

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 03-02-2025

Mødedato	Mandag d. 03. februar 2025 kl. 15:30
Mødested	Det Røde Værelse, Rådhuset
Mødedeltagere	Janus Kyhl, Jens Bertram, Claus Christoffersen, Peter Poulsen (Fravær), Jørgen Bodilsen, Thomas Kok, Ulla Kokfelt

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af indkaldt stedfortræder.....	3
Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	4
Beslutning: Ramme for skabelse af råderum på By, Plan og Trafikudvalgets budgetområder.....	5
Beslutning: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyer	8
Beslutning: Dispensation fra lokalplan 1.180, Esrumvej 151, 3000 Helsingør.....	15
Beslutning: Igangsætning af planlægning for boliger på Løvdalsvej.....	19
Beslutning: Nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 til at anvende Prøvestensvej 20 til selsk	23
Beslutning: Lovliggørelse af ulovligt opført byggeri på Granbovej 7, Hornbæk.....	26
Beslutning: Kondemnering af bolig, Ørebakken 1A KL, 3000 Helsingør.....	34
Beslutning: Godkendelse af forslag til Restaurationsplan 2024.....	37
Orientering: Byggesagsstatistik 2024.....	43
Orientering: Statistik over klagesager afgjort af ankeinstanser i 2024.....	45
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 03.02.25 (BPT) og 06.02.25 (KBU).....	48
Meddelelser/Eventuelt.....	53
Beslutning: Godkendelse af referat.....	54

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af indkaldt stedfortræder

21/40062

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Hvis et udvalgsmedlem har lovligt forfald, kan et andet byrådsmedlem indkaldes som stedfortræder.

Udvalgsformand og udvalgssekretær underrettes om afbuddet og årsagen til fraværet oplyses, da det skal fremgå af referatet af mødet.

Hvis der ønskes en stedfortræder til mødet, skal udvalgsmedlemmet selv indkalde et andet byrådsmedlem som stedfortræder. Dette skal ske efter aftale med den pågældendes valggruppe.

Retsgrundlag

Styrelsesvedtægten for Helsingør Kommune.

Sagsfremstilling

Peter Poulsen (A) har meldt afbud pga. ferie. Gitte Kondrup (A) deltager i stedet.

Indstilling

Udvalgsformanden indstiller,

1. at det godkendes, at Peter Poulsen (A) har lovligt forfald.
2. at det godkendes, at Gitte Kondrup (A) er indkaldt som rette stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 2: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

24/35252

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Thomas Kok (UP) foreslog, at pkt. 10 udsættes.

Thomas Kok (UP) stemte for forslaget.

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A) stemte imod.

Jørgen Bodilsen og Ulla Kokfelt (O) undlod at stemme.

Herefter godkendte udvalget dagsordenen.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 3: Beslutning: Ramme for skabelse af råderum på By, Plan og Trafikudvalgets budgetområder

25/2858

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Med budgetprocessen for budget 2026-2029 skal der som udgangspunkt findes 1,5 % af servicedriftsbudgettet til råderum.

Det blev besluttet, at måltallet på de 1,5 % opdeles i to spor. Ét spor er tværgående og et andet er det traditionelle råderumskatalog med måltal for hvert fagudvalg.

Koncernledelsen har besluttet ni tværgående effektiviseringstemaer, der skal arbejdes videre med for at skabe råderum. Direktionen har sat 0,5 % af servicedriftsbudgettet, svarende til ca. 18,1 mio. kr., som måltal for dette arbejde. Det resterende måltal på 1,0 % af servicedriftsbudgettet fordeles ud på de enkelte fagudvalg, hvilket for By, Plan og Trafikudvalgets område svarer til 1,451 mio. kr.

Råderummet kan findes via effektiviseringer, omlægninger og besparelser. By, Plan og Trafikudvalget skal i denne sag drøfte hvordan udvalget ønsker at arbejde med at skabe et råderum på 1,0 % af udvalgets servicedriftsbudget.

På baggrund af udvalgets drøftelser udarbejder administrationen forslag til råderumskataloget.

Retsgrundlag

Den kommunale Styrelseslov samt Byrådets budgetproces for budget 2025-2028.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til Helsingør Kommunes Økonomiske politik.

Sagsfremstilling

Med budgetprocessen for budget 2026-2029 skal der som udgangspunkt findes 1,5 % af servicedriftsbudgettet til råderum. 1,0 % af dette råderum skal findes på fagudvalgenes områder.

Ved opstarten af budgetprocessen skal fagudvalget drøfte, hvordan de ønsker at finde råderum i deres udvalg. På baggrund af denne drøftelse udarbejder administrationen forslag til råderumskataloget. Forslagene kan både bestå af effektiviseringer, omlægninger samt besparelser. Besparelserne kan opstå ved serviceændringer (eksempelvis ikke lovpligtige opgaver eller opgaver der er lovpligtige, men kan skæres) eller ved ophør af opgaver, der ikke er lovpligtige.

