

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 14-08-2018

Mødedato Tirsdag d. 14. august 2018 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1, BLV

Mødedeltagere Christian Holm Donatzky, Jens Bertram, Michael Mathiesen, Janus Kyhl, Peter Poulsen, Claus Christoffersen, Haldis Glerfoss

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 4.27 boligområde ved Skibstrup Stationsvej.....	4
Beslutning: Forslag til lokalplan 3.42 for et boligområde øst for Kelleris Hegn i Espergærde og tillæg.....	8
Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.171 for dagligvarebutik på Blichersvej 1A i Helsingør.....	14
Beslutning: Igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for boliger på Esrumvej (det tidligere hospital).....	18
Beslutning: Ansøgning om opførelse af 14 boliger på Vingen 2, Ålsgårde.....	23
Beslutning: Boligbyggeri på "Kulgrunden" Havnegade 1, Helsingør.....	26
Beslutning: Dispensation til byhus med 5 boliger på Sct Anna Gade 71A.....	29
Beslutning: Etablering af tagterrasse, Nordre Strandvej 335, Hornbæk.....	33
Beslutning: Mørdrupvej 147A, nedlæggelse af privat fællesvej.....	36
Lukket.....	38
Beslutning: Offentlig høring af forslag til tillæg nr. 7 til spildevandsplan - Kelleris Hegn.....	39
Beslutning: Offentlig høring af forslag til tillæg nr. 8 til spildevandsplan.....	42
Beslutning: Etablering af stenrev ved Trykkerdammen.....	45
Orientering: Investeringsplan og Hestemøllestræde.....	47
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser.....	49
Meddelelser.....	51
Kommende sager.....	52
Eventuelt.....	53

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/63

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Godkendt.

Punkt 2: Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 4.27 boligområde ved Skibstrup Stationsvej

18/13767

Indledning

Byrådet vedtog den 30. april 2018 forslag til Lokalplan nr. 4.27 for boligområde ved Skibstrup Stationsvej i Ålsgårde, tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2013-2025.

Forslagene har været offentliggjort fra den 17. maj – 15. juni 2018.

Der er modtaget 11 kommentarer til lokalplanforslaget.

Byrådet skal beslutte, om lokalplanen og kommuneplantillægget skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Lov om Planlægning

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2020

Lokalplanen understøtter visionens mål om, at vi vil være Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune ved at tilbyde attraktive boliger for familier.

Sagsfremstilling

1. Lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering

-

Lokalplanen muliggør 128 boliger, med 83 parcelhuse og 45 dobbelthuse og kædehuse.

Kommuneplanens ramme for lokalplanlægningen er justeret i overensstemmelse med lokalplanen for at sikre overensstemmelse mellem planerne.

Kommuneplanens krav om forbedring af Skibstrup Stationsvej er fjernet, da vejen vurderes at være tilstrækkelig i sin nuværende form.

Der er udarbejdet en miljørapport med særlig belysning af emnerne: befolkning og sundhed, trafik, planter og dyr, overfladevand, landskab og kulturarv. Miljørapporten har været fremlagt i offentlig høring sammen med lokalplan og kommuneplantillæg.

2. Høringssvar til lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering

I offentlighedsperioden modtog administrationen 11 høringssvar.

Indsigelserne har især fokus på trafikale spørgsmål, herunder på Skibstrupvej og Skibstrup Stationsvej. Endvidere drejer indsigelserne sig hovedsageligt om de nye boligers påvirkning på det eksisterende boligområde Mølledalens/Skellebækbakken.

Bilag 5 indeholder alle hørings svar. I Bilag 4 gennemgås administrationens behandling af hørings svarene.

3. Trafikale løsninger på Skibstrup Stationsvej

Der har i den politiske behandling af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg været drøftet forskellige vejløsninger for Skibstrup Stationsvej.

I forbindelse med Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan på mødet den 9. april 2018, blev det besluttet at udskyde en stillingtagen til vejløsning for de tilstødende veje til den endelige godkendelse.

Center for By, Land og Vand vurderer ikke, at der med det muliggjorte byggeri er brug for en udvidelse af vejen. Det anbefales derfor, at der i forbindelse med realisering af lokalplanen arbejdes for løsning 1.

Nedenfor gennemgås de drøftede løsninger:

Løsning 1 - Hastighedsbegrænsning på Skibstrup Stationsvej

Den eksisterende byzonetavle flyttes til sydsiden af ind- og udkørslen til de nye boliger, hvorved hastighedsgrænsen på den nordlige del af Skibstrup Stationsvej fastsættes til 50 km/t. Ind- og udkørslen til området udføres med gode oversigtsforhold og eksempelvis en hævet flade. Nedsættelse af den lovpligtige hastighedsgrænse på Skibstrup Stationsvej syd for den nye ind- og udkørsel fra de nye boliger fra 80 km/t til 60 km/t.

Løsningen skal godkendes af Nordsjællands Politi.

Løsning 2 - Udvidelse af vejbredden på Skibstrup Stationsvej med 0,5 meter

-

Center for By, Land og Vand anbefaler generelt, at vejbredderne er 6,0 meter på større veje, der som Skibstrup Stationsvej afvikler overordnet trafik, herunder lokale busser. Vejbredder på 5,50 meter som på Skibstrup Stationsvej, kan imidlertid accepteres, såfremt der ikke er markant niveauforskel mellem vejkanterne og eksisterende rabat, fortov eller cykelbane. Hvis vejen udvides med 0,5 meter vil forholdene for bilisterne forbedres, men øge utryghed, og trafik sikkerheden vil reduceres grundet bilernes højere hastighed.

Anlægsudgiften vurderes til 500.000 kr.

Løsning 3 - Udvidelse af vejbredden på Skibstrup Stationsvej med 2,1 meter

-

Hvis vejen udvides med 2,1 meter opnås et profil, der kan kantaftmærkes med en 30 cm. hvid kantstribe med yderligere 50 cm. asfalt til cyklisterne. Det giver et minimumsprofil, hvor der ud over en bredere kørebane også strammes op på afmærkning, og cyklisterne opnår mere sikre og trygge forhold. Center for By, Land og Vand vurderer,

at det ikke er nødvendigt med en udvidelse af selve Skibstrup Stationsvej, og man derfor ikke kan pålægge bygherre en udvidelse af vejen. Hvis der er et politisk ønske om vejudvidelse, anbefales en løsning, hvor vejen udvides med i alt 2,1 meter, heraf kantafmærkning med 30 cm hvid kantstribe og 50 cm asfalt til cyklisterne. Hermed opnås både en bedre fremkommelighed for biler og sikrere og tryggere forhold for cyklister.

Anlægsudgiften vurderes til 1,2 mio. kr.

Løsning 4 - Forslag om udvidelse og ensretning af en strækning af Skibstrup Stationsvej

Forslaget er indkommet i en tidligere høringsperiode. Forslaget bevarer eksisterende træer langs Skibstrup Stationsvej i en midterrabat mellem to parallelle veje. Den eksisterende Skibstrup Stationsvej ensrettes i sydgående retning og suppleres med cykelsti. Der etableres en ny vej og cykelsti på det udlagte boligområde. Denne ensrettes i nordgående retning. Der vil fortsat være én ind- og udkørsel til området, som betjener alle nye boliger. Ensretningen vil være en trafiksikkerhedsmæssig fordel for både biler og cyklister, men i krydset mellem Skibstrup Stationsvej og indkørslen til boligområdet reduceres trafiksikkerheden grundet højere hastigheder og reducerede oversigtsforhold. Center for by, land og vand kan derfor ikke anbefale løsning 4. Investorerne oplyser, at de ikke ønsker at fortsætte processen, såfremt løsning 4 vælges, da løsningen vil reducere arealet og dermed byggemuligheden i området.

Anlægsudgiften vurderes til 3,0 mio. kr.

Løsning 5 - Etablering af cykelstier på Skibstrup Stationsvej

Da der ikke er attraktioner i form af arbejdspladser, skoler, forretninger langs denne del af Skibstrup Stationsvej, er etablering af en supplerende cykelsti syd for bebyggelsens ind- og udkørsel ikke optimal, idet ingen cyklister på vej fra start til mål vil være hjulpet hele vejen med dette løsningsforslag. Løsningen vil kræve ekspropriation langs Skibstrup Stationsvej, uafhængig af, om der etableres en dobbeltrettet cykelsti i vejens ene side, eller om der etableres cykelstier i begge vejens sider.

Anlægsudgiften vurderes til 2,5 mio. kr.

4. Forslag til ændringer

-

I Bilag 4 oplistes administrationens forslag til ændringer af lokalplanen, herunder indstillinger til ændringer som følge af indsigelser og justeringer af mere redaktionel karakter.

Ændringerne omhandler overordnet følgende punkter:

4.1. at det tilføjes i lokalplanens § 7 – Bebyggelsens udseende, at tagflader ikke må udføres med glaserede tegl eller andre materialer, der kan virke blændende i forhold til naboer. Det foreslås herudover, at der samme sted tilføjes et såkaldt glanstal for tegl. Det foreslås, at glanstallet fastsættes til 2, da tegl med glanstal herover anses for at være reflekterende (jf Randers Tegl).

4.2. at der i § 8 – Ubebyggede arealer tilføjes, at der skal etableres levende hegn i lokalplanens skel mod øst og at dette kan etableres ved bevaring eller supplerings af eksisterende hegn eller ved nyplantning. Beplantningen skal her bestå af egnstypiske planter eller træer.

4.3. at den konstaterede fejl i Kommuneplantillæg 40 tilrettes.

4.4. at der i samarbejde med bygherre findes en mere central placering til affaldshåndteringen i boligområdet.

4.5. at der i lokalplanens redegørelse indføjes, at der ikke er konstateret bilag IV-arter inden for lokalplanens område.

Økonomi/Personaleforhold

Ombygning af Skibstrup Stationsvej vil medføre et anlægsønske.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Projektet har været fremlagt på et offentligt møde den 21. marts 2018.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** forslag til lokalplan nr. 4.27 og tillæg til Kommuneplan nr. 40 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
2. **at** der anbefales en vejløsning for Skibstrup Stationsvej.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Sagen blev udsat.

