

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 04-02-2019

Mødedato Mandag d. 04. februar 2019 kl. 15:00

Mødested Rød 2, Prøvestenen

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

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 54 og Lokalplan 3.51 Boliger på hjørnet af C.....	4
Beslutning: Ejendommen Petersborg - igangsætning af lokalplanlægning.....	7
Beslutning: Byggetilladelse til 34 rækkehuse på Esperhave, Espergærde.....	11
Lukket.....	17
Beslutning: Dispensation til parkering i terræn - Kløvermarken 8.....	18
Orientering: Statistik for byggesager og klagesager 2018.....	21
Beslutning: Forslag til Vandforsyningsplan 2019 - 2030.....	23
Beslutning: Godkendelse af takster for vand og spildevand 2019.....	25
Beslutning: Godkendelse af affaldsgebyrer 2019.....	27
Beslutning: Forslag til Biodiversitetsplan 2019-2030 i offentlig høring.....	29
Beslutning: Skal privat rottebekæmpelse fortsat være tilladt?.....	31
Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde øst for Kelleris Hegn i Espergærde.....	32
Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Søbækken i Espergærde.....	35
Beslutning: Udleje af udeserveringsareal på Axeltorv.....	38
Beslutning: Trafik- og Parkeringsforhold ved Færgevej ud for Trykkerdammen.....	40
Orientering: Forsøg med Citydressing i samarbejde med detailhandelen.....	42
Beslutning: Hornbæk fondsprojekt - udpegning af udvalgsmedlemmer til styregruppe.....	45
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser.....	47
Meddelelser.....	49
Kommende sager.....	50
Eventuelt.....	51
Godkendelse af referat.....	52

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

18/30002

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Punkt 5 behandles før punkt 4.

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Beslutning: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 54 og Lokalplan 3.51 Boliger på hjørnet af Gefionsbakken og Mørdrupvej

18/33860

Indledning

Byrådet besluttede den 26. november 2018 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 og lokalplan 3.51 i høring i 6 uger.

Center for By, Land og Vand har efter lov om miljøvurderinger af planer og programmer foretaget en screening af planforslagene og truffet afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

Byrådet skal beslutte, om forslag til kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 – 2025 og lokalplan 3.51 skal vedtages endeligt.

Der er planlagt besigtigelse af byggeriet på Mørdrupvej 15-19 i forbindelse med udvalgs mødet den 4. februar 2019 kl. 15.45.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommune har en vision om at være den mest attraktive bosætningskommune i Nordsjælland. Det er kommunens mål at tiltrække 800 nye familier til kommunen inden 2020. Opførelsen af ny bebyggelse i Espergærde er med til at understøtte dette mål.

Sagsfremstilling

1. Planforslagenes baggrund

Ejendommen Mørdrupvej 15-19 blev solgt efter offentligt udbud til Initus Ejendomme A/S.

Lokalplan 3.33 blev vedtaget endeligt af Byrådet den 28. august 2017. Lokalplanen muliggjorde opførelsen af det projekt, som Initus Ejendomme havde vundet udbuddet med.

Lokalplanen blev påklaget til Planklagenævnet, der den 2. november 2018 tillagde klagen opsættende virkning og påbød byggeriet standset samt den 29. november 2018 ophævede lokalplanen.

Der blev derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg og lokalplan med henblik på en retlig lovgivelses af projektet.

2. Lokalplanens indhold

Planforslaget omfatter ejendommen Mørdrupvej 15-19, Espergærde. Lokalplanens formål er, at udlægge området til boligformål i form af helårsboliger. Bebyggelsen skal opføres som punkthuse i to til tre etager. Der må højst opføres 32 boliger. I den eksisterende bygning kaldet ”Radisen” må der desuden højst etableres tre boliger.

Punkthuset mod vest må højst opføres i to etager i en maksimal højde på 8,5 m. De to andre punkthuse må højst opføres i tre etager med en maksimal højde på 10,5 m. Dog må der herudover opføres en elevatorskakt på 6 m² og to ventilationsaggregater på hver 2 m², der overstiger ovenstående højde med 0,60 m på de to punkthuse i tre etager.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende, som skal sikre, at bebyggelsen får en kvalitet, der svarer til kvaliteten af det omkringliggende område. Den fastsætter også bestemmelser om mulighed for lokal håndtering af regnvand i form af grønne tage og regnbede.

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for ”Radisen” og for enkelte karaktergivende træer med betydning for lokalplanområdet. De øvrige bygninger i lokalplanområdet har ejer nedrevet.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for ubebyggede arealers omfang, udseende og hegning. Det sikres, at færdsel på de to eksisterende stiforbindelser gennem området fortsat er mulig.

Parkering fastsættes i overensstemmelse med Parkeringsnorm for Helsingør Kommune.

3. Kommuneplan

Området er nu omfattet af rammeområde 3.BE.1. Rammernes særlige bestemmelser fastsætter, at etageantallet skal begrænses til to etager op mod nabomatrikel.

Det er Planklagenævnets fortolkning, at lokalplanforslaget er i strid med denne bestemmelse i kommuneplanen. En ny kommuneplanramme, som fjerner fortolkningstvivel, og som sikrer overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen, er derfor nødvendig.

4. Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, skal der udarbejdes en egentlig miljøvurdering, hvis det vurderes, at planen har en miljømæssig påvirkning.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 3.51 har centret screenet planens indhold. Vurderingen er, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Det vurderes samlet set, at planen ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort samtidig med forslag til lokalplan 3.51. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger.

5. Retlig lovliggørelse

Helsingør Kommune skal tage stilling til, om der skal vedtages et plangrundlag, der præciserer kommuneplanen i overensstemmelse med kommunens fortolkning, og som muliggør det lokalplanlagte byggeri, der er igangsat (retlig lovliggørelse), eller om der i stedet skal vedtages et ændret plangrundlag, som begrænser byggeriet i overensstemmelse med Planklagenævnets fortolkning af kommuneplanens rammebestemmelse for området (fysisk lovliggørelse).

Ved vedtagelsen af lokalplan 3.33 har kommunen tidligere vurderet, at der foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse for lokalplanen, og dette ændres ikke af Planklagenævnets fortolkning af kommuneplanen. Det er derfor muligt at ændre kommuneplanen, så der ikke er modstrid mellem kommuneplanen og lokalplanen (retlig lovliggørelse).

Udgangspunktet er, at sagen skal behandles som om, at byggeriet ikke var igangsat, og at der derfor bør ske retlig lovliggørelse. Dette udgangspunkt hviler på en almindelig saglighedsbetragtning. Fysisk lovliggørelse vil, i en sag som den foreliggende, normalt alene komme på tale, hvor det kan fastslås, at der ikke ville være blevet vedtaget en lokalplan forudgående, eller hvor Planklagenævnet fastslår, at der ikke er en saglig planlægningsmæssig begrundelse for lokalplanens vedtagelse.

Helsingør Kommune har vedtaget en lokalplan, som muliggør projektet. På baggrund af dette sagsforløb må det lægges til grund, at kommunen har haft til hensigt at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for det igangsatte projekt. Tilretningen af kommuneplanrammen må i denne sammenhæng ses som et mindre forhold.

Bygherre har i god tro ansøgt og opnået en byggetilladelse og har efterfølgende i tillid hertil påbegyndt byggearbejderne. Bygherre har påbegyndt byggeriet i tillid til, at kommunen havde tilvejebragt et lovligt grundlag herfor.

De hensyn, som taler for ikke at muliggøre projektet eller muliggøre projektet i reduceret form i et nyt plangrundlag, er navnlig hensynet til de indblik- og skyggegener for omboende, som bygningerne i tre etager medfører. Disse gener vil dog også være til stede ved bebyggelse med to etager omend i mindre omfang. Disse forhold var kendt ved vedtagelsen af lokalplan 3.33, og de indgik således allerede dengang i den planlægningsmæssige begrundelse for lokalplanens vedtagelse. Der er ikke i retlig henseende tale om tungtvejende modstående hensyn.

Det bemærkes tillige, at et flertal i By-, Plan- og Miljøudvalget efterfølgende har dispenseret til en elevatorskakt på 6 m² og to ventilationsaggregater på hver 2 m², som nu er indarbejdet i plangrundlaget. I denne sag var der ligeledes redegjort for skyggeforhold.

I området er beliggende flere ejendomme i tre etager eller mere. På Gefionsbakken ligger mod syd Gefionsbakken 2, 4b, 4c og 6, der alle er opført i tre etager. Gefionsbakken 5 er opført i fem etager. Disse ejendomme er alle opført mindre end 100 m fra lokalplanområdets østlige del.

Forholdene er således ikke usædvanlige for området. Forholdene har ligeledes været kendte, da den nu ophævede lokalplan 3.33 blev vedtaget.

6. Høring

Forslagene har været udsendt i offentlig høring fra den 29. november 2018 til den 11. januar 2019. Der er i perioden kommet indsigelser og bemærkninger om følgende:

De gennemgående emner for indsigelserne drejer sig om processen i forbindelse med udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplanen og en ny lokalplan til erstatning af Lokalplan 3.33. Administrationen er ikke enig i, at processen ikke har fulgt reglerne i planloven.

Der har været en offentlig høring af planerne på fire uger med et tillæg på to uger, da perioden faldt hen over jul og nytår.

Lokalplanen har endvidere været i høring tidligere i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 3.33, og den nye plan adskiller sig ikke fra denne.

Herudover handler de fleste indsigelser om, at der tillades bebyggelse i op til tre etager, hvilket administrationen ud fra en samlet byplanmæssig registrering af området vurderer er rimeligt, da området allerede i dag har en bymæssig karakter.

Endelig er der kommet en enkelt indsigelse vedrørende påvirkningen af Egebæksvang Kirke. Der er i februar 2018 meddelt dispensation fra kirkebyggelinjen. Helsingør Stift har i forbindelse med fremlæggelsen af lokalplan 3.33 oplyst, at der ikke er visuel kontakt mellem kirken og lokalplanområdet. Lokalplan 3.51, miljøscreeningen og dispensationen fra kirkebyggelinjen har ikke givet Helsingør Stift anledning til yderligere bemærkninger.

Der foreslås derfor ikke ændringer i Tillæg nr. 54 til kommuneplan eller i Lokalplan 3.51 på baggrund af de indkomne indsigelser.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen økonomiske eller personalemæssige konsekvenser for Helsingør Kommune.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Helsingør BYLAB indstiller,

at Tillæg nr. 54 til Kommuneplan og til Lokalplan 3.51 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C) anbefaler indstillingen.

Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A) og Christian Holm Donatzky (B) kan ikke anbefale indstillingen.

Bilag

- 1: Opsamling af bemærkninger til Forslag til LP 3.51 og KPT 54
- 2: Originale indsigelser i fulde ordlyd
- 3: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 54
- 4: Forslag til lokalplan 3.51
- 5: Indsigelse lokalplan 3-51 Kjeld Damgaard - Espergærde Byforening
- 6: NOTAT indsigelse fra Kjeld Damgaard

Punkt 3: Beslutning: Ejendommen Petersborg - igangsætning af lokalplanlægning

18/34924

Indledning

Ejendommen Petersborg (matr. nr. 1dc, 1de og 1df, alle Marienlyst, Helsingør Jorder) beliggende Ndr. Strandvej 3A og 3B, er ejet af Helsingør Kommune. Byrådet godkendte i 2016, at ejendommen skal udbydes til salg.

Udvalget skal træffe beslutning om at igangsætte planlægning for området med henblik på udarbejdelse af lokalplan og ændret kommuneplanramme.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes Planstrategi indeholder følgende intentioner for udvikling i byområderne:

Et enestående sted

Vi skal balancere udvikling med fastholdelse af de kvaliteter, der findes i byer, bygninger og kulturmiljøer i kommunen. Ny arkitektur skal bidrage til at styrke kvaliteter i byområderne, og den skal leve op til de historiske bygningskvaliteter. Det kræver en fortsat indsats at bevare og udvikle bebyggelserne, så vores byer og byområder er attraktive og identitetsskabende rammer for bosætning, arbejde og handelsliv.

Byudvikling og omdannelse

Vi udvikler byområderne, så Helsingør Kommune fortsat kan være attraktiv for bosætning, erhverv og investering. Byudviklingen sker som fortætning og omdannelse af eksisterende byområder og i mindre omfang ved at udvide byernes arealer.

Sagsfremstilling

1. Eksisterende forhold

Ejendommen Petersborg har et samlet tinglyst areal på 6.697 m².

Det samlede bygningsareal er på ca. 1.000 m² fordelt på en hovedbygning (nr. 3A i 2½ etager) og en portnerbolig (nr. 3B). Hertil kommer kælder på 319 m² under hovedbygningen.

Hovedbygningens brugere er flyttet til Teglluset, og bygningen står derfor tom. Portnerboligen anvendes p.t. som natherberg.