For By, Plan og Trafikudvalgets område vil følgende temaer kunne indgå i en drøftelse om tilvejebringelse af råderum på 1,0 % af udvalgets servicedriftsbudget:

- Indtægter
- Servicereduktion

- Effektiviseringer

Som beskrevet arbejder koncernledelsen med 9 tværgående temaer til skabelse af råderum, der tilsammen skal give 0,5 % af servicedriftsbudgettet i råderum. Af de ni temaer vurderes nedenstående at have relevans for By, Plan og Trafikudvalget udvalget:

- Digitalisering – øget brug af AI
- Nøjsomhed

Endelig kan udvalget drøfte, om der er ønsker eller input til de tværgående effektiviseringer som skal inkluderes i arbejdet med budget 2026.

Der vil på fagudvalgets møde i juni blive givet en status på udarbejdelsen af de råderumsforslag som fagudvalget har igangsat på dette møde.

Økonomi/Personaleforhold

Udvalget har følgende budgetområder:

By, Plan og Trafikudvalgets budget på 147.884 mio.kr fordeler sig som følger:

Budgetområde Trafik, Vej og Parkering. Budget 95,433 mio. kr. Her af udgør kollektiv trafik 53.749 mio.kr (1,0 % - 0,95 mio. kr.).

Budgetområde Nordsjællands Park og Vej. Budget 52,451 mio. kr. (1,0 % - 0,52 mio. kr.).

For Budgetområde 826 Administration (Økonomi- og Erhvervsudvalget) skal By, Plan og Trafikudvalget også drøfte hvordan den der kan skabes af råderum i relation til dette budget.

Budgetområde 826 (By, Land og Vand). Budget 52,177 mio.kr. (1,0 % – 0,52 mio.kr.)

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der er i budgetprocessen lagt op til, at de relevante MED inddrages i arbejdet med at skabe råderum og finansiering i løbet af foråret. Høring af råd foretages ikke på dette tidlige tidspunkt, råd høres senere i processen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at udvalget drøfter og beslutter rammerne til at skabe et råderum som udgangspunkt på 1,0 % af servicedriftsbudgettet svarende til 1,451 mio. kr.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Udvalget besluttede, at der arbejdes videre med de udvalgte tværgående temaer til skabelse af råderum.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 4: Beslutning: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyen"

24/14623

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede den 2. maj 2022, at sælge den gamle Stadiongrund på Nordre Strandvej og igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan 1.194, for at muliggøre en udvikling af området til et boligområde med op til 220 boliger.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet med baggrund i det vindende konkurrenceprojekt fra PensionDanmark.

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 12. november 2024, at sende forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplansforslaget i supplerende offentlig høring.

Byrådet skal nu beslutte, om forslag til Kommuneplantillæg 21 og forslag til Lokalplan 1.194, skal endelig vedtages.

Retsgrundlag

Lov om planlægning

Relation til vision og tværgående politikker

Bosætnings- og Boligpolitikken

Lokalplanen understøtter kommunens vision om at være kendt, som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune for familier.

Arkitekturpolitik

I forhold til arkitekturpolitikken seks pejlemærker er 3 af dem særligt relevante for projektet:

- Pejlemærke 3: Vi sikrer samspil med landskabet og naturen
- Pejlemærke 4: Vi skaber bebyggelser og byrum i høj kvalitet, som understøtter byliv og fællesskaber
- Pejlemærke 5: Vi udvikler bæredygtigt.

Sagsfremstilling

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 12. november 2024, at sende forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplansforslaget i offentlig høring.

På baggrund af høringen, er der kommet indsigelser/bemærkninger fra 23 personer samt 5 foreninger/grupper, herunder Højstrup Beboerlaug og I/S Marienlyst Slot. Høringssvarene er vedlagt som bilag 1.

De nye høringssvar indeholder ikke nye planmæssige forhold. Administrationens besvarelse af de tidligere indsigelser, vedlægges som bilag 2. De nye indsigelserne fordeler sig på følgende områder:

1. Trafik og Infrastruktur

Resumé af indsigelser

En større andel af indsigerne er af den opfattelse, at den øgede trafikbelastning på Nordre Strandvej udgør en væsentlig udfordring. Dette særligt på grund af manglende planer for cykelstier og trafiksikkerhed. Der efterlyses hastighedsreduktion og forbedrede trafikale løsninger, som bør implementeres inden byggeriets påbegyndelse.

Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at der ikke opstår en væsentlig udfordring med trafikafvikling eller støj, da den anbefalede hastighed fremadrettet angives til 40 km/t. Der er desuden planlagt sanering af Nordre Strandvej, forventeligt i 2027, umiddelbart efter ophør af kørsel med tunge køretøjer fra byggeriet.

2. Bebyggelsesprocent og Tæthed

Resumé af indsigelser

En væsentlig andel af indsigerne er af den opfattelse, at en stigning i bebyggelsesprocenten fra 25 % til 43-46 % er en markant afvigelse fra kommuneplanen. Den tætte bebyggelse vurderes at skade områdets karakter og forringe udsigt fra og indkig til kystskrænten.

Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at den oprindelige helhedsplan fra Vandkunsten, gav mulighed for en bebyggelse med op til 22.730 m² (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 51 ved en grund på 44.906 m²). Ved den endelige vedtagelse af helhedsplanen blev dette reduceret til 21.310 m² (ca. 47 % ved en grund på 44.906 m²). Det aktuelle lokalplanforslag giver mulighed for op til 20.100 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 45 %, ved en grund på 44.906 m². Bygningsreglement 2018 angiver en byggeret på max 45 % for blandede bebyggelser. Bebyggelsens tæthed vurderes ikke og afvige fra det sædvanlige for denne type bebyggelse. Administrationen vurderer, at der er opnået tilfredsstillende indkig til kystskrænten, hvilket understøttes af sindetskrivelsen fra Miljøstyrelsen (se bilag 3). Af miljørapporten fremgår det yderligere, at udsigten fra kystskrænten til Kronborg ikke vil blive forhindret.

