COVID-19 og dens indflydelse på økonomien, anser ansøger det ikke som en mulighed, at sælge sommerhuset.

2. Center for By, Land og Vands bemærkninger

Kommunalbestyrelsen kan efter Planlovens § 40, stk. 2, dispensere fra forbuddet mod helårsbeboelse i særlige tilfælde og kun som en personlig dispensation til ejeren og dennes ægtefælle/samlever. Dispensationen bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.

En ægtefælle eller samlever kan efter ejerens død fortsætte helårsbeboelsen på samme vilkår som ejeren.

Ifølge Planlovens § 40, stk. 2, kan kommunen give personlig dispensation i særlige tilfælde, hvilket efter praksis er:

- Til ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og hoteller, restauranter og virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, når det har været nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.
- Til personer der, i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen, fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse.
- Ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset.
- I andre tilfælde, hvor særlige forhold efter en konkret vurdering taler for at fravige forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhuse.

3. Center for By, Land og Vands vurdering

Det er centrets vurdering, at ansøger ikke opfylder nogen af de ovenstående kriterier, og at der ud fra en samlet vurdering ikke i øvrigt foreligger særlige omstændigheder, der kan udløse en dispensation fra Planlovens § 40, stk. 2.

Ansøger har én gang fået en tidsbegrænset dispensation, og centeret vurderer ikke, at der er særlige begrundelser for at forlænge denne.

Såfremt udvalget er indstillet på at meddele en dispensation som ansøgt, skal de vurdere, at der er tale om særlige forhold, som efter en konkret vurdering taler for at fravige forbuddet, jf. ovennævnte pkt. 4.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag på det ansøgte.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Et flertal, Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C) besluttede at meddele dispensation.

Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø) stemte imod.

Bilag

1: Ansøgning om midlertidig dispensation

2: Adm. midlertidig personlig dispensation til beboelse 2018/2019

Punkt 8: Lukket

20/6732

Punkt 9: Lukket

20/9922

Punkt 10: Beslutning: Helårsbolig på Knudemosevej 9 i landzonen

19/26277

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Ejeren søger landzonetilladelse til helårsstatus for sit sommerhus på Knudemosevej 9. De tilhørende 8,7 ha jord skal drives som naturlandbrug med skov.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte om sommerhuset fremover i kraft af landzonetilladelse skal være helårsbolig og dermed have status af stuehus på en landbrugsejendom (Bilag 1).

Retsgrundlag

Planlovens § 35 stk. 1, der indebærer at ændring fra sommerhus til helårsbolig kræver landzonetilladelse. Planklagenævnets praksis for landzonetilladelse til helårsstatus er meget restriktiv (Bilag 2). Ansøgninger om helårsstatus skal behandles, som om her ikke er byggeri i forvejen.

Planlovens § 36 stk. 1 nr. 3 og 10, der indebærer umiddelbar ret til nødvendige landbrugsbygninger og tilbygning af helårsboliger (stuehuse) op til 500 m².

Relation til vision og tværgående politikker

Kommunens nyligt, vedtagne biodiversitetsplan.

Sagsfremstilling

Ejeren søger om, at sommerhuset på 90 m² på den i alt 8,7 ha store ejendom får status af helårsbolig - at ejendommen generelt får helårsstatus, så den kan landbrugsnoteres.

1. Ejendommens karakter

Sommerhuset ligger på en højning midt i Knudemosen i landskabet Holmene. Overdrevslandskabet her er udpeget som værdifuldt i kommuneplanen. Størstedelen af ejendommen er i kommuneplanen også lavbundsområde, med økologisk forbindelse.

Ejendommen har hidtil været drevet ekstensivt og været med mose, krat og anden bevoksning. I dag er ca. 1 ha have og adgangsvej, 2,7 ha er beskyttet natur og 5 ha er skov. Siden 2017 er ca. 1,5 ha af skoven fældet. Resten er tyndet ud.

Hvis kommunen tillader helårsstatus, vil Landbrugsstyrelsen notere ejendommen som landbrug, da den er større end de 2 ha, som er mindstestørrelsen for landbrug. Ejendommen får herved landbrugspligt uden skelen til jordens kvalitet og det landbrugsmæssige potentiale. Helårsstatus og landbrugspligt udløser ret til en bolig på 500 m² plus landbrugsbygninger.

2. Sommerhusets historie

Sommerhuset med anneks er bygget i 1948, og Boligministeriet tillod det i 1973 udlejet om sommeren. Jernbaneforbundet ejede sommerhuset i 1980'erne. I 1997 købte den forrige ejer ejendommen og boede her, byggede til og opførte en helårsbolig mere, uden hverken landzone- eller byggetilladelser.

Kommunen påbød derfor ved udvalgsbeslutning i 2013 alt byggeri revet ned, udover sommerhuset med anneks på i alt 90 m² og de oprindelige udhuse på 100 m².

Den nuværende ejer købte ejendommen på tvangsauktion i 2015 og lavede en aftale med kommunen om, at rive annekset ned. Sommerhuset består derfor i dag kun af én bygning, på 90 m². Det er dette sommerhus, der ønskes som helårsbolig fremover (Bilag 4). De ulovlige bygninger er i dag fjernede.