2. Eksisterende planforhold

Kommuneplan: Petersborg er omfattet af kommuneplanramme 1.B39 Slotsvej, der udlægger ejendommen til bolig og offentlige formål. Hertil udlægges en del af ejendommen (matr. nr. 1dc) til bebyggelse i 2½ etager som plejehjem og med en bebyggelsesprocent på 40 %. Boliger må dog alene opføres i én etage.

Lokalplan: Ejendommen Petersborg er omfattet af lokalplan 1.16 "Petersborg", vedtaget 27. juni 1983. Lokalplanen muliggør en udvidelse til plejehjem i op til 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 40. Der påregnes udarbejdet en ny lokalplan for ejendommen, da en anvendelse til udelukkende plejehjem vurderes at være for begrænset. Endelig ønskes mulighederne for eventuelt nybyggeri placeret anderledes på grunden.

3. Foreslåede ændringer i kommuneplanrammen

a. Rettelse af uoverensstemmelser:

Der er ikke overensstemmelse mellem kommuneplanen og den eksisterende lokalplan. Bebyggelsesprocenten på 40 og etagehøjden på 2½ muliggøres i kommuneplanen kun på en del af ejendommen (matr.nr. 1dc), mens byggefeltet hovedsagelig er placeret på matr. nr. 1de i lokalplanen.

b. Flere anvendelsesmuligheder:

Da Petersborg har en forholdsvis central beliggenhed i forhold til Helsingør by, vurderes det, at anvendelsesmulighederne

på ejendommen kan udvides i kommuneplanen. Det foreslås, at supplere den nuværende anvendelse til boliger og offentlige formål med mulighed for liberale erhverv og hotelformål.

Den del af kommuneplanrammen, der omfatter de tre matrikler, der udgør ejendommen Petersborg, foreslås derfor ændret til:

1. *Anvendelse: Boligområde, offentlige formål (svarer til eksisterende kommuneplanramme).*
2. *Ejendommen Petersborg (matrikelnummer 1dc, 1de og 1df) kan også anvendes til liberale erhverv og hotelformål.*
3. *På ejendommen Petersborg (matrikelnummer 1dc, 1de og 1df) kan der opføres bygninger i 2½ etage og bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 %.*

4. Forholdet til Forslag til Kommuneplan 2019

De foreslåede ændringer er indarbejdet i det fremsendte Forslag til Kommuneplan 2019. Hvis Kommuneplan 2019 ikke er vedtaget inden et salg finder sted, vil lokalplanforslaget blive ledsaget af et kommuneplantillæg.

5. Øvrige planmæssige forhold

En kommende lokalplan for ejendommen foreslås bl.a. at indeholde:

- a. Placering af ny bebyggelse: Der udlægges to byggefelter på grunden langs Ndr. Strandvej. Byggefelternes placering friholder kigget til bygningen Petersborg fra vejen, se skitse i bilag. Hele ejendommen er støjbelastet fra hhv. vej og bane. Placering af byggefelter og isolering af facader skal sikre, at støjgrænser overholdes.
- b. Eksisterende bygninger (nr. 3A og 3B) på ejendommen er bevaringsværdige. Ny bebyggelse skal være lavere end eksisterende bygning Petersborg.
- c. Arkitektur: De nye bygninger skal udformes, så de danner et arkitektonisk hele med den eksisterende bygning Petersborg. Bygningerne skal udformes med facade mod Ndr. Strandvej. Facader skal udføres i mur evt. med pudset overflade. Tage skal udformes som sadeltage og belægges med tegl.
- d. Parkering: Kommunens parkeringsnorm skal overholdes og parkeringsarealet skal placeres på den del af grunden, der ligger vest for Petersborg.
- e. I alt fem store karakteristiske træer på grunden udpeges som bevaringsværdige.

Bilag: I skitsen er bevaringsværdige træer udpeget og byggefelternes placering er vist.

6. Udbud af ejendommen

Ejendommen Petersborg ønskes udbudt til salg snarest muligt. Kommuneplanrammen og ovenstående punkter a-e til en kommende lokalplan vil danne grundlag for udbudsvilkårene i forbindelse med salg af ejendommen.

På baggrund af købers planer med ejendommen udarbejdes et lokalplanforslag og evt. forslag til kommuneplantillæg for ejendommen. I udbuddet vil det være en betingelse for gennemførsel af salget, at lokalplan og evt. kommuneplantillæg vedtages.

7. Tidsplan

Udbud og efterfølgende lokal- og kommuneplanlægning for ejendommen forventes afsluttet efter sommerferien 2019.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Økonomiudvalget.

En sag om udbud af ejendommen vil blive forelagt Økonomiudvalg og Byråd.

Indstilling

Helsingør BYLAB indstiller,

at planlægning for området igangsættes efter ovenstående principper 1-3 for kommuneplanlægning og a-e for lokalplanlægning.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-01-2019

Fraværende: Michael Mathiesen (C) og Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Økonomiudvalget 2018-2021 den 21-01-2019

Økonomiudvalget besluttede at sende sagen til fornyet behandling i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Supplerende sagsfremstilling

På mødet i Økonomiudvalget den 21. januar 2019 blev det besluttet at sende sagen til fornyet behandling med ønske om en begrænsning af anvendelsesmulighederne på ejendommen, og at lokalplanen skal udarbejdes inden et salg.

Anvendelsesmuligheder i kommuneplan og lokalplan

Det foreslås at indsnævre anvendelsesmulighederne på ejendommen til boligformål herunder seniorboliger og offentlige institutioner.

Det er umiddelbart vurderingen, at bygningen Petersborg er uegnet til indretning til plejeboliger og at grunden som helhed er for lille til opførelse af nybyggeri til plejehjem.

Indsnævringen betyder, at anvendelserne nævnt i dagsordenen: liberale erhverv, hotelformål og offentlige formål (udover institutioner) ikke muliggøres.

Helsingør BYLAB indstiller,

at planlægning for området igangsættes efter principperne a-e for lokalplanlægning i sagsfremstillingens pkt. 5. og med følgende indhold i kommuneplanen:

1. Anvendelse: boligformål herunder seniorboliger og offentlige institutioner.
2. På ejendommen Petersborg (matrikelnummer 1dc, 1de og 1df) kan der opføres bygninger i 2½ etage og bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 %.

at lokalplanen skal udarbejdes, inden ejendommen sælges.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

By-, Plan- og Miljøudvalget anbefaler,

at planlægning for området igangsættes efter principperne a-e for lokalplanlægning i sagsfremstillingens pkt. 5. og med følgende indhold i kommuneplanen:

1. Anvendelse: boligformål herunder seniorboliger og offentlige institutioner.
2. På ejendommen Petersborg (matrikelnummer 1dc, 1de og 1df) kan der opføres bygninger i 2½ etage og bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 %.

at lokalplanen skal udarbejdes, inden ejendommen sælges.

Bilag

Petersborg byggefeltet og signaturforklaring

Punkt 4: Beslutning: Byggetilladelse til 34 rækkehuse på Esperhave, Espergærde

18/30648

Indledning

Statsforvaltningen har ophævet kommunens byggetilladelse af 19. april 2016 til 34 rækkehuse på Esperhave 2-35, Espergærde.

Ophævelse af byggetilladelsen betyder, at der skal træffes en ny afgørelse om byggetilladelse.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles byggetilladelse.

Der er planlagt besigtigelse i forbindelse med udvalgmødet den 4. februar 2019 kl. 15.15.

Retsgrundlag

Bygningsreglementet 2010

Lokalplan 3.40

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Historik

Den 21. september 2015 vedtog Byrådet lokalplan 3.40 "Sct. Georgs Vej 15A-D i Espergærde". Lokalplanen muliggjorde opførelse af 34 rækkehuse.

Helsingør Kommune modtog den 21. december 2015 ansøgning fra Spacefab Arkitekter om at opføre 34 rækkehuse på ejendommen, matrikel nr. 26DV, Mørdrup By, Mørdrup.

Der blev meddelt byggetilladelse den 19. april 2016 uden dispensationer eller helhedsvurderinger, idet byggeriet overholdt lokalplanen. Da byggeriet overholdt lokalplanen blev der ikke foretaget nabohøring. Byggetilladelsen er vedhæftet som bilag.

Michael Strand klagede den 28. november 2016 til Statsforvaltningen over byggetilladelsen.

Statsforvaltningen ophæver byggetilladelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling den 31. oktober 2018. Statsforvaltningens afgørelse er vedhæftet som bilag.

Statsforvaltningen konkluderer:

"Vi hjemviser således kommunens afgørelse med henblik på, at kommunen nærmere forholder sig til, om det konkrete byggeri er omfattet af byggeretten. Det forudsættes, at kommunen nærmere begrunder sin vurdering i sin nye afgørelse, samt at kommunen behandler spørgsmålet om partshøring i forbindelse med den nye afgørelse."

Centeret orienterer ejerne af Esperhave 2-35 om Statsforvaltningens afgørelse den 9. november 2018.

Centeret sender sagen i nabohøring den 29. november 2018.

Der er indkommet 2 indsigelser i forbindelse med nabohøringen.

Behandling efter Bygningsreglement 2010(BR10) eller Bygningsreglement 2018(BR18)

Efter Statsforvaltningens ophævelse af byggetilladelsen og hjemvisning af sagen til fornyet behandling er BR18 trådt i kraft. Af ikrafttrædelsesbestemmelsen i BR18, § 565, fremgår, at BR18 gælder for ansøgninger om byggetilladelse, som indsendes efter bekendtgørelsens ikrafttræden. Ansøgningen om byggetilladelse er indgivet den 21. december 2015 og behandles derfor på ny efter bygningsreglementet 2010.

Udstykning

De enkelte boliger er udstykket efter byggetilladelsen blev meddelt, med mindre private arealer foran boligerne og den øvrige del af lokalplanområdet som fælles friareal. Udstykningen af boligerne har alene til hensigt at regulere ejerforhold inden for lokalplanområdet og har ikke betydning for ejendomme uden for lokalplanområdet.

Som udgangspunkt indebærer dette, at der skal foretages en konkret vurdering af hver enkelt bolig. Idet det er de faktiske forhold på lovliggørelsestidspunktet, som skal vurderes efter de på ansøgningstidspunktet gældende regler.

Det er således ejeren, der har ansvaret for at berigtige ulovlige forhold, jf. byggelovens § 17, stk. 1.

Byggeloven – eller bygningsreglementet – indeholder dog ikke et formkrav til byggetilladelsen.

Administrationen har vurderet, at bebyggelsen har en sådan ensartethed, at der ikke konkret er anledning til at behandle de enkelte matrikler særskilt i denne dagsorden.

Byggeret eller helhedsvurdering

Bestemmelserne i BR10, kap. 2.2, fastlægger byggeretten for de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne. Kommunen kan således ikke nægte at godkende forhold omkring et byggeri, når disse forhold opfylder de relevante betingelser i kapitlet, f.eks. om bebyggelsesprocenter, etageantal, højde- og afstandsforhold.

Hvis et byggeri ikke er i overensstemmelse med eller ikke er reguleret af byggerettens bestemmelser i kap. 2.2, skal kommunen i stedet foretage en helhedsvurdering af byggeriet i henhold til de generelle kriterier i kap. 2.1 og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.

Statsforvaltningen henviser i øvrigt i sin afgørelse til SB035 (svarende til tidligere udgave) i håndbog for bygningsmyndigheder, hvor der fremgår, at:

”Kap 8. fastsætter bestemmelser om den byggeret, som tilkommer ejeren af en ejendom. Af § 177 fremgår, at det er en forudsætning for at have byggeret til opførelse af fritliggende enfamilieshuse og 2-familieshuse, at det skrå højdegrænseplan (maksimal højde = 1,4 x afstand til naboskel/sti) overholdes. I bestemmelserne nævnes rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og gruppehuse ikke. Dette må forstås således, at når der er tale om de nævnte bygningstyper, skal afstands- og højdeforhold vurderes på grundlag af de generelle kriterier i BR18, §§ 187-195.”

En byggetilladelse udstedes således enten efter reglerne om helhedsvurdering eller reglerne om byggeret. I denne sag skal der foretages en helhedsvurdering.

Forholdet til lokalplanen

Det er fastsat i BR10 kapitel 2.1, stk. 3, at kapitel 2 i bygningsreglementet ikke finder anvendelse, hvis en lokalplan fastsætter andre bestemmelser for de pågældende forhold.

De forhold, der i en lokalplan kan erstatte byggeretten, er, jf. byggelovens § 7, 8 og § 9:

- 1) Grundens størrelse.
- 2) Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 4) Bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent.
- 5) De ubebyggede arealers indretning.

Ad 1) Grundstørrelse

Lokalplanen fastsætter intet om grundens størrelse. Grundens størrelse skal derfor indgå i helhedsvurderingen.