3. Borgerinddragelse

Resumé af indsigelser

Flere høringssvar angiver, at der har været for lidt borgerinddragelse og manglende respekt for tidligere høringssvar. Dette har skabt en følelse af oversete interesser blandt borgerne.

Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at borgerinddragelsen har været tilfredsstillende. Det har imidlertid ikke været muligt, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, at opfylde en del af indsigelserne. Dette særligt fordi en del indsigelser angiver et ønske om at projektet skal henlægges. Lokalplanen har været underlagt den overordnede helhedsplan for området, som har sat retningen for projektet, herunder blandingen af etageboliger og rækkehuse.

4. Miljøpåvirkning

Resumé af indsigelser

Flere indsigere kritiserer projektet for at mangle miljøvurderinger vedrørende biodiversitet, beskyttede arter og regnvandshåndtering. Der udtrykkes bekymring for risikoen for oversvømmelser og skader på naturen.

Administrationens bemærkninger

Administrationen skal henvise til den udarbejdede miljørapport, som beskriver de pågældende emner, samt svar på den tidligere høring. Se bilag 4 og 2.

5. Kultur- og Naturhistoriske Hensyn

Resumé af indsigelser

Flere indsigere kritiserer projektet for at ignorere områdets kultur- og naturhistoriske værdier, herunder Marienlyst Slot og Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Der efterlyses større respekt for områdets unikke karakter og æstetik.

Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at Sommarivabyen ikke vil modarbejde Nationalparkfondens mulighed for at bevare, styrke eller genskabe den bevaringsværdige historiske offentlige have (Marienlyst slots parterrehave, den romantiske have (i dag benævnt Kongens Have) og Sommarivaparken). Derudover vurderes det, at Sommarivabyen vil medvirke til en forbedring af passagemulighederne i området. Nationalpark Kongernes Nordsjælland har afgivet høringssvar, som er vedlagt sammen med de øvrige høringssvar, bilag 1.

6. Skyggediagrammer

Resumé af indsigelser

Flere indsigere af den opfattelse, at fraværet af skyggediagrammer er en væsentlig mangel, da mange boliger risikerer at ligge i skygge store dele af dagen.

Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at der i forbindelse med tilbudsprojektet fra PensionDanmark, er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at dele af bebyggelsen vil være udfordret i forhold til direkte sollys fra november til januar. Det er imidlertid administrationens vurdering, at bebyggelsen generelt vil opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Bygherre er endvidere forpligtet til at dokumentere overholdelse af krav til dagslys, i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

7. Parkering

Resumé af indsigelser

En væsentlig andel af indsigelserne kritiserer beslutningen om, at inddrage rekreative arealer til parkering. Det foreslås, at parkeringspladser placeres inden for planområdet for at bevare de rekreative områder.

Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at den eksisterende lokalplan for Sommarivaparken allerede udlægger dele af parken til parkeringsplads. I forbindelse med vedtagelse af helhedsplanen, blev der taget stilling til parkeringsbehovet for hele området under ét. Dette indebærer, at en andel af parkeringspladserne til boligområdet allerede var planlagt til at være beliggende i forbindelse med den eksisterende parkeringsplads i Sommarivaparken. Pladserne vil være til rådighed for alle brugere af området.

8. Bygningshøjde og udsigt

Resumé af indsigelser

En væsentlig del af indsigelserne udtrykker bekymring for, at en overskridelse af højdegrænser samt bebyggelsens struktur, medfører ødelæggelse af udsigten fra istidsskrænten og kystlandskabet. Bygningernes udseende harmonerer desuden ikke med områdets øvrige bebyggelsesstruktur.

Administrationens bemærkninger

Det er administrationens vurdering, at der er opnået tilfredsstillende indkig til kystskrænten, hvilket understøttes af sindetskrivelsen fra Miljøstyrelsen, se bilag 3. Som det fremgår af miljørapporten, vil udsigten fra kystskrænten til Kronborg ikke blive forhindret.

Det er korrekt, at den muliggjorte bebyggelse, vil komme til at være anderledes end den eksisterende i området, som hovedsagelig består af enfamiliehuse. Dette har været hensigten siden Byrådet vedtog helhedsplanen for området, hvor opdraget var, at skabe en bydel med høj arkitektonisk kvalitet, tilpasset stedet, landskabet og historien og selvfølgelig med stor fokus på klimatilpasning, bæredygtighed og grønne kvaliteter.

Hensynet til naboejendommene varetages ved at den lave del af bebyggelsen er mod Nordre Strandvej, mens den højere del placeres mod kystskrænten.

9. Bæredygtighed

Resumé af indsigelser

Flere indsigere ønsker større fokus på genbrugsmaterialer og klimavenligt byggeri.

Administrationens bemærkninger

Der er endnu ikke hjemmel i planloven til at stille krav om brug af genbrugsmaterialer eller krav til specifikke miljøcertificeringer. Lokalplanen indeholder dog ingen hindring for sådanne tiltag. Det er derfor op til bygherre/køber at leve op til de kriterier, som er angivet i forbindelse med købstilbuddet.