3. Begrundelser for helårsstatus

Ejeren begrunder sit ønske om helårsstatus med, at det er nødvendigt at bo her hele året for at passe jorderne. Desuden begrundes ansøgningen med, at naboejendommene er landbrugsejendomme med helårsboliger.

I ansøgningen, på dialogmøde og ved høring har ejeren fremhævet, at (Bilag 3 og 4):

- Her skal være natur og skov, som kommunen netop vil fremme med sin biodiversitetsplan
- Ejendommen ikke er en almindelig sommerhusejendom. Den er så stor, at det taler for landzonetilladelse til helårsstatus og landbrugsnotering
- Kommunen kan begrænse retten til 500 m² bolig med et tinglyst vilkår
- Ejendommen ligger uden for kystnærhedszonen i modsætning til de ejendomme med sommerhuse, som Planklagenævnet bygger sin restriktive praksis på

4. Konsekvenser ved tilladelse og afslag

Kommunen skal ved sin administration af landzonebestemmelserne afveje landskabspåvirkning med vækst og landbrug samtidig med at Planklagenævnets praksis følges.

4.1. Faktiske konsekvenser af henholdsvis tilladelse og afslag vil kort ridset op være:

Konsekvens	Landzonetilladelse – Helårsstatus	Afslag – Sommerhusstatus
------------	-----------------------------------	--------------------------

for	Status Quo	
Fremtidig bygningsmasse	Mulighed for helårsbolig på op til 500 m2 og nødvendige driftsbygninger. Højden på helårsboliger sædvanligvis 7 meter og derover.	Sommerhus på 92 m2 og ca. 100 m2 garage og udhus som hidtil Maksimumhøjde for sommerhuse er 5 meter.
Værdifuldt landskab, lavbundsområde og natur	Øget byggeri vil påvirke sparsomt bebygget, fugtigt overdrevslandskab (mosaik af moser, søer, levende hegn og små fugtige marker) visuelt. Intensiveret brug af ejendommen hele året. Bl.a. vil kørsel ad ca. 425 meter lang adgangsvej øge påvirkningen af naturen.	Sommerhus og udhuse påvirker natur og værdifuldt landskab som hidtil.
Ejers forventning	Mulighed for intensivering af landbrug om end på lavbundsareal. Ret til stor helårsbolig og flere landbrugsbygninger.	Natur- og skovpleje på lavbundsareal som hidtil. Sommerhus, som kan benyttes 8 måneder om året (1. marts-31. oktober), hvortil i weekender og på helligdage om vinteren.

4.2. De juridiske konsekvenser vil ved henholdsvis tilladelse og afslag være:

Konsekvens for	Landzonetilladelse – Helårsstatus	Afslag – Sommerhusstatus
		Status Quo
Praksis	I strid med praksis for opgradering af sommerhuse til helårshuse.	I tråd med restriktiv praksis. Sommerhuse i landzone er levn fra før zoneloven i 1970. Herefter kunne sommerhuse kun være i sommerhuszonen.
Ligeret	Forskelsbehandling: Tidligere ejer fik kun personlig tilladelse til at bo her hele året frem til ejerskifte.	Ligebehandling: Tidligere ejer fik personlig tilladelse til at bo her hele året, men kun til ejerskifte.

Præcedens Skaber præcedens for at konvertere landzonesommerhuse til helårshuse i værdifulde landskaber med natur.

Planklagenævnet vil sandsynligvis omgøre tilladelse til afslag.

Planklagenævnet vil sandsynligvis stadfæste afslag.

Klageudfald

5. Konsekvenser af klage til Planklagenævnet

Der er klagemulighed ved såvel tilladelse som afslag. Planklagenævnet har mange måneders sagsbehandlingstid.

Klager over sager om landzoneforhold har *opsættende virkning*. Det vil sige, at eventuel statusændring først kan træde i kraft, når Planklagenævnet har afgjort, om kommunens beslutning står ved magt. Landzonesager er til *fuld prøvelse*, så nævnet både vurderer skønnet og de juridiske aspekter.

6. Centerets vurdering

Centeret anser det ikke for nødvendigt at bo på ejendommen hele året for at passe de fugtige naturarealer og den langsomt voksende skov. Centret vurderer ikke, at der er tale om særligt plejekrævende naturtyper. Mange små landbrugsejendomme i Helsingør Kommune forpagter jorden ud eller hyrer en maskinstation til at passe jorden. Jorden kan uden landzonetilladelse eventuelt overføres til en eller flere nærliggende landbrugsejendomme, som kan passe den, uden at skulle bygge nyt længst ude i Knudemosen.

Et tinglyst vilkår om begrænsning af størrelsen på tilladt helårsbolig vil efter centerets vurdering ikke være juridisk holdbart, idet den lovfæstede ret til helårsboliger på 500 m² i landzone ikke varigt kan inddrages.