Bilag

Forslag til Lokalplan 4.27

Forslag til Kommuneplantillæg 40

Miljørapport

Opsamling af bemærkninger til Lokalplan 4.27 og Tillæg 40 til Kommuneplan

Indsigelser samledokument

Punkt 3: Beslutning: Forslag til lokalplan 3.42 for et boligområde øst for Kelleris Hegn i Espergærde og tillæg 39 til kommuneplanen samt miljørapport

16/25340

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til lokalplan 3.24 for et boligområdet øst for Kelleris Hegn i Espergærde, forslag til tillæg nr. 39 til kommuneplanen og miljørapport. Planforslagene er udarbejdet på baggrund af et projekt af Kant arkitekter og BOGL landskabsarkitekter.

Byrådet skal beslutte, om forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal godkendes med henblik på offentlig høring.

Retsgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter

Relation til vision og tværgående politikker

Det er Helsingør Kommunes vision at tiltrække flere borgere til kommunen. Konkret er det målet at tiltrække 800 nye familier, der skal flytte til kommunen inden 2020, men også længere frem er øget tilflytning et mål.

I kommunens planstrategi er der defineret en række overordnede mål for at skabe attraktive boligområder. Helsingør Kommune ønsker at skabe boligområder, der kan være markante eksempler på rammer for det gode liv. Boligområderne skal være miljømæssigt og socialt bæredygtige og have et højt kvalitetsniveau, der betyder, at de med tiden forbliver attraktive. Landskabets kvaliteter skal udnyttes i udformningen af nye bebyggelser og bidrage til, at hver bebyggelse får unik karakter.

Sagsfremstilling

1. Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet omfatter et areal delvis i privat eje og delvis ejet af Helsingør Kommune. Områdets private ejer har henvendt sig til kommunen med et projekt til bebyggelse af arealet. I Helsingør Kommunes Planstrategi 15 er arealet udpeget som kommende byudviklingsområde.

2. Politisk behandling

På mødet den 28. august 2017 besluttede Byrådet at igangsætte planlægning af byudvikling af området øst for Kelleris Hegn i Espergærde med den tilføjelse, at boligerne skal være af varierende størrelse.

3. Eksisterende forhold

Det nye boligområde ligger i den sydlige del af kommunen i direkte forlængelse af Espergærde byområde i vestlig retning. Arealet er i dag landbrugsland og rummer fine

landskabelige værdier bl.a. i form af et blødt bakket terræn og udsigter over arealet. To diger af kulturhistorisk værdi skærer sig igennem arealet.

Området grænser op til åbent land og skovområdet Kelleris Hegn mod vest. Mod nord ligger Rolighedsmoserne, Hornbækvej ligger mod syd og det eksisterende byområde i Espergærde mod øst.

Området omfatter del af matr. nr. 5g, Nyrup by Mørdrup, ejet af Helsingør Kommune, del af matr. nr. 6bb samt matr. nr. 5o, Tibberup by, Mørdrup, ejet af CFP Group A/S.

3.1. Støj

Området er belastet af støj fra hhv. Helsingørmotorvejen mod vest og Hornbækvej mod syd. Der er foretaget støjberegninger, der danner grundlag for udlæg af to støjbelastede zoner, hvor der ikke kan opføres bebyggelse.

4. Lokalplanens formål og anvendelse

Det er formålet med lokalplanen at overføre hovedparten af området til byzone og muliggøre opførelse af boliger og fælles funktioner. Det er også formålet at fastlægge områdets grønne strukturer som fælles friarealer og at opdele udbygningen i 2 etaper.

5. Etapedeling

Lokalplanen giver ret til at bygge i områdets to sydlige enheder (enhederne 1 og 2). For de to enheder mod nord (enhederne 3 og 4) udgør lokalplanen alene en ramme, der fastlægger en grøn struktur og et vejprincip. Der kan først opføres bebyggelse i de to nordlige enheder efter udarbejdelse af en supplerende lokalplan. Det fastlægges i kommuneplantillægget, at det er en betingelse for påbegyndelse af lokalplanlægning af etape 2, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til 80 % af boligerne i etape 1.

Med etapedelingen kan det i rimeligt omfang sikres, at de enkelte etaper færdigbygges, inden nye påbegyndes, og opførelse af løsrevne mindre områder og enkeltbygninger undgås. Udbygning af infrastruktur og forsyning kan foregå løbende og den detaljerede planlægning kan tilpasses ændrede behov f.eks. i forhold til de andre nybyggerier, der opføres i Espergærde. Etapedelingen fastlægges i kommuneplanen og sikrer yderligere, at kommunen kan overholde sin forpligtelse over for staten til at udbygge "inde fra og ud", dvs. i forlængelse af og i sammenhæng med det eksisterende byområde. Den del af området, som Helsingør Kommune ejer, ligger i etape 2.

6. Arkitektonisk idé

Bebyggelsesplanen er styret af landskabets kvaliteter og friholder lange kig i form af landskabelige kiler ud over grunden. Bebyggelsen placeres i et antal klart adskilte 'klynger'. I en bebyggelsesklynge er bebyggelsen orienteret omkring et fællesskab bestående af centrale gade- og byrum. I lokalplanen svarer en bebyggelsesklynge til et byggefelt.

7. Bebyggelsen

Lokalplanen muliggør opførelse af op til 400 boliger i området. Hertil kan der opføres institutioner og fællesanlæg. Første etape indeholder 191 boliger. Husene skal opføres som rækkehuse, samt i mindre omfang som dobbelthuse, parcelhuse og etageboliger. Husene muliggøres opført i op til 2 etager med udnyttet tagetage (maks. højde 10 m) og med enkelte bygninger i op til 3 etager med udnyttet tagetage (maks. højde 13 m). Områdets bebyggelse skal opføres inden for de udlagte byggefeltet og de enkelte huse skal placeres, så de følger terrænets former.

8. Veje, stier og parkering

Hovedadgangen til området for biler, cykler og gående skal ske via en ny rundkørsel, der etableres på Hornbækvej. Via Svend Poulsens Vej kan man komme til området som gående og cyklende, herudover udlægges vejen til brandvej. For cyklister og gående er der også adgang til området via stier i lokalplanområdets kant.

Den interne fordelingsvej i lokalplanområdet bugter sig gennem landskabet og fordeler trafikken til samtlige bebyggelsesklynger. Der er gangareal langs fordelingsvejen.

Antallet af parkeringspladser følger Helsingør Kommunes parkeringsnorm: 1½ plads pr. rækkehus og dobbelthus, for parcelhuse skal der etableres 2 pladser pr. bolig og for etageboliger 1 plads pr. 50 m² bolig dog maks. 1,5 plads pr. bolig. Parkeringspladserne placeres inden for byggefeltene langs vejene og i mindre parkeringslommer.

9. Boliger af varierende størrelse:

Det fastlægges i lokalplanforslaget, at boligerne skal have en gennemsnitlig størrelse på minimum 110 m², heraf skal min. 10 % være under 90 m² og min. 10 % skal være over 130 m².

10. Udbygningssaftale

Lokalplanområdets private grundejer har opfordret kommunen til at indgå en udbygningssaftale. Udbygningssaftalen omfatter etablering af infrastrukturprojekter i form af:

- en rundkørsel på Hornbækvej som adgang til området
- forbedring af stiforbindelse langs lokalplanområdets østlige afgrænsning

Etablering af infrastrukturanlæggene er en forudsætning for realisering af lokalplanens muligheder. Udbygningssaftalen foreligger i udkast, og den endelige aftale indgås inden lokalplanens endelige vedtagelse.

11. Forhold til anden planlægning

Arealet ligger inden for Fingerplanens ydre storbyområde, landområdet, hvor Helsingør Kommune kan planlægge for ny byzone.

Arealet ligger i dag i landzone og er ikke rammelagt i kommuneplanen. Der er derfor i tilknytning til lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, der skal overføre arealet til byzone. Forslaget til kommuneplantillæg indeholder en redegørelse for rummelighed og behov i forhold til udbygningen af området. I forbindelse med høringen af lokalplanforslag og forslag til tillæg til kommuneplanen vil Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen tage endelig stilling til overførsel af arealet til byzone og til reduktion af skovbyggelinjen.

12. Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillægget og borgermøde

Der har været holdt forudgående høring om ændringerne i kommuneplanen, som muliggør byudvikling af arealet. Høringsperioden løb fra 25. september til 20. oktober 2017. Den 26. september blev der holdt borgermøde på Grydemoseskolen som indledning til høringsprocessen. Her blev projektets indhold og planlægningsprocessens forløb

præsenteret. Herefter havde Helsingør Kommune inviteret til workshop med forslag og ideer til det kommende boligområde. Høring og workshop resulterede bl.a. i ideer og forslag om fastholdelse af Svend Poulsens Vejs nuværende udformning og etablering af rundkørsel som adgang til området, fokus på trafiksikkerhed generelt og særligt for skolebørn, fokus i planlægningen på natur i kiler og skovbryn samt større grønne arealer i planen generelt, begrænsning af bygningernes antal og højde samt arealer til fælleshuse og -rum. En opsamling på indkomne ideer og forslag fra høring og workshop kan ses i bilag 4.

13. Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, er der foretaget en miljøscreening af forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og udbygningsaftale.

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at planerne er omfattet af krav om miljøvurdering, da planernes muligheder på en række områder potentielt kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Planerne er derfor miljøvurderet for forholdene om:

påvirkning af dyreliv, planteliv, spredningskorridor, nærliggende naturområder, skovbyggelinje, påvirkningen af landskabelige værdier, afledning af overfladevand, støj i anlægsfasen, støj fra Helsingør motorvejen og Hornbækvej, trafikafvikling/kapacitet, trafikstøj i anlægsfasen, adgang til området, gennembrud af dige samt gener i anlægsfasen og visuelle påvirkninger. Miljørapporten er vedlagt som bilag 3.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Bygherre har oplyst, at de vil holde et borgermøde om bebyggelsen i høringsperioden. Datoen for mødet fastlægges i samarbejde med administrationen.

Lokalplanforslag og kommuneplantillæg udsendes i offentlig høring i 8 uger. De indkomne bemærkninger til planforslagene forelægges politisk i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne.

Miljørapporten offentliggøres sammen med lokalplanforslag og forslag til tillæg til kommuneplanen. Afgørelsen om miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til lokalplan 3.42 og forslag til tillæg 39 til kommuneplanen godkendes og sendes i offentlig høring med den tilhørende miljøvurdering.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Grønne tage

Christian Holm Donatzky (B) stiller forslag om, at alle tage med en taghældning på under 30 grader skal være grønne tage.

Forslaget anbefales.

25 % almene boliger inden for lokalplanområdet

Haldis Glerfoss (Ø) stiller forslag om, at der bliver 25 % almene boliger indenfor lokalplanområdet.