10. Udbudsproces

Resumé af indsigelser

Enkelte indsigere udtrykker kritik af valget af PensionDanmark som køber og angiver mulig manipulation i udbudsproceduren.

Administrationens bemærkninger

Indsigelserne angående udbudsprocessen er ikke planmæssigt relevant.

11. Økonomi

Resumé af indsigelser

Enkelte indsigere angiver, at manglende gennemsigtighed om de økonomiske konsekvenser vækker bekymring.

Administrationens bemærkninger

De økonomiske konsekvenser er ikke planmæssigt relevante. Forholdet er blevet vurderet i forbindelse med beslutningen om at udarbejde en lokalplan.

12. Rekreative Arealer

Resumé af indsigelser

Flere indsigere angiver tab af rekreative områder, som en bekymring.

Administrationens bemærkninger

Administrationen kan oplyse, at dette forhold er vurderet i forbindelse med Byrådets vedtagelse af helhedsplanen samt beslutning om at udarbejde en lokalplan.

Administrationen henviser i øvrigt til besvarelsen fra den tidligere høring, vedlagt som bilag 2.

Sammenfattende redegørelse for miljørapport

I tillæg til planforslagene er der udarbejdet en miljørapport. Efter endt høring skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse. Redegørelsen skal indeholde en beskrivelse af:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen/programmet,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,

3. hvorfor den godkendte eller vedtagne plan/program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen/programmet.

Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag 9

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser personaleforhold.

Det fremgår af købskontraktens pkt. 24, at købssummen reguleres forholdsmæssigt med den gennemsnitlige pris pr. byggeret. Reduktionen i tilladte antal etagemeter (byggeretter), medfører derfor en reduktion i købssummen på DKK 3.750.000. (500 m² á DKK 7.500)

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

I forbindelse med udviklingsprocessen for det gamle stadionområde, blev der afholdt dialogmøde (borgermøde) den 27. august 2019. I forbindelse med forudgående høring om ændring af Kommuneplan 2019 (Kommuneplantillæg 21), blev der afholdt et orienteringsmøde den 21. september 2022 (borgermøde) om den kommende boligbebyggelse.

Som supplement til den offentlige høring, er der den 12. august 2024 afholdt orienteringsmøde.

Der er gennemført supplerende høring fra 2. december 2024 til 6. januar 2025.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at forslag til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2019 og Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyen", vedtages endeligt.
2. at indtægtsbudgettet på anlægsprojektet Jord- og Ejendomssalg nedjusteres med DKK 3.750.000 kr. i 2025 på budgetområde 825 Ejendomme.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Ad 1

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A) anbefaler indstillingen.

Thomas Kok (UP) og Ulla Kokfelt (O) stemte imod, da lokalplanen er et alt for stort indgreb på områdets karakter og i modstrid med kommuneplanens intentioner om en maksimal bebyggelsesgrad på 25 %.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod, med den begrundelse at Ø ikke mener, at området skal bebygges.

Ad 2

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A) anbefaler indstillingen.

Thomas Kok (UP), Ulla Kokfelt (O) og Jørgen Bodilsen (Ø) undlod at stemme.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

- 1: Høringssvar fra supplerende høring
- 2: Bemærkninger til høringssvar fra første høring
- 3: Sindetskrivelse vedr. reduktion af skovbyggelinjen
- 4: Miljørapport af 2024-05-17
- 5: Kommuneplantillæg 21
- 6: Lokalplan 1.194 - Redegørelse og bestemmelser
- 7: Lokalplan 1.194 - Kortbilag
- 8: Lokalplan 1.194 - Bilag
- 9: Sammenfattende redegørelse

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 5: Beslutning: Dispensation fra lokalplan 1.180, Esrumvej 151, 3000 Helsingør

24/6215

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

I forbindelse med opstart af projekt for ombygning af behandlerbygningen på det gamle hospital til 163 lejligheder har Stilling Consulting, på vegne af Propreco Helsingør Aps, søgt om en række dispensationer fra Lokalplan 1.180.

Udvalget skal beslutte om de ansøgte dispensationer skal meddeles.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Stilling Consulting har på vegne af Propreco Helsingør Aps, den 5. februar 2024, anmodet administrationen om en forhåndsdialog omkring ombygning af den eksisterende behandlerbygning, på det tidligere hospital, på Esrumvej 151, 3000 Helsingør.

I den forgangne periode, har der pågået dialog omkring tilpasning af projektet, som nu forelægges for udvalget til beslutning om dispensation. Det tilrettede principprojekt vedlægges som bilag 1.

Ejer søger om principiel tilladelse til at ombygge bygningen til 163 lejligheder, med hhv. 2, 3 og 4 værelser, fordelt på 4 etager. Bygningen opdeles i en kamstruktur med 4 gårdrum. Kælderetagen (parterreplan) benyttes til diverse fælles faciliteter, opbevaringsrum og parkeringskælder. Ud over opholdsarealer i gårdrummene, har hver lejlighed over stueplan, en altan og et mindre opholdsreal i forbindelse med indgangen til lejligheden.

Der er i den forbindelse søgt om en række dispensationer fra Lokalplan 1.180.