Ad 2) Afstand til skel

Lokalplanens § 5.1 fastsætter, at området kun må bebygges i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan, der viser et tæt-lav boligbyggeri. Boligerne skal forskydes i forhold til hinanden inden for byggefeltene, som det på kortbilag 2 er vist, som et princip. Udhuse, afskærmede containerpladser og carporte skal placeres som vist på kortbilag 2, som et princip. § 5.2 fastsætter, at bebyggelse til boligerne skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. På kortbilaget er det angivet, hvor tæt der må bygges på skel.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring afstand til naboskel som fastlagte byggefelter, erstatter lokalplanen bygningsreglementet på dette punkt. Byggeriet overholder de fastsatte byggefelter. Afstanden til vej er ligeledes fastsat indirekte, idet bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltene.

Ad 3) Højder og antal etager

I lokalplanen er bygningens højde og antallet af etager reguleret af § 5.3. Det fremgår af lokalplanens vejledningstekst ud for bestemmelsen i § 5.2, at det skrå højdegrænseplan skal overholdes. Lokalplanen kan ikke i en vejledningstekst

fastsætte bestemmelser med den konsekvens, at kapitel 2 ikke finder anvendelse. Det skrå højdegrænseplan kan således ikke med henvisning til vejledningsteksten til § 5.2 anses som reguleret i lokalplanen. Af retspraksis fremgår, at når en lokalplan fastsætter højde for bebyggelsen og et byggefelt fastsætter lokalplanen indirekte skrå højdegrænser i forhold til naboskel. (Naturklagenævnets afgørelse gengivet i MAD2001.1539.

Statsforvaltningen har i sin afgørelse anført på side 4, andet afsnit, at lokalplanen ikke ses at regulere blandt andet det skrå højdegrænseplan. Administrationen bemærker, at Statsforvaltningens anvendelse af udtrykket "ikke ses" indikerer, at Statsforvaltningen ved gennemgangen ikke har konstateret en regulering af det skrå højdegrænseplan. Det har dog ikke været nødvendigt for, at Statsforvaltningen kunne træffe afgørelse at tage endeligt stilling til dette spørgsmål. Endvidere har Helsingør Kommune ikke gjort Statsforvaltningen opmærksom på dette forhold.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring højder og antal etager, erstatter lokalplanen bygningsreglementet på dette punkt.

Ad 4) Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er reguleret af lokalplanens § 5.5.

Ad 5) De ubebyggede arealers indretning

Lokalplanen foreskriver i § 7:

7.1 Der skal etableres faste belægnings og grønne områder med beplantning efter de principper som er vist på kortbilag 2 og som er beskrevet i paragrafferne herunder.

7.2 Der skal, i forbindelse med hver bolig, udlægges en terrasse/friareal, med adgang til det fælles friareal. Øvrige ubebyggede arealer er fælles friarealer/ opholdsarealer/parkeringsarealer.

7.3 Det fælles friareal skal anlægges som et grønt beplantet område, som hovedsagelig skal bestå af græs og solitære træer.

7.4 Hegning omkring lokalplanområdet og i området må kun etableres som levende hegn. Det levende hegn må suppleres med et lavt dyrehegn/trådhegn på 1,2 m.

En undtagelse herfra er hegning omkring containerpladserne, som skal etableres som et fast lukket hegn, der skal beplantes, så det set ude fra fremtræder med en levende grøn beplantning.

7.5 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal udføres som lav parkbelysning. Lyskilden må maksimalt have en højde på 3 m og må hverken inden for området eller set udefra virkende blændende. Hvor det er muligt, skal belysning opsættes på bygninger.

Lokalplanen regulerer de ubebyggede arealers indretning detaljeret og efter administrationens opfattelse erstatter lokalplanen derfor også på dette punkt bygningsreglementet. Bebyggelsen overholder lokalplanens krav.

Helhedsvurdering

Efter BR10 kapitel 2.1. stk. 1 reguleres en bebyggelses samlede indvirkning på omgivelserne med hensyn til:

- 1) Grundens størrelse.
- 2) Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 4) Bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent.
- 5) De ubebyggede arealers indretning.

Som anført ovenfor er punkt 2-5 reguleret af lokalplanen og gælder derfor forud for bygningsreglementets regler, jf. byggelovens §§ 7, 8 og 9. Det er derfor alene de øvrige punkter, som sammen med de generelle kriterier skal indgå i helhedsvurderingen.

Ad 1) Grundens størrelse

Formålet med en regulering af grundstørrelser er bl.a. at sikre tilstrækkelige friarealer i bebyggelser.

Lokalplanens § 1 anfører, at det er formålet med lokalplanen at muliggøre opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse, hvor boligerne forskydes i forhold til hinanden og placeres omkring et stort sammenhængende fælles friareal.

Lokalplanen afgrænser det område den er gældende for, jævnfør planens § 2.1:

Lokalplanen omfatter pr. 6. maj 2015 matr.nr. 26dv Mørdrup By, Mørdrup. Ifølge lokalplanen er arealet for området 10.121 m².

De enkelte boliger er efterfølgende udstykket med mindre private arealer foran boligerne og den øvrige del af lokalplanområdet som fælles friareal. Helsingør Kommune vurderer, at grundenes størrelse i kombination med de fælles friarealer giver tilstrækkelig mulighed for rekreativ udfoldelse og opholdsarealer på offentlige som private arealer.

Ad 2) Afstandsforhold

Formålet med afstandskravene er bl.a. at regulere tæthed, skygge- og indbliksgener samt risiko for brandspredning. Disse forhold er som anført ovenfor reguleret af lokalplanen.

Lokalplanen fastsætter ikke krav til vinduernes placering, og bygningsreglementet indeholder ikke en specifik hjemmel til at regulere vinduers placering i et byggeri, når afstande til skel eller byggefeltet overholdes.

Ad 3) Etageantal, højde

Formålet med en regulering af etageantal og højder er bl.a. at regulere indbliksgener og skyggegener.

Lokalplanens § 5.3 fastsætter, at bebyggelsen kun må opføres i 1, 1,5 og 2 etager.

Kortbilag 2 viser et princip for fordelingen af etagehøjder.

Husenes maksimale højde må ikke overstige 7 m fra eksisterende terræn.

Desuden nævner lokalplanen i en note til § 5.2, at det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstanden til skel) skal overholdes.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring etageantal og højde, erstatter lokalplanen bygningsreglementets bestemmelser på dette punkt. Der er ikke i BR10 fastsat et højdegrænseplan, som gælder for rækkehuse.

Administrationen bemærker dog, at det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstanden til skel) er overholdt.

Ad 4) Bebyggelsesprocent

Formålet med bebyggelsesprocenten er bl.a. at regulere byggeriets omfang og tæthed.

Lokalplanens § 5.5 foreskriver, at der må bygges op til 34 boliger.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45 %.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring bebyggelsesprocenten erstatter lokalplanen bygningsreglementets bestemmelser på dette punkt. Projektet overholder lokalplanens krav.

Ad 5) De ubebyggede arealers indretning

Formålet er bl.a. at regulere opholds-, tilkørsels- og parkeringsarealer i bebyggelsen. Da lokalplanen regulerer dette forhold udtømmende, jf. ovenfor, finder bygningsreglementet ikke anvendelse.

Generelle kriterier

Efter BR10 kapitel 2.3.1, stk. 1, er de generelle kriterier, som skal indgå i helhedsvurderingen:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.
- 2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
- 3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 4) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
- 5) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

1)

Bebyggelsen skal anvendes til helårsboligformål. Boligerne har en størrelse på 105, 125 eller 135 kvadratmeter, hvilket vurderes at være en sædvanlig og hensigtsmæssig størrelse for helårsboliger. Denne størrelse er endvidere egnet til enlige og flere typer af familier. Bebyggelsen overholder lokalplanens bebyggelsesprocent.

2)

Bebyggelsens samlede omfang er reguleret af lokalplanen for bebyggelsen og de enkelte boliger er således sædvanlige for lokalplanområdet. Området er karakteriseret ved helårsboliger i form af enfamiliehuse, rækkehuse og etageboliger. Boligtypen er således også sædvanlig for området.

3)

Bebyggelsen er placeret inden for byggefeltet og overholder lokalplanens maksimale højde for byggeri. Bebyggelsen overholder endvidere de højde- og afstandskrav i bygningsreglementet, herunder det skrå højdegrænseplan, der gælder for fx enfamiliehuse. Lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse vurderes derfor at være tilfredsstillende. Af samme årsager vurderes indbliksgener generelt at have et tilfredsstillende omfang. Michael Strand, som har gjort indsigelse mod bebyggelsen, har gjort gældende, at indbliksgenerne er væsentlige. Han anfører, at tolerancen overfor indbliksgener er større i bymæssig bebyggelse og mindre i områder med enfamiliehuse, som hans ejendom er beliggende i. Administrationen bemærker, at der også i områder med enfamiliehuse vil være bebyggelse med tilsvarende højde- og afstandforhold.

4)

Bebyggelsen har tilfredsstillende friarealer. Der henvises til bemærkningerne til grundens størrelse.

5)

Bebyggelsen har tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold.

6)

Bebyggelsen er ikke placeret i randen af tæt bebygget område men inde i bydelen Espergærde.

Byggelovens § 6D

Helsingør Kommune kan efter byggelovens § 6D, stk. 1, stille vilkår til en byggetilladelse som sikrer, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Bestemmelsen er overført fra kommuneplanloven til byggeloven i 1990. Af et tidligere cirkulære fremgår, at bestemmelsen primært er tiltænkt at skulle anvendes ved byggearbejder i områder, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, og navnlig hvor der er tale om bevaringsværdige ældre bymiljøer.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bygningens udformning. Den bebyggelse, som omgiver lokalplanområdet har endvidere ikke en ensartet karakter, men består af rækkehuse og enfamiliehuse med varierende udformning. Administrationen finder derfor ikke, at der er relevant at stille vilkår om bebyggelsens ydre udformning.

Indsigelser

Indsigelse fra Peter Michael de Fine Lassen har på vegne af Michael og Christina de Fine Strand gjort indsigelse mod byggetilladelse. Indsigelsen vedlægges som bilag.

Det vurderes, at indsigelsen primært omhandler helhedsvurdering samt indbliksgener og skyggevirkning.

Indsigelse v. Formand Stig Møller – Seniorbo, på vegne af Andelsforeningen Seniorbo, Sct. Georgs Vej 1-7. Indsigelsen vedlægges som bilag.

Indsigelserne har været sendt i partshøring hos grundejerne i Esperhave, samt Esperhave Grundejerforening. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger herfra.

Samlet vurdering

Administrationen vurderer samlet set, at helhedsvurderingen taler for, at der meddeles en lovliggørende byggetilladelse. Hertil kommer hensynet til, at bygherre i god tro har søgt om og opnået en byggetilladelse.

Det forhold, at der er rejst erstatningskrav mod Helsingør Kommune af Michael og Christina de Fine Strand, eller at et afslag på byggetilladelse vil udløse erstatningskrav mod kommunen, er ikke et lovligt hensyn at inddrage i vurderingen af, om der bør meddeles byggetilladelse.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By-, Land- og Vand indstiller,

at der meddeles lovliggørende byggetilladelse til det opførte byggeri.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Sagen udsættes, idet dagens besigtigelse ønskes drøftet i grupperne.

Bilag

- 1: Byggetilladelse
- 2: Myndighedstegninger - Rev 28 marts 2016
- 3: Tegninger - Højdegrænseplaner
- 4: Statsforvaltningens afgørelse
- 5: Mail 22.11.18 fra Michael de Fine Strand
- 6: Høringssvar 11.12.18
- 7: Høringssvar 4.1.19
- 8: Lokalplan 3.40

Punkt 5: Lukket

19/1976

Punkt 6: Beslutning: Dispensation til parkering i terræn - Kløvermarken 8

18/33968

Indledning

Udvalget skal beslutte, om der skal gives dispensation fra lokalplan 3.36 til at placere parkering i terræn.

Udvalget har tidligere behandlet en ansøgning om dispensationer fra lokalplan 3.36 i forbindelse med byggeri på ejendommen Kløvermarken 8. Udvalget besluttede at meddele afslag til de søgte dispensationer.

Helsingør Kommune har modtaget revideret ansøgning om dispensation fra lokalplanen til at placere parkering i terræn på ejendommen Kløvermarken 8.

Retsgrundlag

Lokalplan 3.36: Boliger og serviceerhverv ved Nørremarken og Erna Hagemanns Vej i Espergærde

§ 4.6 Minimum halvdelen af p-pladserne inden for delområde 1 skal etableres i konstruktion under hævet friareal inden for byggefelt A1, A2 og A4 vist på kortbilag 2.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune har den 17.12.2018 modtaget revideret ansøgning om dispensation fra lokalplan 3.36. Der søges dispensation fra lokalplanen til at placere parkering i terræn i forbindelse med opførelse af 4 punkthuse på ejendommene Kløvermarken 8 og Fredensvej 3.