Uanset ejendommens størrelse skal kommunen ved sin landzoneadministration og ifølge praksis vurdere og sikre landskabs- og naturværdier, når de som her fremgår af kommuneplanen. Det gælder både i og uden for kystnærhedszonen, da beslutninger om landzonetilladelse skal tages på baggrund af de helt konkrete landskabelige forhold på ejendommen.

7. Samlet set

Centeret vurderer samlet set og på baggrund af den restriktive praksis, at:

Ønsket om helårsstatus og landbrug med ret til betragteligt større bygningsmasse end nu skal vige for langsigtet bevaring af sparsomt bebygget og fugtigt overdrevslandskab, som i kraft af mosen fungerer som økologisk forbindelse.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Ansøgningen har ikke været i nabohearing. Høring er lovpligtig forud for påtænkte landzonetilladelser. Såfremt By-, Plan- og Miljøudvalget vælger at give tilladelse til helårsstatus på ejendommen, skal sagen således sendes i nabohearing.

Indstilling

Center for By, Land og vand indstiller,

at der meddeles afslag på landzonetilladelse til helårsstatus på Knudemosevej 9.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Et flertal, Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C) besluttede at imødekomme ansøgningen.

Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø) stemte imod.

Bilag

- 1: Kort, luftfotos og skråfoto
- 2: Praksisudredninger om helårsstatus og udvidelser af sommerhuse - Planklagenævnet
- 3: Ansøgning og dialog om ansøgning
- 4: Referat af dialogmøde 5. december 2019, eksempel på tilladelse, ejers bemærkninger og dialog
- 5: Påbud 28.10.2013 om nedrivning af bygninger

Punkt 11: Beslutning: Fredeliggørelse af Helsingør Bykerne

18/29440

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

På byrådsmødet den 25. november 2019 blev det vedtaget, at Center for By, Land og Vand skulle arbejde videre med at kvalificere løsningsmulighederne for fredeliggørelse af Helsingør Bykerne med henblik på at fremlægge et anlægsønske til budget 2021.

I denne sag skal der tages stilling til planen for opførelse af elektroniske pullerter og faste steler i bykernen.

Retsgrundlag

Vejloven

Relation til vision og tværgående politikker

Ingen bemærkninger

Sagsfremstilling

1. Udfordring

Som det fremgår af sagen ”Afdækning af behov for en trafikanalyse for Bykernen i Helsingør” vedtaget i Byrådet 25. november 2019, opleves der i dag store udfordringer med uønsket biltrafik i Stengade, herunder uønsket varelevering efter kl. 11.00 (tilladt mellem 0-11), uønsket og ulovlig parkering og til tider høje hastigheder i gågaderne. Udfordringerne med uhensigtsmæssig parkering opleves særligt i starten af gågaden i Stengade, Klostergade og på Stürups Plads, grundet indkøb i Helsingør Bycenter og de omkringliggende forretninger i området. Den uhensigtsmæssige kørsel i gågaderne sker både i og uden for butikkernes åbningstider.

Gågaderne i bykernen er skiltet med henholdsvis ”Gågade med kørsel tilladt i tidsrummet 00-11” og ”Gågade med kørsel tilladt”. Skiltningen er ikke fulgt op med fysiske forhindringer, hvilket reelt muliggør biltrafik i alle gågader hele døgnet. Derfor vil administrationen med denne sag foreslå etablering af de nødvendige fysiske forhindringer, så bykernen kan fredeliggøres.

Da den fulde løsning er forholdsmæssig omkostningsfuld, lægger Center for By, Land og Vand op til en faseopdelt etablering. Denne opdeling vil desuden muliggøre en observation af de trafikale ændringer, der vil forekomme efter hver fase, hvilket kan medføre, at efterfølgende faser skal udføres i en anden rækkefølge.

2. Løsning

Administrationen vurderer, at udfordringerne skitseret ovenfor kan løses ved at gennemføre en kombination af forskellige tiltag, der ændrer tilkørselsmulighederne til gågaderne, herunder særligt dele af Stengade, Stjernegade og Bjersegade. Der foreslås etablering af hæve/sænkepullerter på udvalgte steder i bykernen, suppleret med faste steler de steder, hvor kørsel er uønsket. De steder det er muligt, kan der sættes blomsterkummer som supplement til de faste granitsteler.

3. Valg af styresystem og administration af kørselstilladelser

Hæve/sænke-pullerterne bliver elektronisk styret således, at det bliver muligt at kunne passere for ærindekørsel for beboere og erhvervsdrivende. Herudover får Beredskabet, Nordsjællands Park & Vej (NSPV), Forsyning Helsingør (FH) og lignende også adgang til at styre pullerterne. Styresystemet udvælges i forbindelse med udbuddet af opgaven med opsætning og indkøb af materiel. Det vil i udbuddet blive præciseret, at adgangen til at styre pullerterne skal ske på en måde, som ikke kan kopieres og dermed deles til andre, hvilket udelukker sms og koder. Der findes forskellige systemer på markedet, herunder aktiveringschips, nummerpladeskannere, der er adgangsgivende for at kunne styre hæve/sænke-funktionen og samtidig umulig at kopiere.