Der søges om dispensation fra Lokalplan 1.180 efter paragraf 3.5, 5.6, 5.8, 7.4 samt 11.5:

§ 3.5

Gennemsnitsstørrelsen af boligerne i delområde D fastsættes til minimum 90m². Minimum 10 % af boligerne skal være under 60m² og minimum 10 % af boligerne skal være på mindst 100 m². Der må maks. opføres 165 boliger i delområdet.

Der søges om en gennemsnitsstørrelse (inkl. andel i fællesfunktioner) på 87 m² frem for 90 m².

Center for By, Land og Vand's bemærkning

Det er centerets vurdering, at en dispensation er rimelig, idet der er tale om en transformation af en eksisterende bygning, hvor det er nødvendigt, at reducere bygningsmassen væsentligt, for at opnå tilfredsstillende lysforhold i boligerne.

§ 5.6

Ved nybyggeri, til- og ombygning skal der etableres bilparkering efter følgende fordeling:

- *Etageboliger: 1 ½ plads pr. bolig*
- *Ungdomsboliger, kollegier, værelser: 1 plads pr. 4 boligenheder*

Der søges om dispensation til at etablere 219 p-pladser frem for 245 p-pladser. 2 p-pladser vil blive etableret med delebilsordning, hvilket betyder, at der er et underskud på 16 p-pladser. Begrundelsen er, at det ikke er muligt at opfylde p-normen uden at etablere et ekstra parkeringsdæk i den eksisterende p-kælder.

Center for By, Land og Vand's bemærkning

Der er centerets vurdering, at en dispensation er rimelig, idet der er tale om en transformation af en eksisterende bygning, hvor der etableres færre boliger end lokalplanen giver mulighed for.

§ 5.8

Den eksisterende parkeringskælder i delområde C og D skal udnyttes fuldt ud til parkering i én etage.

Der søges om dispensation til at reducere parkeringskælderens, for at etablere 3 trappeopgange.

Center for By, Land og Vand's bemærkning

Der er centerets vurdering, at en dispensation er rimelig, idet der er tale om en transformation af en eksisterende bygning.

§ 7.4

Bebyggelsen må efter tilføjelse af tagboliger fremtræde med en maks. bygningshøjde på 17,5 m.

Der søges om dispensation til en bygningshøjde på op til 18.1 m, da der er et stort terrænspring i den nord- og vestlige del af grunden (mod Tretårn).

Center for By, Land og Vand's bemærkning

Det er centerets vurdering, at den angivne maksimale højde at tænkt med udgangspunkt i terræn ved hovedankomsten til bygningen, hvilket vil sige oven på parkeringskælderens. Afvigelsen vurderes endvidere og være minimal samt uden gene for de omkringliggende ejendomme.

§ 11.5

Fælles opholdsarealer skal indrettes dels på terræn, dels som fælles tagterrasse.

Der søges om dispensation til at undlade tagterrasse, idet fællesfaciliteter etableres i kælderetagen.

Center for By, Land og Vand's bemærkning

Der er centerets vurdering, at en dispensation er rimelig, idet der etableres tilfredsstillende friarealer i gårdrummene. Hertil vil etablering af en adgang til taget medføre en endnu højere bygning, som potentielt vil kunne blive til gene for de omkringboende.

Ansøgers nærmere begrundelse fremgår af bilag 2 side 31.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at de ansøgte dispensationer meddeles ift. lokalplanens paragraffer 3.5; 5.6; 5.8; 7.4 og 11.5 for omdannelse af ejendommen til boligformål.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A), Jørgen Bodilsen (Ø) samt Ulla Kokfelt (O) godkendte indstillingen.

Thomas Kok (UP) stemte imod.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

1: 2025.01.08_ Hospitality House_ A3 mappe

2: Plantekatalog

3: Teknisk kort

4: Luftfoto

5: Lokalplan 1.180

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 6: Beslutning: Igangsætning af planlægning for boliger på Løvdalsvej

25/567

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget en forespørgsel fra ejeren af ejendommen Løvdalsvej 4, som ønsker at udstykke en del af ejendommen med henblik på salg og udnyttelse til boligformål. Dette forudsætter dog udarbejdelse af et nyt plangrundlag, bestående af et kommuneplantillæg og en lokalplan. Administrationen har derfor forholdt sig til ansøgers udstykningsforslag samt til to kommunalt ejede naboarealer, som med fordel kan tages med i evt. ny planlægning.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte, om arbejdet med et nyt plangrundlag for et mindre område på Løvdalsvej skal igangsættes, herunder hvilken udvikling i området der skal muliggøres.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Planlægning for flere boliger vil understøtte målsætning i Helsingør Kommunes Bosætnings- og Boligpolitik om at tiltrække 1000 nye familier inden år 2030. Planlægningen for området vil ske i overensstemmelse med principperne i Arkitekturpolitikken.

Sagsfremstilling

Planlægningen bør sikre, at ny bebyggelse indpasses funktionelt og arkitektonisk i området, og at der fastsættes bevarende bestemmelser samt nye anvendelsesbestemmelser for to eksisterende ejendomme. Nedenfor gennemgås de væsentligste emner, som ny planlægning vil omfatte.