Udvalget besluttede på deres møde den 5.11.2018 at give afslag til flere dispensationer til opførelse af bebyggelsen bl.a. overskridelse af byggefelt, bebyggelsesprocenter, befæstningsgrad, placering af parkering i terræn og fjernelse af bevaringsværdigt træ.

Ansøger har på den baggrund revideret projektet og søger nu udelukkende dispensation til at placere parkering i terræn og derved ikke placere 50 % af parkering i delområde 1 under konstruktion. Ansøger begrundes bl.a. sin ansøgning med (se den fulde ansøgning i bilag):

- Det hævede friareal vil ikke give værdi til området, da det er vanskeligt tilgængeligt og ved offentlig benyttelse giver offentligheden sig direkte ind i boligerne på 1. sal, eller ind i naboens have.
- Det er ikke praktisk muligt at få plads til det krævede antal parkeringspladser under denne konstruktion
- Det ikke vil være tryghedsskabende for beboerne med sådan et relativt lukket parkeringshus uden dagslys.
- Et hævet opholdsareal vil heller ikke kunne tjene som et areal, hvor regnvand kan nedsives.
- Ansøger finder det mere rigtigt og attraktivt for både offentligheden og beboerne i området, at etablere parkeringspladserne på terræn, med brug af permeable belægningstyper, Sedum (Grønt tag) på udstage og flere græsarealer og derved øge det grønne udtryk i området i sin helhed. Som permeable belægninger anvendes græsarmeringssten i parkeringsområder, på drænende underlag.

1. Naboorientering

Dispensationsansøgningen er den 18.12.2018 sendt i naboorientering til beboere og ejere af ejendommene rundt om den kommende bebyggelse – i alt 120 personer, samt Espergærde Byforening.

Ved høringsfristens udløb er der kommet indsigelser fra Fredensvej 1B. Indsigelserne omhandler følgende:

- Flyt punkthusene længere væk fra naboskel til Fredensvej 1B, da de vil give indsigts- og skyggeproblemer i haven
- Byg mindre boliger
- P-pladserne kan laves med grønt tag uden ophold på taget eller som parkeringskælder
- Overholder ikke højderne, da ventilationshætter overstiger de højder, som er fastsat i lokalplanen

- Bebyggelsen overholder ikke lokalplanens intention om en grøn karakter. Specielt er det problematisk, at græsarmeringssten betragtes som grønt
- P-plads kan give oversvømmelse af Fredensvej 1Bs have
- Bestemmelserne for byggeret og helhedsvurdering

Ansøger har følgende bemærkninger til indsigelserne fra Fredensvej 1B:

Vi kan konstatere, at høringssvaret nok mere var berettiget da lokalplanen var i høring forud for vedtagelsen af denne.

Vi ønsker som bekendt at overholde lokalplanen, med undtagelse af det ene dispensationspunkt sagen drejer sig om, nemlig kravet om delvis parkering i konstruktion.

Høringssvaret indeholder i øvrigt også andre bemærkninger som ikke er relevante i denne sag, eksempelvis synspunkter til delområde 2 i Lokalplanen.

Med hensyn til bekymringspunktet i høringssvaret, for at overfladevand fra vores matrikler skulle løbe ind i haven til ejendommen Fredensvej 1b, så kan jeg oplyse at vi naturligvis i den videre projektering og udførelsesfasen, vil imødegå det problem.

2. Centrets vurdering

Det er Centrets vurdering, at indsigelsen om at flytte punkthusene længere væk fra naboskel til Fredensvej 1B, da de vil give indsig og skygge problemer til haven og at boligerne skal være mindre, drejer sig om indsigelser imod den vedtagne lokalplan. Centrets vurdering er, at de ansøgte punkthuse og deres placering er tilrettet bestemmelserne i lokalplanen og at bebyggelsen vil overholde lokalplanen med undtagelse af parkeringen.

Lejlighederne vil have deres primære ophold på deres altaner og et mindre område på terræn, hvor der bliver etableret en legeplads. Ved dispensation fra parkering i konstruktion, bliver der heller ikke etableret et hævet opholdsareal på taget af parkeringen. Dette opholdsareal vurderes dog at være af begrænset værdi, på grund af dets beliggenhed.

Ved placering af parkering i det fri er det centrets vurdering, at det nuværende projekt vil have indarbejdet intentionen fra lokalplanen om et grønt område imellem bygningerne, da parkeringspladserne vil have græs, udhusene vil have grønne tage og der vil være bede og træer. Centret kan oplyse, at det er kommunal praksis at græsarmeringssten betragtes som grønt område.

Naboen har indsigelser imod at højderne ikke bliver overholdt, da ventilationshætter overstiger de højder, som er fastsat i lokalplanen. Disse mindre ventilationshætter, skorstenspiber mv. er undtaget fra beregningen af højder jf.

Bygningsreglement 2018 § 167 og § 456 stk. 4., såfremt de er af almindeligt omfang. Det er centrets vurdering, at ventilationshætterne vist i ansøgningen er af almindeligt omfang. Det er derfor centrets vurdering, at det ansøgte byggeri overholder højden fastsat i lokalplanen.

Naboens bekymring om at P-pladsen vil give oversvømmelse af Fredensvej 1Bs have, vil selvfølgelig blive vurderet i forbindelse med byggesagsbehandlingen af kloak og afløbsforhold på ejendommen.

Sidst har naboen anmodet om at bestemmelserne for byggeret og helhedsvurdering bliver overholdt. Bygningsreglement 2018 fastsætter desuden i § 166, at bestemmelserne omkring byggeret og helhedsvurdering (kapitel 8) ikke gælder, hvis en lokalplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold. Projektet overholder lokalplanen på dette punkt.

Det er centrets vurdering, at der kan gives dispensation til parkering i terræn på betingelse af, at der etableres en grøn hæk på mindst en meters højde ind imod naboerne på Fredensvej 1B for at begrænse eventuelle lys fra bilerne på parkeringspladsen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives dispensation fra lokalplan 3.36 § 4.3 til placering af parkering i terræn på betingelse af, at der etableres en grøn hæk på mindst en meter imod Fredensvej 1B.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Udvalget godkendte, at der gives dispensation fra lokalplan 3.36 § 4.3 til placering af parkering i terræn på betingelse af, at der etableres en grøn hæk på mindst en meter imod Fredensvej 1B.

Bilag

- 1: Teknisk oversigtskort - Kløvermarken 8
- 2: Luftfoto - Kløvermarken 8
- 3: Lokalplan 3-36
- 4: Dispensationsansøgning Lokalplan 3.36 18-12-2018
- 5: Kløvermarken Situationsplan og befæstelsesplan
- 6: Nabohøringsvar Fredensvej 1B jan-2019
- 7: Bemærkninger til indsigelse imod dispensationsansøgning på Kløvermarken 8/Fredensvej 3

Punkt 7: Orientering: Statistik for byggesager og klagesager 2018.

18/60

Indledning

Udvalget har opsat målsætninger for sagsbehandlingstiden på byggesager, samt målsætning for, hvor mange af klagesagerne til overordnet myndighed der skal stadfæstes.

Dette er en orientering til udvalget om, hvordan det er gået i 2018.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Byggesagsstatistik

Udvalget har fastsat et mål om, at 70 % af alle ansøgninger/ henvendelser på byggesagsområdet, skal være besvaret indenfor 4 uger.

Det samlede antal sager Helsingør Kommune har modtaget inden for byggesagsområdet er på 2206 sager i 2018. Dette er det højeste antal sager i over 10 år, og lidt højere end 2017.

Af de sager som er afgjort i 2018 er 56 % blevet afgjort/afsluttet indenfor 4 uger. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager afgjort i 2018 har været på 53 dage.

Centret har således ikke kunnet leve op til målsætningen om, at 70 % af alle ansøgninger/henvendelser besvares/afgøres indenfor 4 uger. Samtidig er den gennemsnitlige sagsbehandling steget i forhold til 2017.

Baggrunden for dette er en kombination af høj byggeaktivitet, som medfører mange sager, kombineret med at byggesagsområdet har haft færre ansatte på området i 2018 end i 2017, og dermed færre ressourcer til at løse sagerne.

Der er ikke fastsat mål for, hvornår en sag skal være afsluttet endeligt. Dette skyldes, at afslutningen af en byggesag forudsætter at bygherre fremsender alt den relevante dokumentation, som kræves i byggetilladelsen, førend byggesagen kan endelig afsluttes registreres som endelig i BBR. Centret har faste procedurer for, at rykke bygherrer for afslutning af deres byggesager.

Der henvises til vedhæftede bilag med statistik på samtlige sager på byggesagsområdet.

Supplerende kan oplyses, at der er indgået aftale mellem KL og regeringen om nationale servicemål for behandling af byggesager. Det er der blevet målt på siden juli 2016. Der kommer statistikker fra KL, DB og DI på dette på forskellige tidspunkter på året.

Statistikken er baseret på de sager, som kommunen modtager via byggeansøgningsportalen "Byg og Miljø", som er det landsdækkende digitale ansøgningsmodul, som ansøgerne er forpligtet til at søge byggetilladelse igennem. Kun 26 % af samtlige oprettede sager modtages via Byg og Miljø.

2. Klagesagsstatistik

Udvalget har fastsat et mål om, at 80 % af alle klagesager til overordnet myndighed skal stadfæstes. I 2018 er kun 65 % blevet stadfæstet. Der er således 8 ud af 23 sager som er blevet omgjort eller hjemvist.

Centeret har således ikke kunnet leve op til målsætningen om, at 80 % af klagesagerne skal stadfæstes.

De 8 sager, som ikke er stadfæstede, fordeler sig som følge:

- 2 landzonetilladelser, som er omgjort af Planklagenævnet

- Et landzoneafslag, som er omgjort af Planklagenævnet
- En dispensation fra lokalplan, som er hjemvist af Planklagenævnet til fornyet behandling
- En lokalplan som er ophævet af Planklagenævnet
- 3 byggetilladelser som er blevet hjemvist til fornyet behandling af Statsforvaltningen, som følge af en retlig fejl.

Alle sager der bliver hjemvist/omgjort bliver gennemgået for alle relevante medarbejder, så vi opnår en læring heraf, og vi undgår gentagelser.

År	Antal sager	Stadfæstet i %
2011	31	87
2012	19	84
2013*	26	54
2014	17	73
2015**	35	86
2016	29	72
2017	21	86
2018	23	65

Skemaet illustrerer antallet af afgjorte klagesager på centerets lovområder for de seneste 7 år.

**I 2013 anlagde Statsforvaltningen en ny praksis i forhold til nabohøringer, som havde en indvirkning på omfanget af hjemvisninger. Centeret har tilrettet praksis herefter.*

***Fra 1. september 2015 har afgørelser vedrørende lokalplaner, miljøvurderinger, og VVM været med i statistikken.*

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Orientering foretaget.

Bilag

Byggesagsstatistik18.pdf

Punkt 8: Beslutning: Forslag til Vandforsyningsplan 2019 - 2030

19/2068

Indledning

Helsingør Kommune skal udarbejde en vandforsyningsplan, der viser den nuværende og fremtidige forsyningsstruktur for vand i kommunen. Formålet med Vandforsyningsplan 2019 - 2030 er at opstille de planmæssige rammer for en robust og stabil forsyning af godt og tilstrækkelig drikke- og brugsvand til alle borgere, virksomheder og institutioner i Helsingør Kommune.

Udvalget skal tage stilling til om vedlagte forslag til Vandforsyningsplan kan sendes i høring.

Retsgrundlag

Vandforsyningsplanens indhold er reguleret af vandforsyningsloven (§14) herunder de tekniske og arealmæssige rammer for planen:

Bekendtgørelse af lov om vandforsyning nr. 125 af 26. januar 2017

Bekendtgørelsen om vandforsyningsplanlægning præciserer hvad planen skal indeholde:

Bekendtgørelse nr. 831 af 27/06/2016 om vandforsyningsplanlægning

Efter Lov om vandplanlægning skal forringelse af tilstanden af grundvandet forebygges og det skal endvidere sikres, at der er en balance mellem indvinding af grundvand og grundvandsdannelsen:

Bekendtgørelse af lov om vandplanlægning nr. 126 af 26/01/2017

Screening af planforslaget gennemføres i overensstemmelse med Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM):

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (nr. 1225 af 25/10/2018)

Relation til vision og tværgående politikker

Forslaget til vandforsyningsplan bidrager til kommunens målsætning om tidlig indsats ved at planen adresserer fremtidssikring af forsyningen af god kvalitet drikkevand med en bæredygtig vandindvinding

Sagsfremstilling

Planforslaget gennemgår den nuværende forsyningsstruktur, grundvandsressourcens forekomst, kvalitet og sårbarhed samt den forventede udvikling i vandforbrug og forsyningsstruktur i planperioden. Planen er blevet til i tæt samarbejde med Forsyning Helsingør og de private almene vandværker: Hornbæk, Kildekrog og Dale Korsvej Vandværk. Den erstatter den tidligere plan: Vandforsyningsplan 2006 – 2017.