Administrationen af disse adgangstilladelser og eventuel udlevering af fx chips kommer til at ske hos Parkeringsservice, der i dag håndterer kørsels- og parkeringstilladelser i kommunen.

4. Lukning af gågaderne

I bilag 1 ses et forslag til placering af pullerter i bykernen samt angivelse af en faseplan (A-D). Herunder fremgår faseplanen med fordele, ulemper og budget.

Fase	Beskrivelse	Steler	Fordele	Ulemper	Budget kr.
A0	Fredeliggørelse af Stengade fra syd til nord: Stengade	Hæve-/sænke	Lukning af Stengade og de nærmeste gader.	Ophobning af biler ved Simon Spies plads	320.000
	Gyldenstræde og Fiolgade	Faste	Fast lukning af Gyldenstræde og Fiolgade forhindrer unødvendig indkørsel til Stengade	Lang udkørsel ved ærinde på Stengade	
A	Bramstræde/Strandgade og Stjernegade/Sct Olai	Hæve-/sænke	Se A0	Se A0	480.000
B	Stengade (Sct. Annagade)	Hæve-/sænke	Ingen indkørsel til Stengade fra nord	Begrænser mulighed for udkørsel fra Stengade	240.000

	Hovedvagtstræde		Ingen kørsel til Stengade fra Strandgade		
C	Bjergegade/Sudergade	Hæve-/sænke	Lukning omkring Axeltorv	Begrænset kørsel	720.000
	Torvegade/Sudergade				
D	Bjergegade/Sct Olaigade	Hæve-/sænke	Lukning for kørsel på alle gågader inkl. Stengade	Ingen kørsel på nær ærinde kørsel	240.000
I alt					2.000.000

Tabel 1: Forslag til håndtering af uønsket trafik i gågaderne

5. Øvrige tiltag

Hvis der efter etablering af de fysiske tiltag opleves uhensigtsmæssig kørselsadfærd og parkeringer af både varetransporter og besøgende, bør tiltagene følges op af udvidelse af de eksisterende centrale læssezoner til varelevering efter kl. 11.00 samt forøget digital p-henvisning. I tabel 2 ses en oversigt over disse tiltag med tilhørende budget.

Løsning	Beskrivelse	Fordele	Ulemper	Budget kr.
Læssezoner i randen af bykernen	Udvidelse af eksisterende læssezoner Strandgade v. Toldkammeret Sudergade (nr. 28-36) Sophie Brahesgade (nr. 1-3)	Plads til at aflevere varer efter 11. Smidigere varelevering, mindre tomgang bedre miljø	Længere leveringsafstand fra læssezoner til butikker. Inddragelse af p-pladser til ekstra læssezoner (antal afhænger af behovet)	60.000
Digital p-henvisning	Udvidelse af den eksisterende p-henvisning	Overskueligt at finde ledige p-pladser. Vejledning forhindre unødigt trafik i gågaderne	Løbende kalibrering af standerne. Udgifter til drift og vedligeholdelse af systemet.	Samlet overslag: 2-2,2 mio. kr

Tabel 2: Forslag til håndtering af uønsket trafik og parkering af varevogne, lastbiler og øvrige biler.

6. Faseplan – implementering og anlægsønske

Fase A0: Igangsættes i 2020 for egne driftsmidler kr. 320.000

Fase A-D: Indgives i budget 2021-2024 som anlægsønske kr. 1.680.000 til etablering 2021 eller fordelt på overslagsårene.

Læssezoner er etableret, men kræver eventuelt skiltning og opstribning, som afholdes af egne driftsmidler: kr. 60.000

Digital p-visning forventes at indgå som anlægsønske for hele bykernen på i alt kr. 2.200.000.

Administrationen anbefaler, at udvalget godkender faseplan så fase A0 igangsættes i efteråret 2020.

Uagtet om der bevilges anlægsmidler til fase A-D, vurderer administrationen at A0 skal gennemføres. Lukningen af den øverste del af Stengade vil udgøre en væsentlig del af fredeliggørelsen, og det må derefter vurderes, om følgerne af en delvis lukningen påkræver yderligere tiltag. Faserne A-D er prioriteret i forhold til trafikal vigtighed for fredeliggørelsen.

Økonomi/Personaleforhold

Centeret udarbejder anlægsønsker for fase A-D samt for Elektronisk P-visning.

Første fase A0 finansieres af egne driftsmidler.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der udarbejdes en kommunikationsplan i samarbejde med kommunikationsafdelingen og erhvervsservice. I denne skal følgende fremgå:

- Almindelige borgere og brugere i gågaderne orienteres via dagspressen, og via sociale medier om, at det nu bliver fysisk umuligt at køre ind i gågaderne, hvor kørsel i forvejen ikke er tilladt.
- Beboerne i de berørte gader får målrettet information om, at de der har parkering i egen gård har mulighed for at få en kørseltilladelse.
- Erhvervsdrivende der har brug for kørende adgang til deres virksomhed uden for tidsrummet 0-11, får ligeledes målrettet information om, at de kan erhverve en kørseltilladelse.