For forslaget stemte Haldis Glerfoss (Ø), Claus Christoffersen (A) og Peter Poulsen (A).

Imod forslaget stemte Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C) og Christian Holm Donatzky (B).

Forslaget bortfaldt.

25 % almene boliger på kommunens areal

Christian Holm Donatzky (B) stiller forslag om, at der bliver 25 % almene boliger på kommunens areal.

For forslaget stemte Christian Holm Donatzky (B), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A).

Imod forslaget stemte Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C) og Janus Kyhl (C).

Haldis Glerfoss (Ø) undlod at stemme.

Forslaget bortfaldt på grund af stemmelighed.

Bebyggelsesprocent på 30

Haldis Glerfoss (Ø) stiller forslag om, at bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet bliver 30.

For forslaget stemte Haldis Glerfoss (Ø), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C) og Janus Kyhl (C).

Imod forslaget stemte Claus Christoffersen (A) og Christian Holm Donatzky (B).

Peter Poulsen (A) undlod at stemme.

Forslaget anbefales.

Indstillingen

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

Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod indstillingen.

Bilag

Miljørapport LP3.42/KP39

Opsamling på ideer og forslag

Forslag til lokalplan nr. 3.42

Forslag til køpmuneplantillæg 39

Punkt 4: Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.171 for dagligvarebutik på Blichersvej 1A i Helsingør

18/18335

Indledning

Byrådet vedtog den 30. april forslag til Lokalplan nr. 1.171 Dagligvarebutik på Blichersvej 1A i Helsingør, tillæg nr. 45 til Helsingør Kommuneplan 2013-2025, samt afgørelse om, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Forslagene har været offentliggjort fra den 2. maj – 27. juni 2018.

Der er modtaget tre kommentarer til lokalplanforslaget. Der er ikke kommet bemærkninger til afgørelsen om miljøvurderingen.

Byrådet skal beslutte, om lokalplanen og kommuneplantillægget skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Lov om Planlægning

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Relation til vision og tværgående politikker

Lokalplanen og kommuneplantillægget understøtter Helsingør Kommunes vision om at være en attraktiv bosætningskommune for bl.a. familier, ved at forbedre muligheden for nem og sikker adgang til nærliggende handelsmuligheder, med fokus på lokalområdets forsyning af dagligvarer.

Sagsfremstilling

1. Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanforslaget er privat bygherres ønske om at etablere en dagligvarebutik på Blichersvej 1A på op til 1200 kvm.

I området lå tidligere daginstitutionen Børnehuset Vestergården. Denne bygning har dog været ubenyttet i de senere år og brændte i 2016 delvist ned.

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

2. Politisk behandling

Sagen blev oprindeligt behandlet af Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 8. november 2016 og igen den 1. december 2016. Et mindretal af udvalget begærede sagen i Byrådet.

Byrådet besluttede herefter den 19. december 2016, at der skulle igangsættes planlægning for ny dagligvarebutik på Blichersvej 1A.

Den 30. april 2018 vedtog Byrådet lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Kronborg Ladegårdsvej og Blichersvej og er afgrænset mod nord af Søvejen og mod vest af etageboligbebyggelsen Boliggården.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning samt sikre sammenhæng mellem lokalplanområdet og de omkringliggende boligområder. (Bilag 1).

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til én dagligvarebutik på maksimalt 1.200 kvm til områdets daglige forsyning. Bebyggelsen må opføres i matriklens sydlige del med en maksimal højde på 6,5 m. Facaderne må fremstå i teglsten, mens taget må udføres med grønt tag. Dertil opstilles bestemmelser for belysning og skiltning.

Det tilhørende parkeringsareal placeres nord for bebyggelsen med vejadgang fra Søvejen. Dertil vil der være adgang til lokalområdet for cyklister og gående fra Blichersvej. De resterende ubebyggede arealer skal være med græs eller bunddække, relevant byrumsinventar samt med lav hækbepantning eller lignende for at skærme for parkerede bilers lyskegle, men samtidig sikre oversigtsforholdene.

Parkeringsnormen fastsættes med minimum 1 parkeringsplads pr. 25 kvm. bruttoetageareal, i overensstemmelse med Parkeringsnorm for Helsingør Kommune. Dog er krav om handicapparkering fastsat til 2 pladser, hvoraf den ene etableres til handicapkassevogn.

4. Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013-2015 og Planstrategi 2015-2027

I gældende kommuneplan og planstrategi for Helsingør Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen:

- at sikre velfungerende detailhandelsområder tæt på borgerne, med god og sikker trafikal tilgængelighed for alle og med gode parkeringsforhold,
- at det levende og attraktive butiksmiljø i Helsingørs bykerne styrkes,
- at bidrage til i sammenhæng med kulturlivet at skabe oplevelser for byens borgere og besøgende,
- at sikre en hensigtsmæssig funktionsdeling mellem kommunens detailhandelscentre og
- at øge Helsingør Kommunes andel af udvalgs varebutikker.

Målet er således bl.a. at sikre velfungerende detailhandelsområder tæt på borgerne. I forlængelse heraf er det ydermere målet, at disse detailhandelsområder har en god og sikker trafikal tilgængelighed for alle, og at de har gode parkeringsforhold.

Den nye dagligvarebutik på det vestlige hjørne af Blichersvej og Kronborg Ladegårds Vej vil primært betjene borgerne, som bor i det lokale opland. I det lokale opland, som her betegnes Helsingør Nordvest, bor i dag ca. 5.000 borgere. Borgerne i det lokale opland får kortere afstande til den nærmeste store dagligvarebutik, hvis der etableres en ny dagligvarebutik med den foreslåede placering.

Lokalplanens område er beliggende i rammeområde 1.B.46. De nuværende rammebestemmelser muliggør alene boliger og offentlige formål.

Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 45 til Helsingør Kommuneplan 2013-2025 (Bilag 2). Forslaget muliggør dertil etablering af én dagligvarebutik på den gældende matrikel.

5. Høringssvar til lokalplan og kommuneplantillæg

I offentlighedsperioden modtog administrationen 3 høringssvar. Bilag 3 indeholder alle høringssvar. I Bilag 4 gennemgås administrationens behandling af høringssvarene.

Administrationen har alene behandlet de punkter i høringssvar og henvendelser, der har berørt planernes indhold.

6. Forslag til ændringer

I Bilag 4 oplystes administrationens forslag til ændringer af lokalplanen, herunder indstillinger til ændringer og justeringer af mere redaktionel karakter.

Ændringerne omhandler overordnet følgende punkter:

- a. Udbygning af facadetegninger og skitser, der bl.a. medtager boligbebyggelse mod vest.
- b. Bearbejdning af skel mellem boligbebyggelse og lokalplanområdet. Tilføjelse af bestemmelse om begrønnet hegn med en højde på minimum 1,2 m.
- c. Tilføjelse af bestemmelse om minimum ét vinduesparti i sydvendt facade, samt mulighed for bearbejdning af areal mellem butik og Kronborg Ladegårdsvej.
- d. Fjernelse af formulering om butiksstørrelse i § 3.1, men alene fastholde denne i § 6.1
- e. Præcisering, at bestemmelse om grønt tag ikke omhandler mindre bygninger.
- f. Reformulering af bestemmelse om hæk langs parkeringsareal mod Søvejen og Blichersvej.
- g. Tilpasning af byggefelt således, at det overholder afstand på 2,5 meter til skel.
- h. Tilpasning af kørekurver og dertilhørende konsekvensretning på illustrationsbilag.
- i. Tilføjelse om parkeringskrav i kommuneplantillæggets rammebestemmelser.

Der er gennemgående tale om mindre ændringer, der ikke giver anledning til fornyet eller supplerende høring.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Projektet har været fremlagt på et offentligt møde den 22. januar 2018 i samarbejde med Boliggården og bygherren.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til lokalplan nr. 1.171 og tillæg nr. 45 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Et flertal, Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A) og Haldis Glerfoss (Ø) anbefaler indstillingen.

Christian Holm Donatzky (B) undlod at stemme.

Bilag

1: Forslag til Lokalplan 1.171

2: Forslag til Kommuneplantillæg 45

3: Lkp 1. 171 Høringssvar

4: 2018-07-10 Høringssvar behandling

Punkt 5: Beslutning: Igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for boliger på Esrumvej (det tidligere hospital)

18/4968

Indledning

Statens Ejendomsselskab Freja har, som ejer af det tidligere Helsingør Hospital,

fremsendt projektmateriale, som de ønsker skal danne grundlag for den videre planlægning af den tidligere hospitalsgrund i Helsingør.

Udbygning af området forudsætter, at der udarbejdes en supplerende lokalplan.

By, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om lokalplanlægningen for den tidligere hospitalsgrund ved Esrumvej skal igangsættes.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

Udvikling af det tidligere Helsingør Hospital til et nyt boligområde understøtter Vision 2020.

Visionen har særligt fokus på, at Helsingør skal være Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune for familier. Kommunen ønsker at kunne tilbyde attraktive boliger for familier – herunder varierede boligtyper og –størrelser.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

Byrådet vedtog i oktober 2017 Lokalplan 1.154, som åbner for byudvikling af området.

Lokalplanen sikrede umiddelbar byggeret til opførelse af boliger i den vestlige del af området, og til en dagligvarebutik ud mod Esrumvej.

For at kunne udvikle den resterende del af området, skal der udarbejdes en supplerende lokalplan, der fastlægger bestemmelser for bebyggelsens struktur og omfang. Den supplerende lokalplan skal udformes, så den lever op til de overordnede retningslinjer i den gældende lokalplan.

2. Projektet

Freja ønsker at kunne etablere et antal boliger inden for området således, at det tidligere hospitalsområde samlet vil indeholde ca. 580 boliger. Lokalplanens område inddeles planlægningsmæssigt i mindre delområder.

I det følgende refereres til delområderne i den gældende lokalplan 1.154.

I Delområde 2 og 3 ud mod Esrumvej ønsker Freja at opføre ca. 100 – 110 boliger i 3–5 etager med en gennemsnitsstørrelse på 85 m².

Delområderne 5 og 6.1 - De to tidligere patient- og behandlerbygninger ønskes omdannet til boliger, plejehjem, Institution, læge, tandlæge, hotel, cafe, kontor og service. Freja ønsker i alt at etablere ca. 300 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 85 m² i de to bygninger.

Størstedelen af parkeringen i området ønskes udlagt som parkering på terræn. Alle parkeringsarealer ønskes anlagt som grøn parkering med parkeringsfelter i armeret græs.