Der er angivet målsætninger og retningslinjer i planen, som angiver fokusområder for administration og drift efter vandforsyningsloven. Planen kan dog ikke benyttes som hjemmelsgrundlag for en konkret afgørelse efter vandforsyningsloven.

Den samlede vurdering fra gennemgangen af forsyningsforholdene i kommunen og som også er givet i planens afsnit 8.4 er sammenfattet under 3 centrale temaer:

1. Produktion og levering af drikkevand
2. Bæredygtig vandindvinding
3. Grundvandet og drikkevandets kvalitet

Ad.1) Der vil være en tilstrækkelig kapacitet i Forsyning Helsingør og de private almene vandværker til at håndtere den kommende planperiodes forsyningskrav. Forbruget af vand i Helsingør Kommune forventes at stige med op til 350.000 m³ frem mod 2030, hvilket svarer til en stigning på 12%.

Dette skal ses i lyset af en reservekapacitet i vandværkerne på 20 – 60% i forhold til den nuværende produktion, hvoraf Forsyning Helsingør som den altdominerende leverandør af drikkevand i kommunen har en estimeret reservekapacitet på 35%.

Ad.2) Vandværkerne pumper grundvand op til vandbehandling fra et dybtliggende grundvandsmagasin i kalk- og sandlag kaldet det primære magasin. Vandværkerne har de seneste 10 år oppumpet 3 – 3,5 mio. m³/år som svarer til 15 - 20% af den årlige nedsivning af grundvand til magasinet.

En bæredygtig vandindvinding er en indvinding, der ikke medfører uønskede påvirkninger af vandspejl og grundvandskvalitet og med det nuværende niveau for vandindvinding er det vurderet, at der er en betydelig sikkerhedsmargin på 1,5 – 2 mio. m³ grundvand i forhold til en øvre grænse for bæredygtig vandindvinding.

I forhold til miljøfremmede stoffer i grundvandet er disse heldigvis meget sjældent forekommende i Helsingør Kommune. Det kan dog ikke udelukkes at inddragelse af stadigt flere pesticider i overvågningen af vandkvaliteten også i Helsingør Kommune kan give negative overraskelser, som tilfældet har været i flere andre steder af landet.

Etablering af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) kan bidrage til beskyttelse mod truslen fra især pesticider i lokalområderne omkring vandværksboringer. Virkemidler i form af kampagner for at undgå brug af sprøjtemidler her kan blive et vigtigt tiltag til bedre beskyttelse samtidig med at fokus på grundvandsbeskyttelse i oplandet til boringer fortsat prioriteres.

Ad.3) Kvaliteten af drikkevandet i ledningsnettet er højt. Forsyning Helsingør og de private almene vandværkers effektive implementering af et nyt prøve- og analyseprogram i 2018 jf. den nye drikkevandsbekendtgørelse, bidrager til en fortsat forventning til at kunne opretholde god kvalitet drikkevand og en tilfredsstillende overvågning.

Kvaliteten af grundvandet i det primære magasin er højt. I forhold til den naturlige vandkvalitet skal opmærksomhed fastholdes på indholdet af naturligt organisk stof (NVOC) i grundvandet i boringerne ved Hellebæk Vandværk pga. niveauet i grundvandet ligger op mod eller over grænseværdien for NVOC.

Der er ikke sundhedsfare med NVOC indholdet, men når koncentrationen af NVOC ikke begrænses ved den almindelige vandbehandling på vandværket kan det blive en udfordring at pumpe vand ud i ledningsnettet, der lever op til kvalitetskravene for drikkevand.

Identifikation af et potentielt nyt indvindingsområde er udtryk for rettidig omhu i forhold en eventuel særlig situation, skulle den opstå i fremtiden.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget

Planforslaget er screenet og det er vurderet, at det ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Forslaget til Vandforsyningsplan 2019 – 2030 og screening skal i 8 ugers offentlig høring herunder høring af Forsyning Helsingør og de private almene vandværker.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslaget til Vandforsyningsplan 2019 – 2030 godkendes og sendes i høring sammen med den tilhørende miljøvurdering

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

1: Forslag til Vandforsyningsplan 2019 - 2030

2: Bilag til planforslaget: Drikkevandsinteresser mm

3: Miljøscreening af planforslag

Punkt 9: Beslutning: Godkendelse af takster for vand og spildevand 2019

18/35922

Indledning

Bestyrelsen for Forsyning Helsingør Vand A/S og Spildevand A/S har på bestyrelsesmøde den 15. november 2018 godkendt taksterne for vand og spildevand for 2019.

Byrådet skal foretage en legalitetskontrol af, om taksterne er lovligt fastsat og hermed kan godkendes.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 938 af 28. juni 2018 om økonomiske rammer for vandselskaber

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Forsyningssekretariatet fastsætter årligt de individuelle økonomiske rammer for vandselskaber, der leverer, behandler eller transporterer vand eller spildevand til forbrugerne. De økonomiske rammer skal sikre, at

- Forbrugerne ikke betaler for meget
- Selskaberne har tilstrækkelige midler til at drive deres net
- Selskaberne løbende effektiviserer deres drift

Byrådet skal foretage en legalitetskontrol af, at taksterne er lovligt fastsat, herunder at taksterne overholder de gældende regler for takstfastsættelse og at den økonomiske ramme fra Forsyningssekretariatet er overholdt.

Forsyning Helsingør oplyser, at taksterne fastholdes tillagt en årlig prisudvikling på 1,75 %. Det fremgår således af takstbladene, at den samlede pris pr. m³ vand er på 21,33 kr. og at vandaflædningsbidraget udgør 35,39 kr. (begge inkl. moms). Prisudviklingen 2015-2019 ses i bilag 3.

Kommunens revision har påset, at

- taksterne for vand og spildevand er udarbejdet under iagttagelse af de økonomiske rammer
- hvile-i-sig-selv bestemmelserne er iagttaget.

Center for By, Land og Vand kan på den baggrund anbefale, at taksterne godkendes.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at taksterne for vand og spildevand 2019 godkendes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingen anbefales.

Bilag

- 1: Tarifblad 2019 - vand
- 2: Tarifblad 2019 - spildevand
- 3: Prisudvikling 2015-2019

Punkt 10: Beslutning: Godkendelse af affaldsgebyrer 2019

18/35899

Indledning

Bestyrelsen for Forsyning Helsingør A/S har på bestyrelsesmødet den 6. december 2018 godkendt forslag til affaldsgebyrer for 2019.

Byrådet skal beslutte, om forslaget til affaldsgebyrer for 2019 kan godkendes.

Retsgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1121 af 03/09/2018 (Miljøbeskyttelsesloven)

Bekendtgørelse nr. 1759 af 27/12/2018 (Affaldsbekendtgørelsen)

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Affaldsgebyrernes størrelse skal afspejle de samlede udgifter, som er forbundet med affaldshåndteringen (hvile-i-sig-selv-princippet), således at den samlede gebyrindtægt for hver ordning alene skal dække omkostningen for den ordning.

Forsyning Helsingør oplyser, at affaldsgebyret for 2019 for et enfamiliehus er fastsat til 2.646 kr./år inkl. moms. Dette er en stigning på 45 kr./år svarende til 1,75 %, som udgøres af den almindelige prisudvikling. Prisudviklingen over de sidste 5 år kan ses i bilag 4.

Forsyning Helsingør gør opmærksom på, at det lovpligtige erhvervsaffalds-grundgebyr (administrationsgebyr) blev afskaffet af regeringen pr. 1. januar 2019. Afskaffelsen skete først efter bestyrelsesbehandlingen af budgettet, hvorfor gebyret indgår i budgetmaterialet, men ikke vil blive opkrævet i 2019.

Kommunens revision har gennemgået gebyrberegningerne og oplyser, at man har påset at:

- Taksterne er opgjort pr. affaldstype iht. Lovgivningen.
- De økonomiske beregninger, der ligger til grund for gebyrfastsættelsen er dokumenteret.
- Der er taget højde for hvile-i-sig-selv-princippet.

Revisionen har samtidig nogle anbefalinger til fremtidige præciseringer i det økonomiske baggrundsmateriale.

Center for By, Land og Vand kan på den baggrund anbefale, at Byrådet godkender affaldsgebyrerne for 2019.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at affaldsgebyrer for 2019 godkendes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingen anbefales.

Bilag

- 1: Tarifblad 2019 - husholdningsaffald
- 2: Tarifblad 2019 - erhvervsaffald
- 3: Tarifblad 2019 - Skibstrup affaldscenter
- 4: Prisudvikling 2015-2019

Punkt 11: Beslutning: Forslag til Biodiversitetsplan 2019-2030 i offentlig høring

18/8408

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet et forslag til en biodiversitetsplan for hele Helsingør Kommune. Biodiversitetsplanen indeholder målsætninger og eksempler på eksisterende og kommende naturprojekter på både private og offentlige arealer, for at bremse tabet af biodiversitet.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte om Forslag til Biodiversitetsplan 2019-2030 (bilag 1) skal sendes i offentlig høring før den endelige vedtagelse.

Centret vurderer, at en offentlig høring vil kvalificere indholdet i planen og styrke borgernes opbakning til Helsingør Kommunes biodiversitetsindsats.

Retsgrundlag

Helsingør Kommune er forpligtiget til at sikre naturindholdet i naturområder, der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Det er både kommunalt ejede fredninger, beskyttede områder i naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000-områder. Natura 2000-områderne er naturområder, der er udpeget af EU for at beskytte bestemte arter og naturtyper.

Relation til vision og tværgående politikker

En offentlig høring er med til at understøtte kommunens vision, om at løsningen af fremtidens opgaver indebærer inddragelse af virksomheders, foreningers og borgeres ekspertise og særlige kompetencer.

Biodiversitetsplanen er med til at understøtte kommunens vision, om at Helsingør Kommune er en af Nordsjællands mest attraktive bosætningskommuner.

Bynære naturoplevelser og adgang til naturen er med til at gøre kommunen til et godt sted at leve. Det er med til at sikre, at de kommende generationer også kan få glæde af en mangfoldig natur og de værdier, der er knyttet til den.

Sagsfremstilling

Der er en nedgang i biodiversiteten på verdensplan, i Danmark og også i Helsingør Kommune.

Center for By, Land og Vand varetager til dagligt naturbeskyttelsen i Helsingør Kommune. Men hvis Helsingør Kommune skal bidrage effektivt til at bremse tabet af biodiversitet, skal naturindsatsen yderligere styrkes.

Centret har derfor udarbejdet en biodiversitetsplan for Helsingør Kommune. Formålet er at beslutte, hvilke mål, Helsingør Kommune skal sigte mod, for at forbedre biodiversiteten i kommunen.

Biodiversitetsplanen er dertil et vigtigt arbejdsredskab for at planlægge og tilrettelægge naturindsatsen, særligt i samarbejde med Nordsjællands Park- og Vej. Planen indeholder bl.a. konkrete målsætninger og eksempler på specifikke naturprojekter på både private og offentlige arealer.

Centret anbefaler, at biodiversitetsplanen sendes i offentlig høring, for at kommunens borgere og lodsejere får en mulighed for at indsende bemærkninger.

Flere fagpersoner har desuden udtrykt interesse i at kunne læse den igennem og komme med bud på, hvordan man bedst kan øge biodiversiteten i Helsingør Kommune.

Endelig anbefaler centret en offentlig høring for at formidle Helsingør Kommunes målsætninger på naturområdet og styrke opbakningen og forståelse af naturindsatsen.

Når Biodiversitetsplanen er endeligt vedtaget, udarbejdes det endelige layout med billeder.

Parallelt med arbejdet med Biodiversitetsplanen, har Center for By, Land og Vand indledt et samarbejde med Nordsjællands Park og Vej og Fredensborg Kommune om en fælles og koordineret indsats for at forbedre biodiversiteten i forbindelse med driften af de offentlige arealer.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke have afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Naturindsatsen varetages indenfor budgetområde 201. På Budget 2019 er der afsat ekstra midler til naturområdet med 100.000 kr. til biodiversitet og 40.000 kr. til at blive bivenlig kommune.

Kommunikation/Høring

By- Plan- og Miljøudvalget beslutter om Biodiversitetsplan 2019-2030 sendes i 8 ugers offentlig høring.