Beredskab, Politi, Nordsjællands Park og Vej, Forsyning Helsingør og øvrige med et offentligt ærinde i bykernen, får eller kan erhverve kørseltilladelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at faseplanen godkendes og A0 igangsættes i 2020.
2. at der at fremlægges anlægsønsker til budget 2021-2024 på fase A-D samt digital p-visning.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Indstillingerne godkendt.

Bilag

1: Opsætning af pullert i Helsingør Bykerne

2: Elektronisk parkeringsvejvisning centrum

Punkt 12: Beslutning: Udeservering på p-arealer uden betaling

16/12258

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Udeservering på p-arealer i gågader med kørsel tilladt har været muligt siden sommeren 2016.

Med udgangspunkt i et ønske fra erhvervslivet om, at udeservering i parkeringsarealer ikke skal opkræves udeserveringsgebyr, har By- Plan- og Miljøudvalget ønsket at behandle denne sag.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal fastholdes betaling for udeservering på p-arealer.

Retsgrundlag

Vejloven

Gademanualen

Relation til vision og tværgående politikker

Gademanualen understøtter Helsingør Kommunes vision om, at være en kommune der udvikler levende bysamfund med aktive rum, som bidrager til fællesskabet.

Sagsfremstilling

1. Anvendelse af parkeringsareal til udeservering

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget besluttede den 6. juni 2016 at inddrage parkeringspladser til udeservering, og at der skulle opkræves gebyr for brug af arealet. Kriterierne for inddragelse af parkeringsarealet var, at det var beliggende umiddelbart ud for forretningen, at der ikke skulle krydses vejbane for at benytte arealet, og at arealets længde svarede til facaden.

Administrationen vurderer, at anvendelsen af p-arealet til udeservering på de to pågældende steder har været et positivt initiativ. Dels har det skabt et aktivt byrum for brugere og borgere, dels har udeserveringsbåsene fungeret som hastighedsdæmpende foranstaltning i forhold til billisterne på Svingelport.

Et minus ved arealanvendelsen er dog inddragelse af en del af parkeringsbanen, svarende til ca. 4 pladser (inkl. 1 handicap parkeringsplads).

Administrationen vil derfor anbefale, at man fortsat giver lov til at anvende p-arealet til udeservering – uanset beslutning om betaling eller ej.

2. Betaling for udeservering

Leje af parkeringsareal/vejareal/torveareal til udeservering, der ikke umiddelbart udgør facadearealet foran forretningen, koster kr. 836 pr. m2 samt 1/3 for vintersæsonen. Det er fastsat, så det dækker de administrative udgifter, der kan opkræves jævnfør Vejloven.

Opkrævning af betaling for rådighed af udeserveringsarealer sker tilsvarende på torve og pladser i Helsingør Kommune, hvor arealet ikke er en del af facadearealet foran forretningen. Dette gælder blandt andet udeserveringen på Axeltorv, hvor der opkræves ca. 50.000 kr. pr. udeserveringsareal.

3. Gratis udeserverings- og udstillingsarealer

Gratis udeserveringsarealer (og udstillingsarealer) forekommer de steder, hvor udeserveringsarealet ligger som en del af facadearealet. Afhængig af forretningens beliggenhed kan udeserveringsarealerne uden betaling variere i størrelse. Fælles er dog, at de opfylder Gademannualens regler for råden over facadeareal til udeservering og/eller udstillinger.

4. Aktuel anvendelse og opkrævning for rådighed af parkeringsarealer til udeservering

Der er to forretninger, der har anvendt muligheden for at råde over parkeringsarealet siden det blev muligt i 2016: Svingelport 1 (Skum) og Svingelport 3 (Cafe Lagoni) med henholdsvis 20 m2 og 12 m2 udeserveringsareal.

De to udeserveringsarealer opkræves en m2-pris på 836 kr. pr. m2. samt 1/3 for vintersæsonen (fra oktober til og med marts).

Helsingør Kommune har i budget 2020 indregnet en indtægt på udeservering i p-arealer på i alt 36.000 kr.

5. Ændret anvendelse af p-bås til udeservering uden betaling

Såfremt udvalget vælger at fjerne betaling for udeservering i p-bås, vil dette gælde fremadrettet med ikrafttrædelse med den nye sæson, som starter 1. april 2020. Der er ikke mulighed for at få eftergivet betaling for tidligere sæsoner med udeservering.

6. Konsekvensen for ophævelse af betaling

Konsekvensen ved at fjerne betaling for udeservering i p-arealerne i bykernen vil være en manglede indtægt på 36.000 kr. hos Center for By, Land og Vand.

Gebyret dækker de meromkostninger, der er ved administration af det ekstra udeareal, der anvendes til udeservering. Tilladelserne er omfattet af vilkår, der ikke er reguleret i den gældende gademannual, da der i disse tilfælde er tale om særlige rådighedstilladelser, der godkendes af både Vejmyndighed og Politi. Vilkårene til rådighed over manøvreareal –

som p-båsene er en del af – adskiller sig fra det øvrige vejareal som er til rådighed, jf. Gademanualens regler, blandt andet med hensyn til opbygning og vedligeholdelse af den indhegning, som udeserveringen påkræver af trafiksikkerhedsmæssige hensyn.