I Delområde 6.2 ønsker Freja at opføre et seniorfællesskab efter et særligt koncept, Bovieran, der er opført i flere svenske byer. Boligerne opføres i tre etager omkring en stor overdækket vinterhave på ca. 1.400 m². Der indrettes 55 lejligheder, gæstelejlighed og fællesrum. Lejlighederne har en gennemsnitsstørrelse på 85 m².

3. Administrationens kommentarer

Det er et stort ønske at kunne tiltrække flere familier til Helsingør. Der arbejdes derfor målrettet på at skabe attraktive boligområder med variation i boligstørrelser og ejerformer.

Hospitalsgrunden har en meget attraktiv beliggenhed i forhold til at understøtte den igangværende byudvikling i Nord-Vestkvarteret. Herudover ligger området på kanten af et naturområde og som en af indkørslerne til Helsingør By. Det bør derfor sikres at der gennem omdannelsen af området skabes et helt særligt og attraktivt boligområde, med høj kvalitet i både arkitektur, boligsammensætning og behandling af bebyggelsens grønne områder.

Det er derfor Administrationens vurdering, at der på Hospitalsgrunden, ud over at skabe et boligområde af høj kvalitet, især skal fokuseres på to overordnede hensyn i planlægningen:

- En sammensætning af boligtyper og størrelser, der både kan medvirke til at sikre en god variation inden for området og ballancere boligsammensætningen i Helsingørs Nord-Vestkvarter, hvor der i dag er mange små boliger.
- Etablering af attraktive friarealer i bebyggelsen.

Det er Administrationens vurdering, at det fremsendte projektmateriale indeholder et meget højt antal boliger og herudover har en overvægt af meget små boliger, hvilket ikke er overensstemmelse med kommunens intentioner om at ballancere boligudbuddet i Nordvest.

Bebyggelsen skal overholde kommunens parkeringsnorm. De mange boliger skaber behov for et stort antal parkeringspladser, hvilket bevirker, at store dele af områdets friarealer vil ligge hen som parkeringsareal og hindre, at arealerne kan indrettes til de attraktive og landskabelige arealer, som er et af hovedformålene i den gældende lokalplan.

Hvis der skal sikres tilstrækkelige attraktive friarealer, er det Administrationens vurdering, at der bør etableres færre boliger end det fremsendte materiale foreslår. Der kan dog etableres større boliger end foreslået, således at en høj byggerumlighed kan fastholdes. Der bør indarbejdes en højere grad af variation i boligstørrelser, og især større boliger, så det bliver muligt at kunne tilbyde gode og tidssvarende boliger af en størrelse, der vil være attraktive for børnefamilier.

Det foreslås at følgende danner grundlag for lokalplanens bestemmelser for de enkelte delområder:

Delområde 2 og 3

Området anbefales udviklet med maksimalt 100 boliger med en gennemsnitsboligstørrelse på 100 m² og en mindste boligstørrelse 80 m². Den maksimale bygningshøjde bør af hensyn til det omkringliggende landskab være 3 til 4 etager.

Bebyggelsen anbefales jf. oplægget fra Fraja udformet som to hesteskoforme, der vender åbningen mod syd, væk fra Esumvej med fælles havearealer i den indre bue.

Delområde 5

Den tidligere sengeafsnitsbygning anbefales udviklet med en gennemsnitlig boligstørrelse på minimum 90 m² og mindstestørrelse på 65 m².

Delområde 6.1

I den tidligere behandlingsbygning anbefales udviklet med ca. 100 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på minimum 90 m² og mindstestørrelse på 65 m².

Bygningen kan i det omfang, at der kan anvises parkering, også anvendes til erhvervsformål, der er foreneligt med boliger.

Parkering bør hovedsageligt indrettes i den eksisterende kælder suppleret med et mindre antal pladser på terræn. Herved kan en stor del af den eksisterende forplads anvendes til friareal. Friarealer i øvrigt kan sikres med en have på bygningens tag.

Antallet og størrelsen på boligerne i område 5 og 6.1 kan justeres i det omfang, der kan anvises tilstrækkelig parkering evt. gennem en dobbeltudnyttelse af områdernes parkeringspladser.

Delområde 6.2

Området anbefales udviklet, som foreslået i det fremsendte materiale.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Lokalplanen skal i offentlig høring i minimum 4 uger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at arbejdet med en supplerende lokalplan for boligområde på Esrumvej 145 igangsættes ud fra de forudsætninger, der er foreslået i sagsfremstillingen.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Bebyggelse i delområderne

Christian Holm Donatzky (B) stiller forslag om, at i delområde 2 og 3 kan der bygges maksimalt 90 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 100 m². Heraf skal minimum 20 % af boligerne være over 120 m². I delområde 5 og 6.1 skal gennemsnitsstørrelsen være 90 m², heraf skal minimum 10 % af boligerne være under 60 m² og minimum 10 % af boligerne være over 120 m².

Forslaget blev vedtaget.

Almene boliger

Haldis Glerfoss (Ø) stiller forslag om, at 25 % af boligerne indenfor lokalplanområdet skal være almene boliger.

For forslaget stemte Haldis Glerfoss (Ø).

Imod forslaget stemte Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C) og Janus Kyhl (C).

Christian Holm Donatzky (B), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

Forslaget bortfaldt.

Indstillingen

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

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod indstillingen.

Bilag

1: Hospitalsgrunden i Helsingør - materiale til politisk behandling

Punkt 6: Beslutning: Ansøgning om opførelse af 14 boliger på Vingen 2, Ålsgårde

17/29264

Indledning

Arkitektfirmaet LeanDesign ApS har søgt om principiel tilladelse til, at der kan opføres 14 boliger på Vingen 2 i Ålsgårde.

Helsingør Kommune har tidligere i 2017 meddelt afslag til ejeren på ansøgning om tilladelse til at opføre boligbebyggelse med 12 boliger på ejendommen.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der kan indpasses et boligbyggeri med 14 udlejningsboliger på ejendommen.

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet kommuneplanens rammebestemmelser for område 4.B14 samt planens generelle rammer og retningslinjer for boligbyggeri.

Bygningsreglement 2018 (BR 18)

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes vision:

Vi vil være Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune for familier. Vi skal tilbyde og profilere os på attraktive boliger for familier.

Målsætning, der skal være opfyldt i 2020: 800 nye familier til kommunen.

Sagsfremstilling

Den eksisterende, tidligere 415 m² store børneinstitution på ejendommen nedrives, og der opføres i stedet 14 seniorvenlige udlejningsboliger fordelt på 2 boligblokke i 2 etager. Mod nord opføres en 2 etages boligblok med 6 boliger og mod syd en 2 etages boligblok med 8 boliger. Alle boliger indrettes med brede døre og toiletrum, som er velegnet til personer med handicap og kørestolsbrugere. Boligerne på 1. sal får egen trappe til terræn og indrettes med altan og boligerne i stueetage får niveaufri adgang og indrettes med en mindre privat have.

Der opføres 7 boliger med 3 værelser på 78 m² og 7 boliger med 2 værelse på 60 m².

Grunden er 2.419 m², og grundarealet for hver bolig bliver dermed i gennemsnit 173 m². Grundarealet pr. bolig indeholder både boligareal, altan-, have- og fællesarealer, vej- og parkeringsareal samt fælles udhus. Der anlægges parkeringsplads i eksisterende vejadgang fra Vingen med 14 stk. parkeringspladser. Derudover får bebyggelsen et mindre fælles udeareal og tilhørende udhus. Etagearealet for bebyggelsen bliver 968 m² svarende til, at ejendommens bebyggelsesprocent bliver 40.

Ansøgningen skal i forbindelse med en eventuel byggetilladelse behandles efter BR 18's helhedsvurderings bygningsregulerende bestemmelser, da boligetagebyggeri ikke er omfattet af byggerettens regler om placering af bebyggelse på grunden. Det ansøgte byggeri opfylder byggerettens bestemmelser om bebyggelsesprocent, antal etager og bygningshøjde.

2. Høring

Ansøgningen har ikke været i høring hos nærmeste naboer.

3. Vurdering

Ejendommen ligger i et fuldt udbygget ældre byområde med varierede typer række- og enfamiliehuse. De nærmeste boligområder er alle lokalplanlagt og har anlagte vej og stisystemer med store fælles grønne områder.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for nye boligområder, og mindre områder med nye boliger i eksisterende lave eller tæt-lav boligområder uden for Helsingør centrale bydel, skal der som hovedregel være 400-600 m² grundareal pr. bolig. Tætheden vurderes ud fra, om der er tilgængelige friarealer nær ved, eller om det er nødvendigt med større samlede friarealer i selve bebyggelsen. Fortætning af en bebyggelse kan kun ske, hvis der ikke sker forringelser af sol- og indblikforhold og eventuelle miljøkvaliteter i boligområdet. Fortætningen skal tilføre en forbedring af arkitekturen og af bebyggelsens friarealer.

Selv om ejeren ønsker at opføre seniorvenlige udlejningsboliger, som ikke kræver samme plads og råderum, som boliger til børnefamilier, vurderer Center for By, Land og Vand, at det ansøgte boligbyggeri med den meget høje udnyttelse og kompakte udseende, ikke vil kunne indpasses i de omliggende boligkvarterer. Boligerne i bebyggelsen får ikke en tilfredsstillende størrelse og kvalitet, fordi grunden på 2.419 m² opdeles i 14 enheder som kun giver et grundareal pr. bolig på 173 m². Grundarealet pr. bolig bliver derfor ikke stort nok til den enkelte bolig får tilfredsstillende opholds- eller fælles udearealer. Det ansøgte byggeri vil således fremstå som kompakt og tæt bebygget med meget små udearealer for boligerne, og næsten ingen anvendelige fælles friarealer for beboerne i bebyggelsen. Endvidere bliver bebyggelsesprocenten for byggeriet på ejendommen 40, mod de 30 som er fastsat i kommuneplanens rammebestemmelser for området.

En tilladelse til boligbebyggelse med et grundareal på kun 173 m² pr. bolig, vil give anledning til en uønsket fortætning af byområdet. En tilladelse ville kunne danne præcedens som vil medføre, at en lang række andre lignende ansøgninger også måtte imødekommes. Dette ville kunne føre til en fortætning og øget udnyttelse på de enkelte ejendomme, som på sigt vil føre til en ændring af områdets karakter.