Herefter indarbejder Center for By, Land og Vand de relevante bemærkninger, og sender sagen for udvalget igen til den endelige vedtagelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Forslag til Biodiversitetsplan 2019-2030 sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Christian Holm Donatzky (B) foreslog, at inden de eksisterende forpagtningsaftaler på kommunalt ejet landbrugsjord udløber, skal der tages politisk stilling til, hvilken driftsform der fremover skal være på arealerne. Det skal herunder afklares, hvilke arealer der med fordel kan udvikles til naturarealer med f.eks. græsning eller høslæt, til gavn for biodiversiteten i kommunen.

Forslaget blev godkendt.

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

1: Biodiversitetsplan 2019-2030

2: Oversigt over kommunale ejendomme

Punkt 12: Beslutning: Skal privat rottebekæmpelse fortsat være tilladt?

19/1214

Indledning

Rottebekendtgørelsen er blevet ændret og det betyder, at Byrådet skal tage stilling til om privat rottebekæmpelse fortsat skal være tilladt i kommunen.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse af lov nr. 1121 af 3. september 2018 om miljøbeskyttelse.

Å

Bekendtgørelse nr. 1686 af 18. december 2018 om forebyggelse og bekæmpelse af rotter.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særligt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

En af ændringerne i den nye rottebekendtgørelse betyder, at alle kommuner skal beslutte om privat bekæmpelse skal være tilladt eller ej.

Å

Hidtil har det været tilladt for private skadedyrsfirmaer at foretage rottebekæmpelse for private og virksomheder.

Kommunens skadedyrsbekæmpelse har stået for al anden rottebekæmpelse.

Å

1. Fortsat privat bekæmpelse

Å

Hvis privat rottebekæmpelse tillades kan de private skadedyrsfirmaer fortsætte som hidtil. Derudover bliver det muligt for visse personer at opnå autorisation til at bekæmpe rotter på egen erhvervsejendom. Kommunens skadedyrsbekæmpelse skal dog fortsat tilsyn med, at den private bekæmpelse overholder gældende lovgivning.

Å

Center for By, Land og Vand udarbejder i givet fald et regelsæt i overensstemmelse med bestemmelserne i rottebekendtgørelsen.

Å

2. Ingen privat bekæmpelse

Å

Hvis privat rottebekæmpelse ikke tillades, må de private skadedyrsfirmaer ikke længere bekæmpe rotter. Derudover vil det ikke være muligt at opnå autorisation til bekæmpelse på egen erhvervsejendom. Dette vil betyde, at de eneste der må bekæmpe rotter i kommunen er vores egne skadedyrsbekæmpelse. De vil altså skulle udføre et sæt antal bekæmpelser. Der er pt. 86 ejendomme, hvor der er aftaler om rottebekæmpelse med et privat skadedyrsbekæmpelsesfirma.

Å

På denne baggrund anbefaler Center for By, Land og Vand derfor, at privat rottebekæmpelse fortsat tillades.

Økonomi/Personaleforhold

Hvis privat rottebekæmpelse ikke tillades, kan der forventes et sæt behov for ressourcer til rottebekæmpelse.

Kommunikation/Hearing

Sagen afgøres i Byrådet.

Beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside og indarbejdes i den kommende revision af rottehandleplanen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

Å

at privat rottebekæmpelse tillades.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingen anbefales.

Punkt 13: Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde øst for Kelleris Hegn i Espergærde

18/31768

Indledning

Forsyning Helsingør søger om godkendelse af projekt for etablering af fjernvarmeforsyning af et nyt boligområde øst for Kelleris Hegn i Espergærde. Området er omfattet af forslag til Lokalplan 3.42, og projektet omfatter i alt 400 boliger.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om projektet skal sendes i høring.

Retsgrundlag

Lov om varmeforsyning, lovbekendtgørelse nr. 1211 af 9. oktober 2018, og Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg, bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018.

Relation til vision og tværgående politikker

Projektet understøtter den overordnede målsætning om Helsingør som klimakommune med en grøn/blå miljøprofil, da varmen helt overvejende vil blive baseret på biomasse.

Sagsfremstilling

1. Projektforslagets baggrund

Området øst for Kelleris Hegn er i lokalplanforslaget udlagt til ny boligbebyggelse. Der er mulighed for at opføre op til 400 boliger i området. I første etape kan der opføres 191 boliger.

Området er ikke omfattet af planer for kollektiv varmeforsyning. Naturgasforsyning af området vil ikke være muligt, da det vil være i strid med projektbekendtgørelsens § 7, stk. 3 og med Bygningsreglement BR18.

Bygherren ønsker, at området forsynes med fjernvarme.

Projektområdet forudsættes fjernvarmeforsynet fra den eksisterende fjernvarmeledning ved stien mellem Hornbækvej og Kelleris Høj. Denne ledning er tilsluttet den eksisterende vekslerstation, som forsynes fra et udtag på transmissionsledningen mellem Helsingør og Hørsholm.

Det er forudsat, at de 400 boliger tilsluttes jævnt fordelt over fire år.

Ansøger har desuden redegjort for en situation, hvor kun etape 1 etableres. Her er det forudsat, at de 191 boliger tilsluttes jævnt fordelt over 2 år.

2. Samfundsøkonomiske konsekvenser

De samfundsøkonomiske beregninger er baseret på Energistyrelsens vejledning, og der er benyttet beregningsforudsætninger af 20. november 2018.

Beregningerne er foretaget dels for projektforlaget, dels for et referenceprojekt.

Som referenceprojekt er der valgt jordvarme. Ansøger vurderer, at der ikke er plads til vandrette jordslanger i de små haver, og derfor er der indregnet tillæg til boring til lodrette jordslanger.

Ansøger vurderer, at varmeforsyning med luft-vand varmepumper kan medføre støjgener og visuelle gener. Denne løsning er derfor ikke belyst som et muligt alternativ.

De samfundsøkonomiske konsekvenser beregnet over en 20-årig betragtningsperiode:

	400 boliger	191 boliger (kun etape 1)
Referencen (jordvarme)	-98,6 millioner kr.	-50,3 millioner kr.

Projektforslaget (fjernvarme)	-37,2 millioner kr.	-19,4 millioner kr.
Forskel	61,4 millioner kr.	30,9 millioner kr.

Projektforslaget udviser dermed en markant samfundsøkonomisk fordel i forhold til referencen. Det gælder også, hvis kun etape 1 gennemføres.

Ansøger har udført en følsomhedsanalyse, som viser, at projektet har en pæn robusthed over for variationer i centrale forudsætninger.

3. Forbrugerøkonomi

Ansøger har fået oplyst af Helsingør Kommune, at en gennemsnitlig bolig i området har et opvarmet areal på 130 m².

Den årlige samlede udgift til varmforsyning af en bolig er beregnet til:

Individuel jordvarme	17.600 kr.
Fjernvarme	12.270 kr.
Årlig besparelse ved fjernvarme	5.330 kr.

4. Selskabsøkonomi

Ansøger har beregnet, at projektet vil give en akkumuleret likviditetsvirkning på ca. 26 millioner kr. over den 20-årige betragtningsperiode. Resultatet skal i praksis udbalanceres i de årlige takstreguleringer, hvorved projektet giver et positivt bidrag til den samlede fjernvarmeforsyning.

5. Miljøforhold

I tabellen nedenfor er angivet emissionen over 20 år af de stoffer, som indgår i de samfundsøkonomiske beregninger ved opførsel af 400 boliger.

Emissionsstof	Reference ton	Projekt ton	Forskel ton
CO ₂	802	1.641	834
CH ₄ + N ₂ O, som CO ₂ -ækvivalenter	30	99	69
SO ₂	1	1	0
NO _x	2	10	8
Partikler under 2,5 µm	0	1	1

Beregningen viser, at bortset fra SO₂, medfører projektforslaget større emission af de nævnte stoffer end referenceprojektet.

Skadevirkningen heraf er værdisat og indgår i beregningen af de samfundsøkonomiske konsekvenser.

6. Planforhold

Området er omfattet af forslag til lokalplan 3.42. Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af 191 boliger i etape 1. Etablering af de øvrige 209 boliger kan først ske efter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

Lokalplanforslaget indeholder ingen bestemmelser om varmemforsyning.

Projektforslaget ændrer ikke på områdefgrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmemforsyning.

7. Interessenter

Projektet skal sendes i høring hos berørte parter, herunder øvrige forsyningselskaber og grundejere, der skal afgive areal til ledningsanlæg m.v. Center for By, Land og Vand vurderer i dette tilfælde, at de berørte parter er HMN Gasnet.

8. Center for By, Land og Vands vurdering

Centret vurderer, at projektforslaget opfylder kriterierne i bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018 om godkendelse af projekter for kollektive varmemforsyningsanlæg.

Centret lægger vægt på,

- at projektets samfundsøkonomiske omkostninger er lavere end referencens
- at projektet ikke ændrer områdefgrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmemforsyning.
- at projektet understøtter den overordnede målsætning om Helsingør som klimakommune med en grøn/blå profil

Centret anbefaler derfor, at projektet sendes i høring.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal sende projektet i 4 ugers høring hos de berørte parter.

Forventet tidsplan:

- 4. februar 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal sendes i høring.
- 10. april 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.
- 23. april 2019, Økonomiudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.
- 29. april 2019, Byrådet beslutter, om projektet skal godkendes, 4 ugers klagefrist.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at projektet sendes i høring.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

- 1: Ansøgning om projektkodkendelse
- 2: Opdaterede beregninger af 14. december
- 3: Beregning af etape 1 alene

Punkt 14: Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Søbækken i Espergærde

18/31772

Indledning

Forsyning Helsingør søger om godkendelse af projekt for etablering af fjernvarmeforsyning af 4 nye boligområder ved Søbækken i det nuværende erhvervsområde i Espergærde. Området er omfattet af forslag til Lokalplan 3.49, og projektet omfatter i alt 784 boliger.

Området er i dag udlagt til individuel naturgasforsyning. Projektforslaget forudsætter, at områdefægrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmeforsyning ændres for projektområdet.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om projektet skal sendes i høring.

Retsgrundlag

Lov om varmeforsyning, lovbekendtgørelse nr. 1211 af 9. oktober 2018, og Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg, bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018.

Relation til vision og tværgående politikker

Projektet understøtter den overordnede målsætning om Helsingør som klimakommune med en grøn/blå miljøprofil, da varmen helt overvejende vil blive baseret på biomasse.

Sagsfremstilling

1. Projektforslagets baggrund

Inden for lokalplanområde er det planlagt at opføre ny boligbebyggelse i 4 områder, hvor de nuværende bygninger efter ophørte erhvervsvirksomheder nedrives.

Projektet omfatter etablering af fjernvarmeforsyning af de 4 områder samt etablering af et fjernvarmenet og en vekslercentral til forsyning af de 4 områder.

Vekslercentralen forsynes via et udtag fra transmissionsledningen mellem Hørsholm og Helsingør.

Projektforslaget er baseret på bygherrernes oplysninger om antal bygninger og arealer. Det er forudsat, at der i alt etableres 165 rækkehuse med en gennemsnitlig størrelse på 125 m² og 86 etageejendomme med i alt 519 lejligheder.

Det er forudsat, at de nævnte bygninger tilsluttes jævnt fordelt over fire år.

2. Samfundsøkonomiske konsekvenser

De samfundsøkonomiske beregninger er baseret på Energistyrelsens vejledning, og der er benyttet beregningsforudsætninger af 20. november 2018.

Beregningerne er foretaget dels for projektforslaget, dels for et referenceprojekt.

Referenceprojektet udgøres af bygherrernes alternative ønske til varmeforsyning. Det består i etablering af en naturgasfyret blokvarmecentral i hvert af de 4 områder, hvor Forsyning Helsingør står for etablering og drift af blokvarmecentraler og varmeleverance.

De samfundsøkonomiske konsekvenser beregnet over en 20-årig betragtningsperiode:

Referencen (4 naturgasfyrede blokvarmecentraler)	-61 millioner kr.
Projektforslaget (fjernvarmeforsyning)	-49 millioner kr.
Forskel	12 millioner kr.

Projektforslaget udviser dermed en samfundsøkonomisk fordel i forhold til referencen.

Ansøger har udført en følsomhedsanalyse, som viser, at projektet har en pæn robusthed over for variationer i centrale forudsætninger.

3. Forbrugerøkonomi

Forsyning Helsingør har indført et NemVarme-koncept, som indebærer, at forbrugerne ikke får en investering ved at blive tilsluttet fjernvarmeforsyning. Forsyning Helsingør varetager investering og etablering af stikledning, måler og fjernvarmeunit hos forbrugerne.

Konceptet indebærer, at varmeudgiften for forbrugerne er den samme i de to projekter.

For et rækkehus på 125 m² vil de samlede årlige varmeudgifter være på 11.775 kr.