Center for By, Land og Vand vurderer dog ikke, at ophævelse af betaling for udeservering i p-båse automatisk vil medføre, at betaling for øvrige rådighedsanvendelser såsom udeservering på Axeltorv, ligeledes skal bortfalde. Der er en væsentlig forskel i dels størrelse af arealerne, antallet af udeserveringer og kompleksiteten af vikårene til rettighed og rådighed over fx Axeltorv.

Økonomi/Personaleforhold

Ophører betaling fra udnyttelse af p-arealer til udeservering, mangler Center for By, Land og Vand en indtægt på 36.000 kr. i 2020 og frem.

Der søges derfor om en tillægsbevilling på i alt 36.000 kr. til budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand. Beløbet finansieres af kassen, jf. tabellen nedenfor.

Tillægsbevillingstabel

1.000 kr.	Tillægsbevilling
Budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand	36
I alt = kassemæssig virkning	36
Ikrafttrædelsesdato	01.04.2020

Det skal til slut bemærkes, at udeservering i p-bås er omfattet af den beslutning, som Byrådet vedtog den 30. marts, om at tilbyde lejere af kommunalt ejede vejarealer, hvorfra der drives udeservering, at annullere lejebetalingen for perioden fra 15. marts og frem til ophævelse af Coronanedlukningen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen sendes efter godkendelse i By-, Plan- og Miljøudvalget til godkendelse i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at udvalget træffer beslutning om rådighed over udeservering i p-båse skal opkræves betaling.
2. at sagen, såfremt gebyret fjernes, sendes videre til Økonomiudvalget og Byrådet med et ønsket om en tillægsbevilling på 36.000 kr. til budgetområde 826, Administration, Center for By, Land og Vand i 2020 og frem.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Christian Holm Donatzky (B) stillede forslag om, at gebyret for 2020 fjernes som del af hjælpepakken til erhvervslivet, og derfor sendes videre til Økonomiudvalget og Byrådet med et ønske om en tillægsbevilling på 36.000 kr. til budgetområde

826, administration, center for By, Land og Vand i 2020. Og at ønsket om fremadrettet fritagelse overgår til budgetforhandlingerne.

For forslaget stemte: Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø).

Undlod at stemme: Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C).

Forslaget godkendt.

Punkt 13: Beslutning: Byrumsprojekt 2020 - mobile "skibsskruer"

20/4559

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

I forlængelse af Kultur- og Turismeudvalget samt By-, Plan- og Miljøudvalgets temamøde den 10. marts om tildeling af midler til byrumsprojekter 2020 skulle administrationen undersøge alternative placeringer til Værftsmuseets projektforslag.

Byrådet skal tage stilling til, om det reviderede byrumsprojekt kan godkendes.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030. Kommuneplan 2019. Byrumsplan - Helsingør Bykerne. Tilgængelighedsplan for byrum og naturområder. Kulturpolitik. Idræts- og fritidspolitik. Turismepolitik. Sundhedspolitik.

Sagsfremstilling

I forbindelse med tildeling af midler til byrumsprojekter 2020 blev Kultur- og Turismeudvalget sammen med By-, Plan- og Miljøudvalget på temamødet præsenteret for et forslag fra Helsingør Museerne til opsætning af et midlertidigt byrumsprojekt (figur 1). En legeskulptur på Den Røde Plads foran Værftsmuseet, der skulle formidle skibsbyggeri og aktivere pladsen, så det blev et nyt oplevelsesrum i byen.

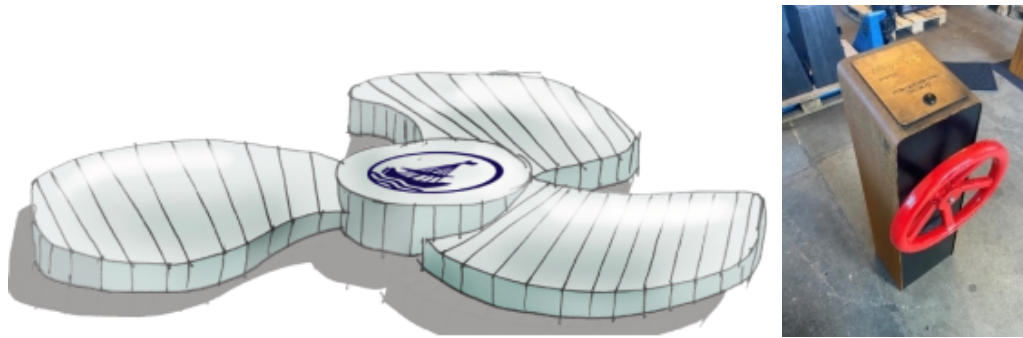


Figur 1

Administrationen fik på mødet til opgave at arbejde videre med projektet ved at komme med oplæg til alternative placeringer.

