

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 24-02-2020

Mødedato	Mandag d. 24. februar 2020 kl. 19:00
Mødested	Det Blå Værelse, Rådhuset
Mødedeltagere	Christian Holm Donatzky, Jens Bertram, Claus Christoffersen, Peter Poulsen, Janus Kyhl (Fravær), Michael Mathiesen, Helena Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Dispensation fra krav om sti på Højvangen 21, jf. lokalplan 3.49.....	4
Godkendelse af referat.....	7

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

19/29587

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 24-02-2020

Der var afbud fra Janus Kyhl (C) pga. ferie. Der var ikke mødt stedfortræder.

Dagsordenen godkendt.

Fraværende:

Janus Kyhl

Punkt 2: Beslutning: Dispensation fra krav om sti på Højvangen 21, jf. lokalplan 3.49

20/4817

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget en dispensationsansøgning til at undlade sti inden for lokalplan 3.49 ved opførelse af etagebebyggelse på Højvangen 21. Helsingør Kommune har modtaget kopi af klage til Planklagenævnet over endelig vedtagelse af lokalplan 3.49.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal gives dispensation til at undlade at etablere en sti inden for lokalplan 3.49.

Retsgrundlag

Lokalplan 3.49 – Boligområde ved Søbækken i Espergærde § 5.12 og § 6.29

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2020

Sagsfremstilling

1. Ansøgning om dispensation

Helsingør Kommune har den 11. februar 2020 fra selskabet Højvangen 21 modtaget dispensationsansøgning om at undlade at etablere sti mod nord i bebyggelsen på Højvangen 21.

Ansøger har tre primære forhold de begrundet dispensationsansøgning med:

- At det er en præmis for udviklingen af ejendommen, at etagebygningen skulle forhindre støj udbredningen til bebyggelsens fællesareal fra støjilden mod nord (Radius) og støjilden mod øst (Carmo). Stigennembrud mod nord har store støjkonsekvenser, som det fremgår af bilaget.
- Stien har ingen trafikal berettigelse, da al trafik til og fra bebyggelsen i forvejen ledes ind og ud til bebyggelsen både øst og vest for bygningen, bl.a. i direkte forlængelse af cykel- og gangstien til gymnasiet og idrætsområdet.
- Stiforbindelsen formindsker en mulig udnyttelse med ca. 1.000 m², som giver bygherre en økonomisk belastning.

2. Centerets vurdering

Center for By, Land og Vand vurderer, at hensigten i lokalplanen er, at etagebebyggelsen skal forhindre et for højt støjniveau fra Carmo og transformerstationen på ejendommens fælles areal. Etableringen af stien vil betyde, at støjniveauet på det udendørs opholdsareal sandsynligvis ikke kan overholde lokalplanens krav på grænseværdier for støj på 55 dB om dagen, 45 dB om aftenen og 40 dB om natten. I givet fald skal støjen reduceres på anden vis, eksempelvis ved at reducere støjen ved støjilden, som er transformerstationen.

Bebyggelsen er udformet, så den udgør en støjskærm, hvorfor stiforbindelsen i forhold til dette ikke vurderes at være hensigtsmæssig. Det er centrets vurdering, at den konkrete stiforbindelse kan undværes og stiens andet formål med at skabe variation i bygningsfacaden kan opnås ved på anden vis at opdele facaden mod Højvangen. Ejer er indforstået med, at facaden mod nord indbygges facadeknæk på op til 2 m.

På den baggrund anbefaler centret, at der gives dispensation til at undlade etableringen af stiforløbet, da de retningsgivende grænseværdier for støj ikke kan opholdes og beboernes livskvalitet vil blive formindsket pga. det udendørs støjniveau.

Såfremt udvalget giver afslag på dispensationen, og derved fastholder kravet om stien, skal støjgrænserne sikres overholdt på anden vis.

3. Orientering om klage over lokalplan 3.49

Helsingør Kommune har modtaget kopi af klage af 21. januar 2020 til Planklagenævnet over endelig vedtagelse af lokalplan 3.49. Klagen er indgivet af advokat Joe Domino på vegne af selskabet Højvangen 21, som ejer Højvangen 21. Der klages bl.a. over, at der ved den endelige vedtagelse af lokalplanen ikke er sket tilstrækkelig inddragelse af offentligheden vedrørende væsentlige forhold ved lokalplanen og ændringer vedtaget efter offentliggørelsen. Vedlagt som bilag 4.

Administrationen har dog endnu ikke nærmere vurderet klagen. Såfremt klagenævnet giver klager medhold i klagen, kan konsekvensen i værste fald være, at lokalplanen eller dele heraf bliver erklæret ugyldig. Konsekvensen heraf vil være, at der skal udarbejdes en ny lokalplan eller tillæg til lokalplan 3.49.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke på nuværende tidspunkt afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

En dispensation forudsætter ikke nabohearing, da der ikke vurderes at være naboer, for hvem en dispensation har negativ indflydelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives dispensation fra kravet til etablering af sti på ejendommen Højvangen 21 mod nord som ansøgt, på betingelse af at byggeriets facade langs Højvangen har mindst ét facadeknæk, med forskydninger på ca. 2 meter.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 24-02-2020

Et flertal, Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A), Jens Bertram (C) og Michael Mathiesen (C) besluttede at give dispensation fra kravet til etablering af sti på ejendommen Højvangen 21 mod nord.

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

Fraværende:

Janus Kyhl

Bilag

- 1: Situationsplan for ejendom - Højvangen 21
- 2: Dispensationsansøgning ved lokalplan
- 3: Notat inkl. bilag af 11.12.2019
- 4: Klage til Planklagenævnet

Punkt 3: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021