4. Selskabsøkonomi

Ansøger har beregnet, at projektet vil give en akkumuleret likviditetsvirkning på ca. 35 millioner kr. over den 20-årige betragtningsperiode. Resultatet skal i praksis udbalanceres i de årlige takstreguleringer, hvorved projektet giver et positivt bidrag til den samlede fjernvarmeforsyning.

5. Miljøforhold

I tabellen nedenfor er angivet emissionen over 20 år af de stoffer, som indgår i de samfundsøkonomiske beregninger.

Emissionsstof	Reference ton	Projekt ton	Forskel ton
CO ₂	15.614	2.557	-13.056
CH ₄ + N ₂ O, som CO ₂ -ækvivalenter	109	154	45
SO ₂	0	2	2
NO _x	11	15	4
Partikler under 2,5 µm	0	2	2

Beregningen viser, at projektforslagets CO₂-udledning er ca. 80 % lavere end for referenceprojektet. For de øvrige stoffer er projektforslagets udledning større end referencens.

Skadevirkningen heraf er værdisat og indgår i beregningen af de samfundsøkonomiske konsekvenser.

6. Planforhold

Området er omfattet af forslag til lokalplan 3.49. Ifølge lokalplanforslaget skal varmforsyning være etableret, før ny bebyggelse tages i brug (i det omfang bebyggelsen skal forsynes). For lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

Projektet forudsætter, at områdeafgrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmeforsyning ændres.

I projektbekendtgørelsens § 8, stk. 2 er en bestemmelse om, at fjernvarmeselskabet skal betale kompensation for ejendomme, som naturgasdistributionsselskabet forsyner på det tidspunkt, hvor projektet modtages af kommunen til godkendelse, og som skifter fra naturgas til fjernvarme.

Ansøger oplyser, at da projektet omfatter fjernvarmeforsyning af ny bebyggelse, kan området konverteres til fjernvarme uden betaling af kompensation.

Center for By, Land og Vand har anbefalet Forsyning Helsingør at sikre sig, at HMN Gasnet er enig i denne opfattelse for ikke at risikere en forsinkende klagesag i den anledning.

7. Interessenter

Projektet skal sendes i høring hos berørte parter, herunder øvrige forsyningsselskaber og grundejere, der skal afgive areal til ledningsanlæg m.v. Center for By, Land og Vand vurderer i dette tilfælde, at de berørte parter er HMN Gasnet.

8. Center for By, Land og Vands vurdering

Centret vurderer, at projektforslaget opfylder kriterierne i bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg.

Centret lægger vægt på,

- **at** projektets samfundsøkonomiske omkostninger er lavere end referencens
- **at** projektet understøtter den overordnede målsætning om Helsingør som klimakommune med en grøn/blå profil
- **at** ændringen af områdeafgrænsningen ikke medfører, at eksisterende naturgasforsynede bebyggelser ændres til fjernvarmeforsyning

Centret anbefaler derfor, at projektet sendes i høring.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal sende projektet i 4 ugers høring hos de berørte parter.

Forventet tidsplan:

- 4. februar 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal sendes i høring.
- 10. april 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.
- 23. april 2019, Økonomiudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.
- 29. april 2019, Byrådet beslutter, om projektet skal godkendes, 4 ugers klagefrist.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at projektet sendes i høring.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

1. Ansøgning om projektgodkendelse
2. Supplement til ansøgning om projektgodkendelse

Punkt 15: Beslutning: Udleje af udeserveringsareal på Axeltorv

19/1179

Indledning

Udeserveringsarealer på Axeltorv er meget eftertragtede. Center for By, Land og Vand ønsker derfor at udleje det sidste ledige areal, således at Axeltorv kan være fuldt besat til foråret og sommeren.

Det sidste ledige areal (areal 4) er gennemskåret af et nødvendigt gangforløb over torvet.

Center for By, Land og Vand foreslår derfor at udleje de to delområder separat, således at arealet kan tilbydes to restauranter/cafeer.

Retsgrundlag

Axeltorv er udlagt som vejareal og jævnfør § 80 i lov om offentlige veje kræver det vejmyndighedens tilladelse, at anvende vejarealer til andet end vejformål.

§ 80. Det offentlige vejareal kan med vejmyndighedens tilladelse anvendes til varig eller midlertidig anbringelse af affald, containere, materiel, materialer, løsøregenstande, skure, skurvogne, boder, automater, skilte, reklamer, hegn el.lign.,

Om betalingen for leje af vejareal skal bemærkes at, vejmyndigheden kan opkræve penge for dette.

§ 80, stk. 2. Vejmyndigheden kan opkræve betaling for brug af vejarealet, når udnyttelse sker i et forretningsmæssigt øjemed.

Vejmyndigheden er forpligtet til at tilstræbe, at betalingen for leje af vejarealer modsvarer vejmyndighedens direkte og indirekte faktiske udgifter i forbindelse med den forretningsmæssige, ikke-trafikale råden over vejarealet.

Vejmyndigheden kan således ikke lovligt indlejre en direkte fortjeneste på udleje af udeserveringsarealer på vejareal.

I øvrigt vil al anvendelse af det lejede areal være undergivet retningslinjer fast i ”Helsingør Kommunes Gademanual”

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Areal 4 på Axeltorv har en særlig fysisk udformning, idet arealet gennemskæres af en nødvendig gangpassage, der krydser ned over Axeltorv.

Areal 4 er således naturligt opdelt i to dele og hermed kunne areal 4 også udlejningsmæssigt opdeles til to restauranter/cafeer

Center for By, Land og Vand foreslår derfor, at udvalget beslutter, at Center for By, Land og Vand også udlejningsmæssigt opdeler areal 4, således at arealet kan tilbydes til to restauranter/cafeer.

Da udeserveringsarealerne er eftertragtede vil en opdeling betyde, at en yderligere restauratør kan opnå adgang til Axeltorv og hermed bidrage med mere liv til Axeltorv.

Endvidere i trafikal – fodgængermæssig - henseende vurderer Center for By, Land og Vand, at en opdeling af arealet også bedst sikrer fodgængertrafikken ned over Axeltorv.

Løbetiden for indgåede lejeaftaler vil være enslydende med alle øvrige aftaler på Axeltorv, det vil sige aftale ophører 31. oktober 2020.

Økonomi/Personaleforhold

Det skal bemærkes, at alle ansøgere til udeserveringsarealerne vil blive underkastet grundig prøvning, således at kun veldrevne virksomheder kan blive tilbudt leje af et udeserveringsareal.

Denne undersøgelse vil ske i regi af et samarbejde, som Center for By, Land og Vand har etableret med Helsam.

Den årlige leje for hvert udeserveringsareal udgør 49.050 kr.

Dette beløb er Center for By, Land og Vands vurdering af årlige omkostninger til tilsyn og anden administration af de udlejede arealer.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget

Udbud af udeserveringsarealerne vil ske;

- ved annonce i Helsingør Dagblad og
- på Kommunens hjemmeside.

Annonceringen vil ske således, at arealerne kan overtages senest til opstart af udeserveringssæsonen, der forløber fra 1. april til 31. oktober.

Center for By, Land og Vand vil vælge den virksomhed, der bedst opfylder kriterierne;

- bedst egnet til at overholde vejlovens og gademannualens krav til aktiviteter på vejareal
- tillid til det økonomiske grundlag for virksomheden
- eventuelle erfaringer fra tidligere samarbejder med Helsingør Kommune

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** areal 4 udbydes til udlejning pr. 1. april 2019.
2. **at** areal 4 opdeles i to udeserveringsarealer.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Indstillingerne blev godkendt.

Bilag

Udeserveringsarealer Axeltorv

Punkt 16: Beslutning: Trafik- og Parkeringsforhold ved Færgevej ud for Trykkerdammen

18/2621

Indledning

Udvalget orienteres om situationen for området ved Færgevej ud for Trykkerdammen.

Der er forskelligrettede interesser for anvendelsen af området og hermed forskellige ønsker for faciliteter og restriktioner for området.

Udvalget præsenteres her for forskellige muligheder for tiltag og skal træffe beslutning om, hvilken løsning der skal arbejdes videre med, samt hvordan et eventuelt tiltag skal finansieres.

Retsgrundlag

Naturbeskyttelseslovens § 15 og Færdselslovens § 92

Sagsfremstilling

Området ved Færgevej ud for Trykkerdammen og roklubben benyttes af en del forskellige grupper til både færdsel og fritidsaktiviteter.

Områdets brugere er: badegæster, beboere, dykkere, roklubben medlemmer, bådudlejningen, garnfiskerne samt kørende og gående trafikanter.

Center for By, Land og Vand har modtaget flere klager over manglende hensyntagen - primært delvis spærring af fortov med henholdsvis parkerede biler og dykkerudstyr m.v.

Eksisterende forhold:

Kørebanen er anlagt i en bredde af 7,5 meter, og fortovet er anlagt i en bredde af ca. 3 meter.

Der er etableret en parkeringsplads, belagt med grus, mellem Færgevej og Sdr. Strandvej. Parkeringspladsen kan rumme ca. 25 biler. Parkeringspladsen benyttes tilsyneladende i et vist omfang af beboere i nærområdet samt biler til bådudlejningen.

Nord for parkeringspladsen er der mellem kørebane og stejlepladsen et 12-13 meter bredt græs-område i en længde af ca. 80 meter. Dette areal ejes af Helsingør Kommune og kan indgå som en del af et tiltag for at løse kapacitetsproblemerne, dog ønskes det at bevare stejlepladsen.

Hele området er omfattet af strandbeskyttelseslinje, som betyder at der skal søges om dispensation fra Naturstyrelsen til ændringer i området. Af naturstyrelsens hjemmeside fremgår det, at der normalt vil blive givet dispensation til parkeringsanlæg.

Muligheder for tiltag

NR	Foranstaltninger	Konsekvens
1	Ingen forandringer	Kampagne/kontakt til brugergrupper ”vis hensyn”
2A	Udvidelse af grusparkering mod nord. Ingen parkering på kørebanen. Ønskes græsarmering, vil det medføre en ekstra udgift på ca. 350.000 kr. ved 30 pladser og ca. 250.000 kr. ved 12 pladser skråparkering.	Vinkelparkering kan give plads til max. 30 personbiler – pris: ca. 300.000 kr. (eksl. bortkørsel/deponering af græs/jord)
2B		Skråparkering kan give plads til max. 12 personbiler, da der skal etableres vendeplads – pris ca. 225.000 kr. (eksl. bortkørsel/deponering af græs/jord)

3	Skiltet parkeringsforbud i begge sider af vejen	Af- og pålæsning vil være tilladt. Pris ca. 20.000 kr.
4	Forlængelse af standsningsforbud ved rundkørslen ved Sdr. Strandvej	Medfører forbud mod standsning og parkering i umiddelbar nærhed af badebroen. Restriktionen kan afmærkes med gul kantstenslinje. Pris ca. 5000 kr.

Da etablering af stenrevet i Øresund ikke bliver aktuelt, anbefaler Center for By, Land og Vand, at der opsættes adfærdsregulerende kampagneskilte.

Økonomi/Personaleforhold

Såfremt der er politisk ønske om at yde tiltag ved forslag 2A og 2B kræver dette et anlægsønske til kommende budgetforhandlinger. De øvrige forslag finansieres over driften.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** det besluttes, hvilket af tiltagene 1 til 4, der skal arbejdes videre med.
2. **at** det besluttes, hvordan tiltagene finansieres.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

C foreslår godkendelse af forslag nr. 4 – Forlængelse af standsningsforbud ved rundkørslen ved Sdr. Strandvej.

For forslaget stemte: Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C) og Claus Christoffersen (A).

Imod forslaget stemte: Christian Holm Donatzky (B).

Peter Poulsen (A) undlod at stemme.

Forslaget blev godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Punkt 17: Orientering: Forsøg med Citydressing i samarbejde med detailhandelen

19/746

Indledning

Økonomiudvalget besluttede på møde i februar 2018 at igangsætte et samarbejdsforum for Helsingør bymidte.

Samarbejdsforummet er inddelt i arbejdsgrupper, hvor én af arbejdsgrupperne har ansvaret for citydressing. Citydressing er at skabe en visuel god oplevelse gennem pyntning af byen.

Arbejdsgruppen har i et år arbejdet med forskellige løsningsforslag, som skal afprøves i praksis i 2019.

Økonomiudvalget orienteres om status og testforsøg i 2019.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til Helsingør Kommunes Vision 2020 om at skabe et levende sted.

Sagen har relation til Helsingør Kommunes Turismestrategi i forhold til at udvikle oplevelser, der er med til at binde by og havn bedre sammen.

Sagsfremstilling

1. Baggrund for Citydressing

Økonomiudvalget besluttede i 2018 at nedsætte et forum for Helsingør bymidte, der har til formål:

”at samle byens kræfter i et tværgående samarbejdsforum for alle interessenter i byen inkl. butikker, liberalt erhverv, grundejere, foreninger, kommunen m.fl. for at skabe synergieffekter og dynamik med det mål at gennemføre fælles aktiviteter, der ellers ikke tidligere har været muligt”.