I dialog med museet er projektet blevet revideret, så det kan flyttes og skabe midlertidige oplevelsesrum rundt i bymidten for børn, samtidig med at historien om Helsingør som søfart- og værftsby formidles (figur 2).

Værftsmuseet har i samarbejde med en rådgiver og lokale producenter fået udarbejdet ideskitser til elementer, som består af tre mobile "skibsskruer" med tilhørende mekaniske storytellers, der aktiverer lydfiler ved hjælp af et ventilhåndtag. Aktivitetsbænkene ønskes i første omgang placeret på Axeltorv og Den Røde Plads. Men kan efterfølgende flyttes rundt til andre lokaliteter pladsen foran stationen, i Kulturhavnen eller ved Værftets Madmarked for at undersøge mulighederne for leg i byens forskellige rum. Elementerne er ikke målfaste endnu, da der ikke er udarbejdet arbejdstegninger. Tanken er, at de vil blive udformet i størrelsesforholdet 1:1 ud fra skibsskruer, produceret på Helsingør værft, i et design, som kan flyttes med kommunens materiel.



Figur 2

Økonomi/Personaleforhold

Byrådet har på mødet den 27. april 2020 bevilget 265.000 kr. til projektet.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen drøftes på Fællesmøde den 30. april 2020 mellem By-, Plan- og Miljøudvalget og Kultur- og Turismeudvalget.

Sagen behandles ligeledes i Kultur- og Turismeudvalget den 5. maj 2020, inden den videresendes til behandling i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Center for By, Land og Vand samt Center for Kultur, Erhverv, Politik og Organisation indstiller,

at det reviderede projektforslag godkendes.

Beslutninger Fællesmøde mellem stående udvalg 2018-2021 den 30-04-2020

Sagen drøftet.

Fraværende:

Jens Bertram

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

C stillede forslag om, at der indkøbes 2 skibsskruer og 2 storytellere og at det overskydende beløb reserveres til en kommende pulje til julebelysning.

For forslaget stemte: Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C) og Helena Jørgensen (Ø).

Imod stemte: Christian Holm Donatzky (B).

Punkt 14: Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - marts

20/9788

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges til orientering forventet regnskab 2020 for By-, Plan- og Miljøudvalget. Den månedlige rapportering er lavet på baggrund af marts måneds forbrug. Der er i tallene, så vidt det er muligt på nuværende tidspunkt, taget højde for eventuelle økonomiske konsekvenser af Covid-19.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Månedsopfølgning

På By-, Plan- og Miljøudvalgets budgetområder forventes et samlet merforbrug på 8.012.000 kr., jf. tabel 1.

Tabel 1: Forventet regnskab 2020 for By-, Plan- og Miljøudvalget

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Oprindeligt budget 2020	Forventet budget 2020*	Forbrug pr. 31.3	Forbrugs- procent ift. forventet budget	Forventet regnskab 2020 pr. 31.3	Ændring ift. forventet regnskab pr. 29.2**	Mer/ mindre- forbrug ift. opr. budget***	Mer/ mindre- forbrug ift. forventet budget***
Budgetområde								
By-, Plan- og Miljøudvalget	141.354	141.009	35.491	25,2%	149.021	-8.539	-7.667	-8.012
201 Miljø, Natur og Klima	6.553	6.487	-37	-0,6%	6.487	-4	66	0
<i>Rammestyret</i>	<i>6.553</i>	<i>6.487</i>	<i>-37</i>	<i>-0,6%</i>	<i>6.487</i>	<i>-4</i>	<i>66</i>	<i>0</i>
204 Trafik, Vej og Parkering	87.878	87.599	23.798	27,2%	95.611	-8.535	-7.733	-8.012
<i>Rammestyret</i>	<i>87.878</i>	<i>87.599</i>	<i>23.798</i>	<i>27,2%</i>	<i>95.611</i>	<i>-8.535</i>	<i>-7.733</i>	<i>-8.012</i>
206 Nordsjællands Park og Vej	46.923	46.923	11.731	25,0%	46.923	0	0	0

Rammestyret	46.923	46.923	11.731	25,0%	46.923	0	0	0
-------------	--------	--------	--------	-------	--------	---	---	---

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

*** Forbedring af forventet regnskab angives med plus, og forværring angives med minus.*

**** Merforbrug angives med minus, og mindreforbrug angives med plus.*

På By-, Plan- og Miljøudvalgets områder forventes et samlet forbrug på 149.021.000 kr.

I forhold til forventet budget forventes der et samlet merforbrug på 8.012.000 kr.

Som følge af Covid-19 forventes der manglende passagerindtægter på de lokale busruter på ca. 8.000.000 kr. i 2020, beregnet på baggrund af 3 måneder uden passagerindtægter. Dette vil formentlig medføre en merudgift til Movia på dette beløb. Det er usikkert, hvorvidt betalingen af merudgiften kommer til at falde i 2020 eller 2021. Beregningerne af forventede merudgifter er behæftet med stor usikkerhed, idet det endnu er uvist, hvornår passagererne vender tilbage til de lokale busruter.