Området er fuldt udbygget, og Center for By, Land og Vand vurderer, at der ikke bør gives tilladelse til boligbyggeri i området, som ikke opfylder kommuneplanens rammebestemmelser eller retningslinjer for fortætning i eksisterende boligområder.

På den baggrund kan Center for By, Land og Vand derfor ikke anbefale, at der gives tilladelse til det ansøgte byggeri.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Indstilling

Center for By-, Plan- og Miljøudvalget indstiller,

at der gives afslag til det ansøgte byggeri.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Indstillingen godkendt.

Bilag

3: Projektbeskrivelse samt tegnings- og projektmateriale

4: Supplerende bemærkninger fra Familien Petersens Ejendomme

5: Afslag på ansøgning om 12 boliger Vingen 2, Ålsgårde

Bilag 1 Områdekort Vingen 2, Ålsgårde aa.pdf

Bilag 2 Luftfoto Vingen 2, Ålsgårde aa.pdf

Punkt 7: Beslutning: Boligbyggeri på "Kulgrunden" Havnegade 1, Helsingør.

18/2307

Indledning

Arkitekt Lars Krog Hansen har på vegne af ejer af ejendommen Havnegade 1, søgt om dispensationer fra lokalplan 1.159, i forbindelse med et fremsendt byggeprojekt.

By-, Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 7. maj 2018 at dispensere til opførelse af 19 boliger, og ønskede derudover at fastholde lokalplanens bestemmelser.

På udvalgsmødet den 4. juni præsenterede bygherre et revideret projekt for udvalget. Udvalget tilkendegav på mødet, at man ville tage stilling til det reviderede projekt på udvalgets møde den 14. august 2018.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal gives de fornødne dispensationer fra lokalplanen til det reviderede projekt.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Lokalplan 1.159 "Bebyggelse på Kulgrunden".

Relation til vision og tværgående politikker

Mål om at etablere attraktive boliger, og tiltrække 800 nye familier.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune vedtog i juni 2017 lokalplan 1.159 for bebyggelse på Kulgrunden. Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i det tidligere, konkrete projekt, og er meget specifik og detaljeret i forhold til dette. Facadetegningerne i lokalplanen er principtegninger, som ikke kan kræves fulgt i detaljer. Den nye ejer ønsker at opføre et projekt som på langt de fleste punkter følger lokalplanens principper og bestemmelser. På enkelte punkter søges om dispensation fra lokalplanen. Der henvises til vedhæftede bilag, som beskriver det senest reviderede projekt.

Det fremsendte projekt overholder lokalplanen i forhold til de højder, som angives, samt byggeriets samlede volumen og udseende. Projektet ændrer således ikke på indsyn til domkirken, ligesom det ikke ændrer på naboernes udsigt, i forhold til, hvad den gældende lokalplan rummer.

Det ansøgte projekt er beskrevet af ansøger i bilaget. Den gældende lokalplan for området fremgår ligeledes af bilaget.

Udvalget meddelte på mødet den 7. maj 2018 dispensation til at der kunne etableres 19 boliger og 19 p-pladser mod de 15, som lokalplanen angiver. Dermed bliver den gennemsnitlige boligstørrelse mindre, men forventes at variere fra 88 m² til 185 m².

Der søges om følgende dispensationer fra lokalplanen:

- Dispensation til at etablere en gennemgående og ensrettet vejadgang fra Sophie Brahes Gade til Havnegade.
- Dispensation til mindre overskridelser af byggefelter, jf. ansøgningsmaterialets situationsplan, side 4.
- Dispensation til afvigelse af terrænkoter og gulvkoter i stueplan.

1. Naboorientering

Det seneste reviderede projekt har ikke været i nabohøring endnu, idet høringen skal gennemføres efter udvalgets principielle stillingtagen til de ansøgte dispensationer.

2. Centrets vurdering.

Centeret vurderer, at projektet overordnet følger lokalplanen i forhold til udseende, volumen og indpasning i området.

Valg af farve på mursten følger lokalplanen, idet centret er opmærksom på, at den specifikke tegltype er udgået.

Lokalplanens kortbilag for facader, herunder vinduessætning m.m. er vist som principper, hvorfor kommunen ikke kan stille krav om, at facaden er fuldstændig identisk med de viste facadetegninger, jf. lokalplanens kortbilag 4 -8. Det samme gælder indretning af udearealerne, som vist på lokalplanens kortbilag 2.

Centeret vurderer, at det reviderede projekt følger principperne i lokalplanen i forhold til bygningernes udseende og udearealernes indretning.

I forhold til ansøgningen om at etablere en gennemgående ensrettet vejadgang langs lokalplanens nordvestlige afgrænsning vurderer centeret, at

- den interne vej godt kan ensrettes fra Sophie Brahes Gade mod Havnegade. Det skal imidlertid sikres, at både brandkøretøjer og renovation kan betjene ejendommen hensigtsmæssigt.
- for så vidt angår overkørslen til Havnegade, er denne fastlagt via lokalplanen. Det er vigtigt ved udførelsen, at der etableres hensigtsmæssige oversigtsforhold ved udkørsel fra ejendommen til Havnegade.
- centeret vil opfordre til, at den omtalte vejstrækning på tværs af grunden udformes/ skiltes i begge ender, således at parkeringssøgende trafik i området ikke uden videre finder det oplagt at benytte strækningen til parkering.

I forhold til overskridelse af byggefeltet, er det centerets vurdering, at dette ikke ændrer afgørende på projektet, og det har ingen betydning i forhold til naboerne, da det foregår ind mod gårdrummet.

I forhold til dispensation fra terrænkoter og gulvkoter vurderer centeret ikke, at dette ændrer afgørende på projektet, idet byggeriets maksimalhøjde og volumen fastholdes. Samtidig fastholdes tilgængeligheden inden for området.

For at sikre at byggeriet åbner sig ud mod Havnegade, og man samtidig imødekommer ønsket om at sikre et vist privatliv i gårdrummet, bør den ønskede lave mur mod Havnegade ikke være højere end maksimalt 1,0 m.

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 dispenseres til terrænkoter, vejadgangsforhold og byggefeltet som ansøgt.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Indstillingen godkendt.

Bilag

- 1: 2018-06-27 Revideret projekt for Kulpladsen
- 2: Oversigtsplan
- 3: Oversigtsfoto
- 4: Lokalplan 1.159

Punkt 8: Beslutning: Dispensation til byhus med 5 boliger på Sct Anna Gade 71A

17/29123

Indledning

Helsingør kommune har modtaget en ansøgning om at opføre et nyt etageboligbyggeri på Sct Anna Gade 71A. Sagen har været sendt i naboorientering og der er kommet indsigelser imod byggeriet.

Udvalget skal beslutte, om der kan gives dispensation fra lokalplanen til opførelse af en etageboligbebyggelse på 2½ etage med gule mursten og med en bygningsdybde på 9,6 meter.

Retsgrundlag

Lokalplan 1.4 for Sct. Anna Kvarteret

§5 stk. 3 fastlægger at der udlægges en sti på omkring 3 meter som princippet i bilag 1 og 2 af lokalplanen

§6 stk. 1 Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 90 %

§6 Stk. 2 Bebyggelsen må opføres i 2 etager uden udnyttet tageetage. Byrådet kan meddele særlig tilladelse til at udnytte tagetagen

§6 stk. 3 Bygninger må kun opføres inden for de byggefelter vist i bilag 2 og med facade i byggefeltets afgrænsning imod vej. Bygningerne skal opføres som sluttet bebyggelse.

§6 stk. 5 fastsætter at kommunen kan meddele dispensation til etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent såfremt at byggeriet udfylder et hul i den eksisterende randbebyggelse

§6 stk. 6 I forbindelse med ny byggeri skal parkeringsarealet udgøre mindst 1½ parkeringsplads pr bolig.

§7 stk. 4 Bygningernes ydervægge skal opføres som blank rød mur eller pudset murværk.

Relation til vision og tværgående politikker

Projektet vil skabe flere boliger og dermed er det med til at understøtte Helsingør Kommunes Vision 2020 om at skabe flere attraktive boliger for familier.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune modtog den 21. december 2017 ansøgning om etablering af 2½ etagers sluttet boligbebyggelse og ombygning af eksisterende bolig.

Ansøgeren fik den 17. januar 2018 besked om, at centret ikke ønsker at give dispensation fra bebyggelsesprocenten, fordi kommunen ikke ønsker at give dispensation fra lokalplan 1.4. Baggrunden er, at det vurderes, at det er muligt at opføre et huludfyldelses-byggeri, på det pågældende sted, uden nødvendigvis at overskride den fastlagte maksimale bebyggelsesprocent.

Ansøger sender en revideret ansøgning den 5. april 2018, hvor de har besluttet at nedrive eksisterende bolig for at skabe plads til parkering og opholdsareal på ejendommen samt at reducere bebyggelsesprocenten på ejendommen. Desuden er vinduerne blevet tilrettet et ens udtryk.

Der er i lokalplanen udlagt en sti på ejendommen ind imod Sct Anna Gade 71B. Kommunen og ansøger afholde møder om en ændret placering af udlægget af stien, da kommunen ønsker at fastholde udlægget til stien over Sct Anna Gade 71A og Lundegade 14.

1. Indsigelser

Sagen er sendt i naboorientering den 30. maj 2018 hos fire ejendomme, og alle har indsigelser til byggeriet (se evt. bilag om indsigelser):

1.1. Sct Anna Gade 69

-

Indsigeren udtrykker generelt deres modstand imod, at kommunen dispensere fra lokalplan 1.4 gældende for området.

Hovedsagligt har de indsigelser imod:

- Udvidelse af byggefelt og placering af altaner
- Bygningen vil reduceret lysindfald i deres ejendom
- Flytning af sti udlæg
- Byggeriet er ikke tilpasset området arkitektur
- Byggeriet er i 2½ etage
- Parkering i området bliver øget
- Materialevalg – væggene er ikke pudset mur

1.2. Sct Anna Gade 71B

-

Indsigeren udtrykker deres modstand imod, at kommunen dispensere fra lokalplan 1.4 gældende for området, og mener kommunen skal få ansøger til at overholde lokalplanen. Indsigeren ønsker flere begrundelser for at kommunen vil dispensere til projektet. På den baggrund ønsker de til ikke at komme med indsigelser uden denne uddybning foreligger.

1.3. Lundegade 14A og 14B

-

Beboerforeningen for Lundegade 14 har en del spørgsmål omkring etablering af den offentlige sti ind over deres ejendom, da de har parkeringspladser op til Sct Anna Gade 71 og de spørger til om den eksisterende havemur bliver genetableret.