Det sammensatte forum har oprettet arbejdsgrupper med udvalgte interessenter inden for events, markedsføring, gademanual, mobilitet/infrastruktur, organisering og Citydressing.

Citydressing-gruppens formål er at undersøge muligheder for og teste udsmykning og byrumsinventar, der permanent, og ved udvalgte arrangementer, giver byrummet et visuelt løft, skaber nysgerrighed og leder folk på vej.

Citydressing-gruppen mødes ca. hver anden måned.

Gruppens arbejde er tæt forbundet med de indsatser, der bliver prioriteret i de andre grupper, bl.a. eventgruppen, for at sikre sammenhæng i bylivssamarbejdet.

Gruppens arbejde er bl.a. inspireret af COWI og kommunens studietur til Holbæk og Vejle i efteråret 2018.

2. Status på aktiviteter for Citydressing

Gruppen har igangsat følgende initiativer i 2018:

2.1. Projektører

Helsingør Handel har indkøbt projektører med udskiftelige ”hoveder”, der kan lyse på belægning eller facader. Projektørerne blev testet i december med juletema.

2.2. Wirer og dertilhørende historiske silhuetter

Der etableres et testforsøg med ophængning af wirer i luftrummet over Stjernegade og Bjergegade. Wirerne er et udstillingsvindue, som kan programmeres til at skabe en visuel effekt eller formidling i bybilledet.

I Vejle har de gennem 2018 haft succes med farverige paraplyer i lufrummet over gaden, ligesom man kan hænge bannere eller anden udsmykning op i forbindelse med events, mærkedage eller højtider.

I Helsingør har arbejdsgruppen vedtaget at tage udgangspunkt i Helsingørs kulturhistoriske arv og fået fremstillet historiske silhuetter af kendte Helsingør vartegn, som kan hænge i testperioden. Det er bl.a. Danserindebrønden, Hamlet og Ofelia - se bilag – *udkast til testforsøg med udsmykning*. Der er dialog med Helsingør Kommunes Museer ift. i fremtiden at sikre, at de anvendte farver, er ”traditionelle Helsingør farver”.

Testperioden starter i marts og varer et kvartal frem mod sommeren.

2.3. Blomsterkummer

Et stort ønske fra initiativgruppen og flere medlemmer af Helsingør Handel er en introduktion af et forsøg med blomster i bykernen.

Helsingør Kommune har tidligere haft blomsterkummer opsat i Helsingør.

Byrådet har tidligere som led i driftsbesparelser været nødsaget til at fjerne blomsterkummerne i bykernen.

Forslag fra Helsingør Handel: Nordsjællands Park og Vej (NSPV) har 30 gamle blomsterkummer stående som Helsingør Handel kan låne.

Helsingør Handel skal betale NSPV for udkørsel og opsætning.

Det forudsættes at Helsingør Handel kan arrangere beplantning og pasning af kummerne.

Placeringen af kummerne opsættes efter aftale med vejmyndigheden.

Arbejdsgruppen ønsker, at Helsingør Kommune stiller de gamle blomsterkummer til rådighed, og at erhverv/detailhandel sponsorerer blomster.

Arbejdsgruppen ønsker at indgå i et forsøg med frivillige om at passe og vedligeholde blomsterne.

3. Vurdering

Testforsøgene vil løbende blive evalueret, og nye initiativer kan komme til i løbet af året.

Såfremt nogle af forsøgene med wirer, byrumsinventar eller andet bliver en succes, er det administrationens vurdering, at en mere permanent udbredelse vil kunne tænkes ind i eksisterende initiativer, som fx investeringsplanen for bykernen eller wayfinding.

Såfremt nogle af forsøgene bliver en succes og ikke kan implementeres i eksisterende initiativer, er det også administrationens vurdering, at Helsingør Kommune på sigt vil blive bedt om at pege på medfinansiering til en mere permanent udbredelse af nogle initiativer.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Økonomiudvalget.

Sagen sendes til orientering i Kultur- og Turismeudvalget den 5. februar.

Indstilling

Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Orientering foretaget.

Bilag

Udkast til testforsøg med udsmykning

Punkt 18: Beslutning: Hornbæk fondsprojekt - udpegning af udvalgsmedlemmer til styregruppe

18/31318

Indledning

Økonomiudvalget bevilgede i 2018 midler fra Byrumspuljen til at udarbejde et fondsprojekt i Hornbæk. Baggrunden for projektet er en række udviklingsplaner og konkrete borgerhenvendelser om byrumstiltag og trafikale forbedringer, som kommunen ikke har kunnet afsætte midler til at realisere de seneste år.

Formålet med fondsprojektet er at undersøge, om – og hvordan – der kan findes eksterne midler til at bidrage til realiseringen af udvalgte fysiske tiltag.

I 2018 er der udarbejdet en fondsstrategi, og det er vurderet, at et turisme- og byrumsprojekt i Hornbæk bymidte vil være oplagt i forhold til fonde. I 2019 skal projektet konkretiseres i dialog med politikere og interessenter.

Udvalget skal udpege 1-2 repræsentanter til deltagelse i projektets styregruppe samt til deltagelse i interessentdialogen.

Sagen behandles ligeledes i Kultur- og Turismeudvalget, som også udpeger 1-2 repræsentanter.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til Helsingør Kommunes Vision 2020 og understøtter udviklingen af Et Levende Sted og visionsmålene om at tiltrække flere besøgende til kommunen. Herudover har sagen relevans for:

- Helsingør Kommunes Planstrategi 2015-27, hvor Hornbæk fortsat skal udvikles som havne- og badeby i international klasse, og hvor projekter fra de tidligere års forberedende arbejde realiseres.
- Helsingør Kommunes Turismestrategi, hvor Hornbæk er kernen i udviklingen af kystturismen og tiltrækningen af besøgende i sommerlandet.

Sagsfremstilling

1. Baggrund for fondsprojektet

Hornbæk har de seneste år oplevet en positiv udvikling i forhold til turisme, arrangementer, erhverv og investeringer. Det har tilsammen skabt en moden stemning og forventning om, at de fysiske rammer i Hornbæk får et tidssvarende løft, hvis den positive udvikling skal fortsætte i fremtiden.

Helsingør Kommune har gennem de seneste år udarbejdet en række planer og visioner for Hornbæk. Det drejer sig primært om:

- Trafikplan for Hornbæk
- Lokalplan 5.39 for Hornbæk Bymidte og Havn med tilhørende behovsundersøgelse
- Udviklingsrapport for Hornbæk Bymidte "Dit Hornbæk"
- Potentialeplan for udviklingen af "Hornbæk i Verdensklasse"
- Ansøgning til regeringens forsøgsordning for Kystturisme

I ovenstående har der været en bred lokal inddragelse, og der ligger mange konkrete forslag til tiltag, der vil understøtte Hornbæks udvikling og attraktionsværdi.

Der er realiseret enkeltstående tiltag som Strandpromenaden, fritlægning af Vestre Bæk, samt træfortov og affaldssortering på stranden. Center for By, Land og Vand har indstillet anlægsønsker til opfølgning på trafikplanen, som ikke har kunnet imødekommes.

Der er desuden kommet en række borgerhenvendelser, som udspringer af de ovenstående processer og planer, herunder blandt andet udvikling af Sun Spot, Bibliotekstorvet og Nordre Strandvej.

2. Fondsprojektet

Fondsprojektet tager afsæt i de allerede udarbejdede planer og visioner, som er beskrevet ovenfor, og har til formål at afsøge mulighederne for at rejse eksterne midler til at bidrage til realiseringen.

Projektet er målrettet fundraising fra start og tager udgangspunkt i, hvor der – inden for de allerede beskrevne planer og visioner for Hornbæk – vurderes at være fondspotentiale.

Herunder tiltag der:

- Styrker sammenhængen mellem stranden og baglandet og højner kvaliteten af byrummene
- Forbedrer oplevelsen af byens kultur- og naturhistorie, herunder byens bække
- Øger områdets tilgængelighed og forbedrer de trafikale udfordringer

3. Næste skridt

Fondsprojektet har i 2018 afdækket, hvilke tiltag der potentielt kan rejses fondsmidler til.

Disse tiltag skal i 2019 drøftes med politikere og interessenter og kvalificeres af arkitektfaglige rådgivere.

Der er tilknyttet en ekstern fonsrådgiver til projektet og nedsat en intern arbejdsgruppe, med repræsentanter fra Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab, Center for By, Land og Vand og Helsingør BYLAB.

4. Politisk deltagelse

Der skal nu nedsættes en politisk styregruppe med deltagere fra Kultur- og Turismeudvalget samt By-, Plan- og Miljøudvalget. Styregruppen forventes at holde to møder i 2019, hvor projektets rammer og input fra interessenter skal drøftes og godkendes.

Styregruppen skal desuden deltage i møder med fonde og i projektets interessentdialog. Formålet er at sikre politisk forankring til det konkrete projekt og i dialogen med fondene. Herunder forventes afholdt to borgermøder og eventuelt en række møder med udvalgte interessentgrupper samt møder med udvalgte fonde.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen behandles også i Kultur- og Turismeudvalget den 5. februar.

Indstilling

Center for By, Land og Vand, Center for Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab og Helsingør BYLAB indstiller,

at udvalget udpeger 1-2 repræsentanter til fondsprojektets styregruppe.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Udvalget udpegede Peter Poulsen (A) og Jens Bertram (C) til fondsprojektets styregruppe.

Punkt 19: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser

19/440

Indledning

Der er følgende 3 sager til orientering.

Retsgrundlag

Byggelov og Planlov

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Planklagenævnet

1.1 Afvist klage over Center for By, Land og Vands påbud og afslag på landzonetilladelse – Sags nr. 18/12964.

Center for By, Land og Vand har den 22. marts 2017 givet afslag på landzonetilladelse til opstilling af telte og blomsterudsalg i forbindelse med teltene på ejendommen matr.nr. 4n Nyrup By, Mørdrup, Kongevejen 391, 3400 Kvistgård.

Center for By, Land og Vand har desuden den 1. maj 2018 givet påbud om fjernelse af telte og ophør af blomstersalg.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen om afslag og påbud.

Planklagenævnet afviser at behandle klagen over centerets afslag af 22. marts 2017, da klagefristen er overskredet. Planklagenævnet kan desuden ikke behandle klagen over påbuddet, da klagen ikke vedrører retlige forhold omkring påbuddet.

Center for By, Land og Vands afgørelser gælder således fortsat.

2. Miljø- og Fødevareklagenævnet

2.1 Stadfæstelse af påbud om retablering af sti og skiltning om offentlig adgang – Sags nr. 16/24189.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har stadfæstet Center for By, Land og Vands afgørelse om retablering af sti og skiltning om offentlig adgang på ejendommen matr.nr. 3a Tibberup by, Mørdrup. Gl. Tibberupvej 31B.

3. Folketingets Ombudsmand

3.1 Afvisning af klage vedr. Mørdrupvej 15 – Sags nr. 19/1474.

Ombudsmanden afviser at realitetsbehandle Keld Damgaards klage vedr. Mørdrupvej.

Folketingets Ombudsmand har afvist at behandle en klage over Helsingør Kommunes proces for salg af ejendommen Mørdrupvej 15, Espergærde, med henvisning til, at processen er i strid med planloven.

Afvisningen er sket, fordi Folketingets Ombudsmand ikke kan behandle klager over forhold, der kan indbringes for en klageinstans, fx Planklagenævnet.

Dette gælder også, når muligheden for at indbringe sagen for klageinstansen ikke længere er til stede, fordi fristen for at klage er overskredet.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Orientering foretaget.

Bilag

- 1: Afgørelse - Planklagenævnet - Kongevejen 391
- 2: Afgørelse - Miljø- og Fødevareklagenævnet - Tibberupvej 31B
- 3: Folketingets Ombudsmand - Udtalelse

Punkt 20: Meddelelser

18/30003

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Orientering om vedtagelse af Fingerplan 2019.

Punkt 21: Kommende sager

18/30004

Sagsfremstilling

Emne

Møde

Undersøgelse af muligheder og økonomi vedr. forbindelse af Ellekildehavevej med Møllevvej og Falkenbergvej

Redegørelse vedr. almennyttige boliger og hvor de kan placeres

Studietur

Statistik på afgørelser fra klagemyndigheder

Byggeri på Ndr. Strandvej 214

Sommerhus på Rørsangervej 29

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Orientering foretaget.

Punkt 22: Eventuelt

18/30005

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019

Fraværende: Helena Jørgensen (Ø).

Intet at bemærke.

Punkt 23: Godkendelse af referat

Indledning

Godkendelse af dette punkt erstatter den tidligere underskriftsside.