1. Områdets afgrænsning

Området ved Løvdalsvej bærer tydeligt præg af den historiske udvikling. Den første bebyggelse kan dateres tilbage til midten af 1800-tallet, og omfatter de to husmandssteder på Løvdalsvej 4 og 8. I 1968 blev kolonihaveforeningen Pindemosen etableret, og senere kom større erhverv til på sydsiden af Løvdalsvej. Som følge af denne trinvis udvikling, ligger ejendommene Løvdalsvej 4 og et tilstødende grønt restareal, matr. 63b, i landzone, men er omkranset af byzone.

Med ny planlægning for disse ejendomme kan det samlede landområde overføres til byzone, hvorved der skabes et sammenhængende byzoneområde og et grundlag for en begrænset lokal byudvikling. Derfor anbefales det, at evt. ny planlægning omfatter følgende tre ejendomme: hele matr. 63b og 63d og del af matr. 48, som vist i bilag 1.

T.o. er lokalplanområdet p.t. delvist omfattet af andre lokalplaner. Disse aflyses og erstattes af den nye planlægning.

2. Ansøgning

Ejer af Løvdalsvej 4 har sendt tre forskellige udstykningsforslag på grundlag af dialogforløb med Helsingør Kommune, som kan ses i bilag 2. Ejer foretrækker forslag 1. Center for By, Land og Vand kan imidlertid kun anbefale, at evt. ny planlægning muliggør forslag 3, hvorfor der bør meddeles afslag til de øvrige varianter.

Center for By, Land og Vand har vurderet ansøgers tre forslag (bilag 2) ud fra bl.a. generel indpasning til omgivelserne, hvilke kvaliteter boligerne kan opnå og i forhold til funktionelle forhold som vejadgang, vejstøj o.l.

Den overordnede vurdering er:

- at forslag 1 ikke overholder retningslinjerne i kommuneplanen mht. minimumsstørrelse af grunde. Derfor ville en forudsætning for gennemførelse af dette forslag være, at ændre kommuneplanens retningslinje. Derudover vurderes forslaget til at være en overudnyttelse af grunden.
- at forslag 1 og 2 mangler samspil med omgivelserne, har dårlige nedkørselsforhold og ikke muliggør en tilstrækkelig kvalitet i boligerne, såvel som på opholdsarealerne.
- at forslag 3 med de to enkeltparceller er nænsomt tilpasset stedet, og kan være med til at understøtte områdets arkitektoniske, såvel som landskabelige og grønne kvaliteter. Bl.a. bruges der minimalt plads til nedkørsel og parkering, og den større andel af opholdsareal pr. bolig giver mere kvalitet til ny bebyggelse, både inde og ude.
- Centret anbefaler derfor, at nyt plangrundlag igangsættes, som kun muliggør udstykning og bebyggelse jf. forslag 3. Den fulde vurdering kan ses i skemaet i bilag 3.

3. Bevaringsværdig bebyggelse

Løvdalsvej 4 er udpeget som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 4 temalokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune. Løvdalsvej 8 er dog kun udpeget i Kommuneplanen og med en bevaringsværdi på 5. Ejendommene er dog meget sammenlignelige.

Det anbefales, at begge ejendomme medtages i ny planlægning med bevaringsbestemmelser. På den måde sikrer man deres bevaringsværdier og den arkitektoniske og historiske sammenhæng på stedet, og øger begge ejendommers anvendelsesmuligheder. Som en konsekvens vil temalokalplan 0.1 blive afløst af bebyggelsen på Løvdalsvej 4.

4. Kommuneplantillæg

Området er p.t. omfattet af kommuneplanramme 1.F41 for kolonihaveforeningen Pindemosen, som udlægger anvendelsen til rekreative formål. For at justere anvendelsen, skal der derfor sideløbende udarbejdes et kommuneplantillæg. Tillægget udtager dele af rammeområdet fra den eksisterende kommuneplanramme og danner en ny ramme, som muliggør en anvendelse til blandet bolig og erhvervsformål.

5. Nye muligheder for Løvdalsvej 8

Med det ovennævnte kommuneplantillæg ændres den generelle anvendelse for ejendommen på Løvdalsvej 8 til boligformål. Den specifikke anvendelse ændres til offentlig og privat service samt offentlige formål i form af foreningsliv o.l. Med den efterfølgende nye lokalplan suppleres eksisterende anvendelsesmuligheder derfor med boligformål. Det betyder, at Løvdalsvej 8 på sigt kan overgå til boligformål, hvis Helsingør Kommune ønsker dette. I den forbindelse har

Center for By, Land og Vand vurderet, at det er muligt at udstykke ejendommen til maks. to matrikler i alt. Den nye planlægning vil muliggøre dette.

6. Samlede anbefalinger

De samlede anbefalinger fremgår af Center for By, Land og Vands indstilling nedenfor.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver på nuværende tidspunkt ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse. Når forslag til nyt plangrundlag er udarbejdet, skal det udsendes til offentlig høring i otte uger jf. planlovens regler herom.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at der igangsættes ny planlægning for et område ved Løvdalsvej, omfattende følgende tre ejendomme: hele matr. 63b og 63d og del af matr. 48, som vist i bilag 1.
2. at den nye planlægning kun muliggør udstykning og bebyggelse af forslag 3.
3. at den bevaringsværdige bebyggelse sikres med bevaringsbestemmelser.
4. at de eksisterende anvendelsesmuligheder for Løvdalsvej 8 suppleres med boligformål.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Ad 1

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A) godkendte indstillingen.