Hertil kommer manglende indtægter på ca. 512.000 kr. til Parkeringsservice også som følge af Covid-19.

Derudover forventes et mindreforbrug på udgifterne til flextur på 500.000 kr. efter indførelsen af højere takster i forbindelse med vedtagelsen af budget 2020.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

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

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Orientering foretaget.

Punkt 15: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 04-05-2020

20/3561

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Der er to afgørelser til orientering.

Retsgrundlag

Byggeloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1.1 Byggeklageenheden afviser at behandle klagen i sag om byggetilladelse til at opsætte en skurvogn, Viborgvej 37, 3000 Helsingør – Sags nr. 17/9099

Center for By, Land og Vand har den 10. november 2016 givet byggetilladelse til at opsætte en skurvogn indeholdende en lille negleklíník på Viborgvej 37.

Der bliver efterfølgende klaget over skurvognens placering og brug.

Center for By, Land og Vand har i sagen vurderet, at der er tale om erhverv i så beskedent omfang, så det trafikalt kan ske uden gener for de omkringboende. Samtidig er der tale om en bygning, som overholder bygningsreglementets bestemmelser for ”byggeretten”, idet både bebyggelsesprocenten, afstand til skel og skrå højdegrænse er overholdt.

Byggeklageenheden afviser klagen den 13. marts 2020, da klagerne ikke er klageberettiget.

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

1.2 Byggeklageenheden afviser at behandle klagen i sag om byggetilladelse til at opføre en 1.sal og carport, Tjellesensvej 9, 3060 Espergærde – Sags nr. 16/6970

Center for By, Land og Vand har den 27. april 2017 givet byggetilladelse til at opføre 1. sal på boligen samt carport på ejendommen, Tjellesensvej 9 i Espergærde. Tilladelsen er meddelt efter nabohearing og på baggrund af en helhedsvurdering. Der bliver efterfølgende klaget over tilladelsen.

Byggeklageenheden afviser den 14. marts 2020 klagen. Byggeklageenheden vurderer ikke, at klager har en væsentlig individuel interesse i sagen, idet de bl.a. lægger vægt på, at der er 24 m fra klagers ejendom til det opførte byggeri.

Desuden lægger Byggeklageenheden vægt på, at forringet udsyn og værdiforringelse ikke reguleres af byggeloven.

Det betyder, at Center for By, Land og Vands afgørelse står ved magt.

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 Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Orientering foretaget.

Bilag

1: Afgørelse - Byggeklageenheden - Viborgvej 37

2: Afgørelse - Byggeklageenheden - Tjellesensvej 9

Punkt 16: Orientering: Kommende sager

19/29589

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Sagsfremstilling

Sager til mødet i juni

Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.185, Spillested i Murergade

Beslutning: Forslag til tillæg 1 til lokalplan for Hornbæk by og havn

Beslutning: Endelig vedtagelse af spildevandstillæg Kelleris

Orientering: Status på budget 2020

Beslutning: Helhedsplan for Cinemabyen

Orientering: Status på budget 2020

Beslutning: Forslag til Lokalplan for Trelleborg

Beslutning: Lokalplan for boliger på Vinkelvej

Orientering: Afgørelser fra klageinstanser

Beslutning: Kystbeskyttelse Søndre Strandvej

Beslutning: Dispensation til digegennembrud, afstand til fortidsminde beskyttelseslinjen

Beslutning: Lokalplan for boliger på Bøgehøjgård

Beslutning: Vandområdeplanen - Forslag til vandløbsindsatser (vandrådet)

Beslutning: Affaldsløsninger i byrum

Beslutning: Fremtidens brug af Axeltorv

Beslutning: Forslag til lokalplan, Boliger i Hornbæk Vandtårn

Beslutning: Påbud om lovliggørelse af vindue på bevaringsværdigt hus Stengade 23-25

Beslutning: Påbåd om lovliggørelse af vinduer på bevaringsværdigt hus Stjernegade 28A og B

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Orientering foretaget.

Punkt 17: Meddelelser

19/29588

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Sagsfremstilling

Byggesagsstatistik 1. kvartal 2020

Vedhæftet oversigt over byggesager for 1. kvartal 2020. Der er modtaget 635 sager i første kvartal 2020. Der er således modtaget 10 % henholdsvis 20 % flere sager i denne periode end samme periode 2019 og 2018. Dette på trods af situationen som Danmark er i i øjeblikket. Hvorledes udviklingen forsætter i den kommende tid, er det ikke muligt at udtale sig om. I perioden er kun 48 % af sagerne afgjort indenfor 4 uger. Dette skyldes bl.a., at ikke alle ledige stillinger indenfor byggesagsområdet er besat endnu, samt at de 3 nye medarbejdere, som er startet i februar/marts, stadig er under oplæring.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Intet at bemærke.

Bilag

Byggesagsstatistik - 1. kvartal

Punkt 18: Eventuelt

19/29590

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020

Intet at bemærke.

Punkt 19: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021