1.4 Allegade 25 (Børnehuset Sommerlyst)

Børnehuset Sommerlyst har gjort indsigelser imod, at bebyggelsen bliver opført i gule mursten og ikke som pudset mur.

Ansøger har haft alle indsigelser i høring, men har oplyst, at de ingen bemærkninger har til indsigelserne.

2. Centerets vurdering

-

Kommunen kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider imod principperne i lokalplanen, jf. lov om planlægning § 19.

Lokalplan 1.4's formål er at opdele området i anvendelserne bolig og offentlig formål. Denne ejendom er beliggende inden for boliganvendelse, og projekt består i at skabe flere boliger i kommunen.

Desuden har lokalplanen til formål, at nye bygninger tilpasses området. Det er centerets vurdering, at bygningen er et moderne hus, som er tilpasset områdets arkitektoniske udtryk.

Det er dog centerets vurdering, efter at sagen har været i høring, at der bør gives afslag på at opføre bygningen i gule mursten, idet byggeriet bør pudses og overholde farvebestemmelserne i lokalplanen.

Bygningen er en huludfyldning i eksisterende randbebyggelse, og det har været hensigten med lokalplanen, at der bliver etableret bebyggelse langs gaden, som det er tilfældet med den ansøgte bygning.

Kommunen har tidligere givet tilladelse til at udnytte tagetagen på de ejendomme, som er beliggende inden for lokalplanen.

Ansøger ønsker at udvide byggefeltet med 0,6 meter i dybden for at skabe luftige boliger, som er isoleret efter nugældende energikrav. Det er centerets vurdering, at lokalplanen har til hensigt at hullerne i randbebyggelse bliver udfyldt, og den ønskede overskridelse af byggefeltet er af begrænset omfang.

I projektet søges om etablering af altaner til lejligheder på omkring 4 m². Altanerne er placeret mindre end 2,5 meter fra naboskel. Det er centerets vurdering, at altanerne kun bør godkendes, såfremt at de rykkes mindst 2,5 meter fra naboskel.

Ansøger har redegjort for, at der etableres 7 parkeringspladser, og lokalplanen foreskriver at der bliver etableret 1½ plads pr. bolig hvilke giver 7,5 p-pladser. Centeret anbefaler, at det vurderes, at være tilstrækkeligt til at overholde lokalplanens krav om p-pladser.

Stien er en del af principperne for lokalplanen, og der kan derfor ikke dispenseres fra denne. Det er centerets vurdering, at man godt kan flytte udlægget på grunden, da stiens udlæg stadig fastholdes.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der gives dispensation til at opføre en 2½ etagers bygning.
2. **at** der gives dispensation til en bygnings dybde på 9,6 meter.
3. **at** der gives afslag på dispensation til at benytte gule mursten i byggeri. Materialevalg skal følge lokalplanens bestemmelser.
4. **at** altanerne kan godkendes, såfremt at de flyttes mindst 2,5 meter fra skel.
5. **at** stiudlæggets forløb godkendes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

By-, Plan- og Miljøudvalget vedtog, at lokalplanen skal overholdes.

Indstillingerne bortfalder således.

Bilag

- 1: Facadetegning nord-øst
- 2: Facadetegning syd-vest
- 3: Situationsplan
- 4: Stiforhold 25.5.18
- 5: Sct Anna Gade 71 - luftfoto kort
- 6: Sct Anna Gade 71 - teknisk kort
- 7: Naboorientering
- 8: Indsigelser fra naboerne

Punkt 9: Beslutning: Etablering af tagterrasse, Nordre Strandvej 335, Hornbæk

18/1037

Indledning

Superbrugsen i Hornbæk ved Bjarne Mikkelsen har den 9. januar 2018 søgt dispensation fra lokalplanen til at etablere en tagterrasse på mellembygningen af Nordre Strandvej 335, 3100 Hornbæk.

Center for By, Land og Vand har den 24. maj 2018 givet afslag på dispensation.

Udvalgsmedlem Peter Poulsen (A) har anmodet om, at sagen forelægges udvalget til behandling.

Udvalget skal beslutte, om afslaget skal fastholdes.

Retsgrundlag

Lokalplan 5.40 for "Udvidelse af Superbrugsen på Nordre Strandvej i Hornbæk"

Bygningsreglement 2015/2018.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Bjarne Mikkelsen fra Superbrugsen i Hornbæk henvendte sig d. 4. januar 2018 med forespørgsel om at etablere en 25 m² tagterrasse på den flade del af Superbrugsen mellem forhuset til Nordre Strandvej og hovedbutikken langs Sauntevej. Terrassen skulle være et personalegode, således at medarbejderne kan komme udendørs og spise deres frokost og få frisk luft. Terrassen ønskes opført midt på taget, trukket væk fra naboerne således, at den kun vil kunne ses ganske lidt fra naboer og vej.

Ansøgningen har været i naboorientering den 5. april 2018. Der kommer indsigelse fra nabo på Nordre Strandvej 331 som modsætter sig, idet naboen mener, at der vil blive indsiget til haven og terrassen foran huset, samt at det vil medføre skyggevirkning.

Der kom endvidere kommentar fra nabo på Nordre Strandvej 329, som kunne acceptere terrassen, såfremt der blev opsat materet glas på ca. 1 m's højde langs facaden, som vender mod øst, således at der ikke vil være indsiget.

Bjarne Mikkelsen kontaktede naboen på Nordre Strandvej 331 og forlagde muligheden for at opsætte matteret glas i ca. 1 m's højde langs facaden mod øst, hvilket medførte at indsigelsen blev trukket tilbage.

Tagterrassens placering på taget og det matterede glas på facaden er ikke i overensstemmelse med lokalplanen på følgende punkter:

§ 5.3 I byggefelt 2 kan opføres en bygning, der forbinder bygningerne i byggefelt 1 og 3. Bygningen må ikke være højere end 1 etage og maks. 5 m.

§ 6.3 Bygningen skal have karakter af en let mellembygning, som vist på kortbilag 3.

Bygningens facader skal være af glas i alu-rammer. Klart, gennemsigtigt glas skal være dominerende.

Der kan ikke etableres tagterrasse på taget af bygningen.

Sagen har ikke været behandlet efter byggeloven og bygningsreglementet, da der ikke er givet tilladelse efter lokalplanen.

Centeret anser, at det foreslåede materede glas vil udgøre en forhøjelse af facaden og dermed overskride de maksimale facadehøjder som allerede er ca. 5 m, samt at det fremgår helt klart, at der ikke kan etableres en tagterrasse. Det vurderes, at terrasseopbygningen og facaden vil ødelægge karakteren af en let mellembygning mellem de to tungere og højere bygninger som er ønsket i lokalplanen.

Samtidig vurderes der ikke at være tungtvejende hensyn som taler for en dispensation.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen har været i naboorientering fra d. 5. til d. 20. april 2018, hvor der indkom de i sagsfremstillingen anførte 2 kommentarer/indsigelser.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der ikke er grundlag for at tage sagen op til fornyet behandling, hvorfor afslag af 24. maj 2018 fastholdes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) vedtog at give dispensation til etablering af tagterrassen på betingelse af, at der etableres materet glas i min. 1 m's højde (Bygningsreglementets bestemmelser) i kanten af terrassen.

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod.

Bilag

1: Tagterrasse snit uden glas

2: Tagterrasse plan uden glas

3: Oversigtsplan

4: Oversigtsfoto

Punkt 10: Beslutning: Mørdrupvej 147A, nedlæggelse af privat fællesvej

17/5945

Indledning

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om matr.nr. 3bm, Mørdrup By, Mørdrup beliggende Mosehusvej 10, 3060 Espergærde, skal nedlægges som privat fællesvej.

Retsgrundlag

Lov om Private fællesvej jf. Lovbekendtgørelse 1234 af 04.11.2015.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til kommunens vision om at fastholde og skabe gode rammer for erhvervslivet i Helsingør.

Sagsfremstilling

Center for By, Land og Vand er ved at udarbejde en ny lokalplan 3.47 for Mørdrup Erhverv Vest, som muliggør Trelleborgs flytning fra deres eksisterende placering på Fabriksvej 17, 3000 Helsingør til Mørdrupvej 147A, 3060 Espergærde. Herved opnår Trelleborg en mulighed for at udvide deres virksomhed.

Trelleborg har vist interesse for at købe 2 mindre arealer af Helsingør Kommune med henblik på gennemførelse af deres byggeprojekt i Espergærde.

Købet omhandler matr.nr. 3bm og 7kh, Mørdrup By, Mørdrup, som begge er beliggende Mosehusvej 10, Espergærde. Arealernes placering fremgår af bilaget. Trelleborgs køb af arealerne er betinget af, at lokalplanen vedtages af Byrådet.

Matr.nr. 3bm, Mørdrup By, Mørdrup er en privat fællesvej, og arealet er adgangsvej for grundejeren af matr.nr. 7h, Mørdrup By, Mørdrup samt for Forsyningen Helsingør A/S, som har en pumpestation placeret på matr.nr. 7kh, Mørdrup By, Mørdrup.

Center for Erhverv, Politik og Organisation har oplyst, at Trelleborg har indgået en købsaftale med ejeren af matr.nr. 7h, Mørdrup By, Mørdrup, som ligeledes er betinget af, at lokalplanen vedtages.

Nedlæggelse af matr.nr. 3bm, Mørdrup By, Mørdrup som privat fællesvej samt Trelleborgs køb af arealet er ligeledes betinget af, at Trelleborg sikrer en ny adgangsvej til Forsyning Helsingør A/S. Derved sikres Forsyning Helsingør A/S adgang til at foretage eftersyn samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder m.v. på deres pumpestation. Den nye adgangsvej skal sikres ved en servitut med Helsingør Forsyning A/S som påtaleberettiget.

Trelleborgs landinspektør har udarbejdet et forslag til en ny adgangsvej, som er vedlagt som bilag til sagen. Det skal nævnes, at placeringen af vejtilslutningen til Mørdrupvej endnu ikke er fastlagt.

På baggrund af sagens samlede omstændigheder vurderer centret, at matr.nr. 3bm, Mørdrup By, Mørdrup kan nedlægges som privat fællesvej.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Den private ejer af matr.nr. 7h, Mørdrup By, Mørdrup sælges til Trelleborg, såfremt lokalplan 3.47 godkendes af Byrådet.