Jørgen Bodilsen (Ø), Ulla Kokfelt (O) og Thomas Kok (UP) stemte imod.

Ad 2-4

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A), Ulla Kokfelt (O) samt Thomas Kok (UP) godkendte indstillingerne.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

- 1: Foreløbigt lokalplanområde og eksisterende forhold
- 2: Ansøgers ansøgning og tre forslag
- 3: Fordele, ulemper og konsekvenser ved de tre forslag

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 7: Beslutning: Nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 til at anvende Prøvestensvej 20 til selskabslokaler.

24/23438

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget en ansøgning om ændret anvendelse af restaurant beliggende i Prøvestenscenteret - på Prøvestensvej 20, 3000 Helsingør.

Ejendommen er omfattet af lokalplan "Lokalplan nr. 1.48, Boliger og nyt butiksareal ved Prøvestenscenteret".

Den 23. september 2024 modtog administrationen henvendelse fra ansøger og bruger af Prøvestensvej 20 om at anvende bygningen til "en lukket restaurant, til større selskaber, hvor man skal booke sig ind på forhånd".

Det fremgår således, at ejendommen alene skal anvendes til større, lukkede selskaber efter forudgående reservation gennem booking. Det indgår tillige at øge antallet siddepladser, således at kapaciteten forøges fra 240 til 600 personer. Det medfører, at ejendommens anvendelse som en åben publikumsrettet åben aktivitet med restaurant bortfalder, og at kapaciteten forøges væsentligt.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal anlægges forbud efter planlovens § 14 mod at anvende ejendommen til festlokale med servering gennem udlejning alene til lukkede selskaber efter forudgående booking. Forbuddet vil gælde til og med den 31. oktober 2025.

Retsgrundlag

Planloven § 14

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Forbuddet kan højst nedlægges for et år fra den dato kommunen var vidende om anvendelsesændringen. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen afgøres med henvisning til "Udviklingsplan for Prøvestenscenteret", der er fremlagt i høring til og med den 30. november 2024. Udviklingsplanen er retningsgivende for den fremtidige udvikling og lokalplanlægning i området. Det lægges til grund at udviklingsplanen vedtages endeligt og at kommende lokalplanlægning i området udformes på grundlag af udviklingsplanens bærende principper; særligt med henblik på at sikre publikumsrettede aktiviteter i det pågældende område.

Sagsfremstilling

Ejendommen på Prøvestensvej 20 er omfattet af lokalplan "Lokalplan nr. 1.48, Boliger og nyt butiksareal ved Prøvestenscenteret" og er beliggende i delområde 4 (§ 3, stk. 2), hvor der fremgår følgende:

...”

Delområde 4 må kun anvendes til centerformål (detailhandel, liberale erhverv, mindre ikkegenerende fremstillingsvirksomhed).

”...

Bygningen har et bebygget areal på 830 m², bestående af et stort rum og dertilhørende toiletter og køkken.

Helsingør Kommune meddelte i 2014 byggetilladelse til ombygning og ændring af anvendelsen af ejendommen til restaurant, således af kapaciteten samtidig forøges fra 240 til 600 personer. Ejendommen har været anvendt til restaurant, men henligger i dag ubenyttet. Helsingør Kommune har oplysninger om, at restaurantdriften var ophørt senest den 19. juli 2021.

Helsingør Kommune oplyste den 11. april 2024, at en ændring af anvendelsen fra restaurant til selskabslokale i det beskrevne omfang, forudsatte godkendelse gennem byggetilladelse.

Administrationen fortolker anvendelseskategorien ”centerformål” i gældende lokalplan 1.48 til også at omfatte fx et selskabslokale. Den påtænkte anvendelse er derfor ikke i strid med lokalplan 1.48.

Etablering af forsamlings- og festlokale til lukkede selskaber vil, ud fra sædvanlig praksis, ikke anses for en publikumsrettet aktivitet, da denne anvendelse kun finder sted lejlighedsvist, og for en indbudt kreds efter forudgående bestilling.

For at sikre, at ejendommens fremtidige anvendelse lever op til den kommende lokalplanlægning for området med afsæt i den kommende udviklingsplan, ser Helsingør Kommune sig nødsaget til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod ændring af ejendommens anvendelse samt en betydelig udvidelse af kapaciteten.

Ændringen vurderes at være uforeneligt med den kommende lokalplanlægning, hvor det lægges til grund, at der i udviklingsplanen søges der etableret publikumsrettede aktiviteter i området, hvor ejendommen er beliggende.

Udvidelsen og ændringen af anvendelse vurderes ikke at være en fortsættelse af nuværende lovlig anvendelse til restaurant.

Helsingør Kommune er derfor indstillet på at give afslag på den beskrevne anvendelse gennem forbud efter planlovens § 14.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Ansøger er varslet om forbud mod den beskrevne anvendelse efter planlovens § 14.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Byrådet meddeler forbud efter planlovens § 14, mod at anvende ejendommen til selskabslokale med udlejning til lukkede selskaber.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

1: Ortofoto 500

2: Oversigtskort 2500

3: Tegningsmateriale

4: Mails om § 14 forbud

5: Varsel om § 14 forbud

6: Høringssvar

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 8: Beslutning: Lovliggørelse af ulovligt opført byggeri på Granbovej 7, Hornbæk

24/27204

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune gav den 19. juni 2022 afslag på at ombygge tagene på to eksisterende lave tilbygninger på sommerhuset på Granbovej 7. Bygningerne ville begge blive over 5 m høje, og dermed højere end byggeretten for sommerhuse.