Da der ikke er yderligere naboer mv. finder Center for By, Land og Vand derfor ikke, at der er parter i forhold til beslutningen, der skal høres

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at matr.nr. 3bm, Mørdrup By, Mørdrup nedlægges som privat fællesvej under forudsætning af, at handlen gennemføres.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Indstillingen godkendt.

Bilag

1: Eksisterende forhold Mørdrupvej 147A

2: Fremtidige forhold Mørdrupvej 147A

Punkt 11: Lukket

16/6957

Punkt 12: Beslutning: Offentlig høring af forslag til tillæg nr. 7 til spildevandsplan - Kelleris Hegn

18/18840

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet et forslag til tillæg nr. 7 til spildevandsplanen 2012-2016. Tillægget er vedlagt som bilag nr. 1.

Tillægget er udarbejdet for at inddrage et nyt boligområde i spildevandsplanen. Området er beliggende øst for Kelleris Hegn i Espergærde, lokalplan 3.42.

Området bliver spildevandskloakeret og regnvand skal håndteres lokalt.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om forslaget til tillæg nr. 7 til spildevandsplanen skal sendes i offentlig høring i 8 uger, samt om afgørelse om miljøscreening skal offentliggøres.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse af lov nr. 1189 af 27. september 2016 om miljøbeskyttelse.

Bekendtgørelse nr. 1469 af 12. december 2017 om spildevandstilladelser efter miljøbeskyttelseslovens kap. 3 og 4.

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Kloakforhold i dag

I henhold til Helsingør Kommunes spildevandsplan 2012-2026 er området beliggende udenfor kloakopland. Området er i dag ubebygget og spildevand skal jf. spildevandsplanen håndteres lokalt, ved fx nedsivning.

2. Ændrede forhold

I Helsingør kommune er alle områder i byzone kloakerede. Det kommende boligområde vil efter forslag til lokalplanen 3.42 overgå til byzone, og området kloakeres derfor.

Området støder op til et eksisterende kloakopland, som er separatkloakeret. Der er altså en kloakledning til spildevand og en til regnvand. Spildevandet fra det nye boligområde skal afledes til spildevandsledningen (der senere ender i en fælleskloak – altså en kloak til spildevand og regnvand), men der er to muligheder for håndtering af regnvandet, nemlig separat- eller spildevandskloakering.

2.1 Separatkloakering

Regnvand og spildevand skal separeres på den enkelte matrikel og området forsynes med en regnvandskloak og en spildevandskloak. Den nærmeste regnvandskloak i det tilstødende kloakopland afleder til Munkesøvandløbet. Dette vandløb er i dag hydraulisk belastet, og det er derfor problematisk at lede mere vand til vandløbet.

Udover at der ikke er plads nok i vandløbet, er der i Espergærde også en udfordring med for meget regnvand i fælleskloakken. Det betyder, at der ved større regnskyl ikke er plads til både regn- og spildevand i kloakken. Resultatet bliver, at der ledes en blanding af regn- og spildevand ud i vandløbet og Øresund. Der opstår altså overløb fra kloak. Center for By, Land og Vand anbefaler derfor ikke, at området separatkloakeres.

Forsyning Helsingør og Helsingør Kommune arbejder pt på at finde en løsning på klimatilpasning af Munkesøvandløbet og overløbsproblematikken.

2.2 Spildevandskloakering

Området forsynes med en spildevandskloak og regnvand skal håndteres lokalt i fx faskiner eller regnbede. Dette forudsætter, at området er egnet til nedsivning.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 3.42 for området er der foretaget geotekniske analyser der viser at jordbundsforholdene generelt er egnede til nedsivning.

I spildevandsplanen er der en hensigtserklæring om, at alle nye områder enten bliver separat- eller spildevandskloakeret. I dette tilfælde, hvor jordbunden er egnet til nedsivning og, hvor øgede vandmængder i regnvandskloakken (og derved Munkesøvandløbet) kan medvirke til at øge udfordringen med at klimatilpasse, vurderer Center for By, Land og Vand, at den bedste løsning er at spildevandskloakere.

Sammenhæng med kommuneplanen

Kommunen ønsker at tage ansvar som klimakommune, og vil jf. Kommuneplan 2013-2025 arbejde for, at nybyggeri skal tage højde for ekstreme regnskyl, og at regnvand så vidt muligt nedsives lokalt.

At vælge spildevandskloakering og derved lokal håndtering af regnvand støtter således godt op omkring Kommuneplanen.

Samlet set anbefaler Center for By, Land og Vand derfor, at området spildevandskloakeres.

Miljøpåvirkning

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af dette tillægs påvirkning på miljøet.

Screeningen har identificeret et forhold, som kan have en negativ indvirkning på omgivelserne. Det drejer sig om overløbene fra fælleskloakken til vandløb og Øresund.

Helsingør Kommune og Forsyning Helsingør arbejder pt på at finde en løsning, så antallet af overløb kan mindskes.

På denne baggrund vurderer Helsingør Kommune, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Screeningen er vedlagt som bilag nr. 2.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Efter beslutning i By, Plan og Miljøudvalget sendes forslag til tillæg nr. 7 til Spildevandsplanen 2012-2026 i offentlig høring i 8 uger, og miljøscreeningen offentliggøres i med klagefrist i 4 uger.

Efter høringsfristen er udløbet, bliver eventuelle kommentarer til tillægget skrevet sammen og forelagt til endelig godkendelse i By, Plan og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Efter endelig vedtagelse i Byrådet bliver tillægget implementeret i spildevandsplanen og er gældende.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** forslag til tillæg nr. 7 til spildevandsplanen sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. **at** afgørelse om miljøscreening offentliggøres.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Indstillingerne godkendt.

Bilag

1: Forslag til tillæg nr. 7 til Spildevandsplan 2012-2026

2: Miljøscreening Tillæg nr. 7 til spildevandsplan

Punkt 13: Beslutning: Offentlig høring af forslag til tillæg nr. 8 til spildevandsplan

18/19050

Indledning

Der er udarbejdet et forslag til tillæg nr. 8 til spildevandsplanen 2012-2026.

Tillægget er udarbejdet fordi, det i forbindelse med nybyggeriet på Tretørngrunden, er nødvendigt at flytte en eksisterende ledning og erstatte den med en havledning til udledning af regnvand og fortyndet spildevand til Øresund.

Havledningen erstatter en del af det eksisterende udløb til Helsingør Nordhavn, således at udløbet i Helsingør Nordhavn reduceres svarende til udledningen i den nye havledning

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om forslaget til tillæg nr. 8 til spildevandsplanen skal sendes i offentlig høring i 8 uger samt om afgørelse om miljøscreening skal offentliggøres.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse af lov nr. 1189 af 27. september 2016 om miljøbeskyttelse.

Bekendtgørelse nr. 1469 af 12. december 2017 om spildevandstilladelser efter miljøbeskyttelseslovens kap. 3 og 4.

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Kloakforhold i dag

Områderne HE4, 5 og 6 er i dag separatkloakeret med spildevands- og regnvandsledninger.

Spildevandet afledes til Helsingør Renseanlæg

Der er et eksisterende udløb i Helsingør Nordhavn (ØHN-U1) som udleder regnvand og – i tilfælde af kraftig regn - fortyndet spildevand fra de tre områder til havnebassinet.

2. Ændrede forhold

Der etableres en ny havledning med direkte udløb til Øresund. Havledningen etableres således, at selve udløbet ligger ca. 300 meter ude i Øresund. Havledningen vil primært aflede regnvand. I tilfælde af kraftigt regnvejr vil der også kunne udledes fortyndet spildevand.

Når den nye havledning er etableret, vil udledningen af regnvand i Helsingør Nordhavn blive reduceret med 70 % og der vil ikke længere udledes fortyndet spildevand til havnen.

Den nye havledning vil således primært udlede regnvand og fortyndet spildevand som tidligere blev udledt til havnebassinet. Ud over dette vil ledningen også udlede regnvand fra den nye bebyggelse på Tretørngrunden.

Samlet set vil den årlige mængde fortyndet spildevand, som afledes til Øresund, ikke ændres, men udledningen flyttes fra Helsingør Nordhavn til havledningen med direkte afløb til Øresund som er et mere robust miljø, hvor der også er en større vandudskiftning.

I forbindelse med etablering af havledningen har DHI lavet en rapport som viser den nuværende og fremtidige belastning af vandkvaliteten ved Grønnehave Strand.

Rapporten viser at der allerede nu (inden etablering af havledningen) er dage hvor vandkvaliteten påvirkes af udledningen af fortyndet spildevand både fra havnen, men også fra andre kilder. Etablering af en ny havledning vil der ifølge rapporten bidrage med langt under én overskridelse i løbet af badesæson (1. juni – 15. september)

For strandene på Højstrup og Kronborgbugten vil havledningen ikke påvirke vandkvaliteten væsentligt, idet der er eksisterende belastninger som i højere grad påvirker disse strande.

Tillægget til spildevandsplanen er vedlagt som bilag nr. 1 og rapporten fra DHI er vedlagt som bilag nr. 2

3. Miljøpåvirkning

-

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af dette tillægs påvirkning på miljøet.

Det vurderes, at tillægget ikke har nogen væsentlig indflydelse på miljøet, og at der derfor ikke skal laves en miljøvurdering. Screeningen er vedlagt som bilag nr. 3.

Anlæggelse af ledning og pumpestation hen over stranden forudsætter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, der administreres af Kystdirektoratet. Anlæg af en ledning til havs kræver ligeledes tilladelse fra Kystdirektoratet. Forsyning Helsingør står for at søge de fornødne dispensationer/tilladelser.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalgt.

Efter beslutning i By-, Plan- og Miljøudvalget sendes forslag til tillæg nr. 8 til Spildevandsplanen 2012-2026 i offentlig høring i 8 uger, og miljøscreeningen offentliggøres i 4 uger.

Efter høringsfristen er udløbet, bliver eventuelle kommentarer til tillægget skrevet sammen og forelagt til endelig godkendelse i Byrådet.

Efter endelig vedtagelse i Byrådet bliver tillægget implementeret i spildevandsplanen og er gældende.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** forslag til tillæg nr. 8 til spildevandsplanen sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. **at** afgørelse om miljøscreening offentliggøres.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Indstillingerne godkendt.

Bilag

- 1: Tillæg 8 Havledning ved Tretørngrunden
- 2: rapport fra DHI
- 3: Miljøscreening

Punkt 14: Beslutning: Etablering af stenrev ved Trykkerdammen

18/380

Indledning

Øresundsakvariet har planer om at etablere et stenrev ved Trykkerdammen

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om projektet skal anbefales.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Sagsfremstilling

Øresundsakvariet v/Københavns Universitet har planer om at etablere et stenrev ved Trykkerdammen.

Den optimale plan er at etablere 3 individuelle stenrev på dybder fra 5 til 15 meter og et mindre rev på 1,5 meters dybde

Overordnet er der tre mål med projektet:

- Et naturmæssigt projekt, hvor der genoprettes noget af de tabte stenrev og dermed den naturværdi disse naturtyper har
- Et rekreativt projekt (dykning og snorkling), hvor der skabes mere interessante forhold for de mange brugere af området
- Et formidlingsmæssigt projekt, hvor stenrevet skal bruges som platform til at formidle naturen under vandet

Projektet er i en opstartsfasen lige nu og planen er, at der skal søges fondsmidler i løbet af efteråret 2018 og indledes undersøgelser af miljøet i foråret 2019. Stenrene skal etableres i løbet af efteråret 2019

Projektet er et projekt, som udelukkende drives af Øresundsakvariet og Helsingør Kommune har ikke nogen egentlig rolle i projektet.

Øresundsakvariet vil dog gerne have et samarbejde med Helsingør Kommune således, at kommunen officielt vil anbefale projektet overfor kommende samarbejdspartnere og fonde.

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 projektet anbefales under forudsætninger af:

- at projektet kan etableres uden problemer for andre brugere i nærområdet
- at projektet ikke er forbundet med økonomiske eller ressourcemæssige udgifter for kommunen
- at de andre brugere af området inddrages i beslutningen om placering, udformning mv. af stenrevet

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Sagen sendes til høring i Idræts- og Fritidsudvalget.

Bilag

Bilag 1

Punkt 15: Orientering: Investeringsplan og Hestemøllestræde

17/28220

Indledning

Center for By Land og Vand ønsker at orientere om status og fremdrift for investeringsplanen, og om hvordan det går med gennemførelse af pilotprojektet Hestemøllestræde.

Endvidere vil centret gerne orientere om aktuel og mulig fremadrettet finansiering af den samlede investeringsplan.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Ingen bemærkninger.

Sagsfremstilling

Aktuelt er Center for By land og Vand i samarbejde med Forsyning Helsingør i gang med planlægningen af renovering af Hestemøllestræde. Strædet renoveres med henblik på at klima- og skybrudssikre og på samme tid foretage en belægningsrenovering, så strædet kommer til at fremstå som nyrenoveret og flot og i tråd med stedets historik, med klosteret og havnen som umiddelbare naboer. Dertil skal strædet trafikalt kunne håndtere den vigtige fodgængertrafik, der er mellem kulturhavnen og Helsingør Bykerne.

Projektet står aktuelt foran et rådgiverudbud, hvor den tekniske rådgiver skal findes, til at bistå med projektering og udbud af anlægsopgaven. Anlægget er pt. planlagt til at skulle finde sted i efteråret 2019. Der er i denne forbindelse allerede i den tidlige planlægningsfase fokus på, at et anlægsarbejde i Hestemøllestræde skal skabe mindst mulig gene for byens borgere og erhvervsdrivende. Dertil er der stor fokus på at inddrage byens borgere og alle typer interessenter, der er vigtige parter i gennemførelse af en god og smidig proces.

Hestemøllestræde planlægges altså til at være en proces, der på alle måder viser en belægningsrenovering og klima- og skybrudssikring af et vigtigt stræde i Helsingør Bykerne, som skal være inddragende og åben, imødekomme byens behov, og sætte baren højt for den fremadrettede Investeringsplan.

Fremadrettet

2018:

I 2018 planlægges og projekteres pilotprojektet Hestemøllestræde, som beskrevet ovenfor.

Arbejdet i 2018 er finansieret af Byrumspuljen og overførelsessagen fra projektet om åbning af Klosterhaven.

2019:

-

I 2019 færdiggøres projektering af Hestemøllestræde og såfremt vi med budgetforhandlingerne får penge til anlæg af pilotprojekt i Hestemøllestræde udbydes opgaven til entreprenører for gennemførelse i efteråret.

Projektering og udbud finansieres af overførelsessagen fra Åbning af Klosterhaven.

Anlæg af Hestemøllestræde finansieres via anlægsønske i budget 2019-2023 "Hestemøllestræde, pilotprojekt til Investeringsplanen" 1,8 mio i 2019 og 1,8 mio i 2020.

Sideløbende med anlægsarbejdet igangsættes udarbejdelse af en rækkefølgeplan for den resterende investeringsplan, hvor det afdækkes, hvordan og i hvilken rækkefølge investeringsplanen kan udfoldes. Ligeledes forventes det, at der i efteråret kan igangsættes den indledende planlægning af fase 1 af investeringsplanen, efter pilotprojektet er udført.

Arbejdet i 2019 finansieres via anlægsønske i budget 2019-2023 "Anlægsønsket til investeringsplanen", hvor der ønskes 2,5 mio. i 2019 og 5 mio. i overslagsårene.

Finansieringen til investeringsplanen forventes at blive medfinansieret af Forsyning Helsingør – anlægsønsket dækker alene Helsingør Kommunes del af finansieringen.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Orientering foretaget.

Punkt 16: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser

18/439

Indledning

Der er følgende 2 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 Stadfæstelse af landzonetilladelse til genbrugsvirksomhed på Hornbækvej 657 i Hornbæk – sagsnr. 16/4530 og 14/14059

Planklagenævnet har stadfæstet Center for By, Land og Vands kommuneplantillæg og landzonetilladelse til at RGS 90 A/S kan drive genbrugsvirksomhed i grusgraven ved Sanderødgaard.

Klagenævnets behandling skete på baggrund af klager indgivet af beboerne på en naboejendom og af Danmarks Naturfredningsforening.

Sagen har kørt siden 2008, fordi Center for By, Land og Vands oprindelige afgørelser vedrørende råstofindvinding, VVM-screening og tilladelse til genbrugsvirksomhed i landzonen også dengang blev påklaget, hvorpå Klagenævnet et par gange hjemviste forskellige af afgørelserne til fornyet behandling.

Planklagenævnets afgørelse er således afslutningen på et meget langt sagsforløb.

1.2 Afvist klage vedr. afslag på dispensation fra forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhus på Tycho Jessens Vej 8, 3100 Hornbæk - Sags nr. 17/23927 og 18/1131

Center for By, Land og Vand gav på baggrund af en udvalgsbeslutning den 6. december 2017 afslag på personlig dispensation til helårsbeboelse på ovennævnte ejendom.

Ejer af ejendommen har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet. Planklagenævnet finder ikke, at klagen indeholder retlige spørgsmål og afviser på den baggrund at behandle klagen.

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 14-08-2018

Orientering foretaget.

Bilag

1: Afgørelse - PKN - Hornbækvej 657

2: Afgørelse - PKN - Tycho Jessens Vej 8

Punkt 17: Meddelelser

18/66

Indledning

1. Byggesagsstatistik.

Vi har i første halvår 2018 modtaget 1176 sager på byggesagområdet. Fortsætter denne udvikling, vil vi i 2018 have modtaget knap 10 % flere sager end i 2017, som var et rekordår i antal sager. Antallet af verserende sager er stigende og ligger i øjeblikket på 2578 sager.

2. Status – Nordkystens Fremtid

Center for By, Land og Vand orienterer kort om status for projektet vedr. råstofindvinding og miljøkonsekvensvurdering af anlægsprojektet.

2.1. Råstofindvinding

Det er besluttet, at Nordkystens Fremtid skal have sine egne indvindingsområder, så projektet har størst mulig sikkerhed for adgang til materialer i hele projektets løbetid. Det materiale, der lægges på stranden, udgøres af 60-80 % sand og 20-40 % grus og småsten. Sandet forventes at kunne indvindes forholdsvis tæt på kysten ud for Kikhavn og i et område mellem Tisvildeleje og Rågeleje. Den største mængde grus og småsten forventes at skulle findes længere fra kysten ved Lysegrund. I videst mulig omfang, vil materiale fra uddybning af sejltreder og havne også indgå i strandfodringen. Nordkystens fremtid har i starten af juli indsendt en ansøgning om tilladelse til efterforskning af råstoffer i de nævnte områder. Efterforskningen skal vise, hvor det er mest optimalt at indhente materialerne og skal desuden danne baggrund for en miljøkonsekvensvurdering. På baggrund heraf skal der søges tilladelse til indvinding af råstoffer hos Miljøstyrelsen.

2.2. Miljøkonsekvensvurdering af anlægsprojektet:

I miljøkonsekvensvurderingen vil konsekvenserne ved projektet i både anlægs- og driftsfasen blive vurderet og i vurderingen indgår også eventuelle kumulative effekter. Desuden vil der være forslag til eventuelle afværgeforanstaltninger eller til overvågning. Et af de første trin i udarbejdelse af miljøkonsekvensvurderingen er at indkalde ideer til, hvad der skal indgå i konsekvensvurderingen. Der planlægges afholdt et fælles borgermøde for de tre kommuner lørdag den 22. september i tidsrummet 10-14. Indkaldelse af ideer sker i minimum 4 uger. Projektets rådgiver har udarbejdet et første udkast til det såkaldte afgrænsningsnotat, der beskriver hvilke elementer, der skal vurderes, og hvilke der kan tages ud af vurderingen. Først når alle ideer er indkommet, skal planmyndighederne i de 3 kommuner tage stilling til, hvad der skal indgå i miljøkonsekvensvurderingen. Myndighedsopgaven forventes at ligge hos kommunerne.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Orientering foretaget.

Punkt 18: Kommende sager

18/1994

Indledning

Emne	Møde
Opstart af udbud og planlægning af Esrumvej 190	September 2018
Forslag til lokalplan 3.31 Espergærde Erhvervskvarter	September 2018
Tilretning af husholdningsregulativet	September 2018
Forslag til lokalplan 1.140 Drive in restaurant Klostermosevej 102	Oktober 2018
Endelig vedtagelse af lokalplan 3.47, Mørdrup Erhverv Vest	Oktober 2018
Opstart af lokalplan for Helsingør Nordhavn	November 2018
Forslag til Kommuneplan 2018	November 2018
Besøg på Forsyning Helsingør	

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Orientering foretaget.

Punkt 19: Eventuelt

18/67

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 14-08-2018

Intet.