Begge byggerier blev udført på trods af kommunens afslag. Tagene er bygget højere end oprindeligt ansøgt i 2022, og begge tage fremstår som en ekstra ½ udnyttelig etage, hvilket er imod byggeretten. Kommunen udsendte den 1. marts 2024 varsel af påbud om fysisk lovliggørelse og gav den 11. juni 2024 afslag til retlig lovliggørelse samt påbud om fysisk lovliggørelse af de udførte tag-tilbygninger. Den 9. juli 2024 blev kommunens afgørelse påklaget til Nævnens Hus/Byggeklageenheden, hvor sagen ligger p.t.

Sagen bliver forelagt udvalget efter anmodning fra udvalgsformanden. Udvalget skal tage stilling til, om centerets afgørelse om fysisk lovliggørelse skal fastholdes.

Retsgrundlag

BR18 § 178 foreskriver bl.a. følgende om byggeret for sommerhuse:

”Ved sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygnings etageantal, højde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1. Maksimalt en etage.*
- 2. Maksimal højde for tag er 5,0 m.”*

Hvis et byggeri ikke overholder byggeretten (som i den konkrete sag), skal kommunen foretage en helhedsvurdering hvor følgende generelle kriterier skal indgå:

- 1. ”Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.*
- 2. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*
- 3. Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.*
- 4. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.*
- 5. Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.*
- 6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt 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.”*

De 6 ovennævnte kriterier er udtryk for de retligt bindende grænser for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold, og udtrykker hermed de saglige hensyn, som kommunen kan og skal inddrage i helhedsvurderingen.

Kommunen kan i helhedsvurderingen inddrage bestemmelser i kommuneplanens ramme-del for det konkrete område, idet man kan henholde sig til helhedsvurderingens punkt 1: ”Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.”

Agter kommunen at lade helhedsvurderingen falde positivt ud og tillade overskridelse af byggeretten, er det kutyme at sende sagen i høring hos naboer iht forvaltningslovens § 19, inden der træffes afgørelse.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Kommunen blev i november 2023 kontaktet af ejer og dennes mægler, idet sommerhuset skulle sælges. De meddelte, at de tag-ombygninger, som kommunen havde afslået den 19. juni 2022 var blevet udført, og at man ønskede at få dem retligt lovliggjort. Det drejede sig dels om en vinkelbygningens tag, og dels om en carports tag. Af fotos på mæglers hjemmeside fremgik, at de to tag-ombygninger var udført, og at der var isat kviste i de nye, høje tage. Endvidere fremgik det, at der var isat kviste i tagetagen på det eksisterende sommerhus fra 1928, og at tagetagen var blevet udnyttet til beboelse.

Ejer søgte i foråret 2024 gennem Landinspektørkontoret om retlig lovliggørelse af det udførte byggeri (Bilag 5). Herunder om retlig lovliggørelse af den inddragne tagetage i det eksisterende længe-hus fra 1928, som fra gammel tid antager en højde af ca. 6,8 m, og som oprindeligt havde en udnyttelig, men u-udnyttet tagetage.

Vinkelbygningens tag var bygget med en højde på 6,5 m og garagebygningens med en højde på 5,86 m. Ansøger anførte følgende begrundelser for, at de to ny-byggede tage var udført så høje:

- A. Højden på det eksisterende længe-hus var i forvejen ”for høj”.
- B. At forholdet ikke medfører nogen væsentlig ændring ift. til den eksisterende bebyggelse eller områdets bebyggelse i øvrigt.
- C. At byggerettens øvrige bestemmelser i øvrigt er overholdt.
- D. At det ikke er teknisk muligt, at have stråtag og samtidig overholde bygningshøjden.
- E. At det ikke er usædvanligt for området, at der findes ”for høje” stråtækte sommerhuse
- F. At kommunen i lignende sager har godkendt tilsvarende overskridelser.

De fleste af de ovennævnte punkter A-F er ikke udtryk for de retligt bindende grænser for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold, og udtrykker ikke de saglige hensyn, som kommunen kan og skal inddrage i en helhedsvurdering.

Center for By- Land og Vand har fortrinsvist forholdt sig til helhedsvurderingens punkter i afslag på lovliggørelse (bilag 6) og udtalelse til klagenævnet (bilag 9). Men vi har også forholdt os til ovennævnte punkter A-F, som for overskuelighedens skyld uddybes her:

Ad A) ”Højden på det eksisterende længe-hus var i forvejen ”for høj””

Det eksisterende hus er ”for højt” fordi det er et af de oprindelige gamle sommerhuse i området. Det er fra 1928, og opført som et klassisk, relativt smalt langhus med stråtag – en bygningstype, der må anses som klassisk i dansk bygningskultur, og som traditionelt fandtes på landet. Denne bygningstype blev ”romantiseret” af datidens velhavere, der opførte deres fritidshuse i Hornbæk. Der er flere eksempler på ældre, høje langhuse med stråtag i området, og kommuneplanen fastlægger området som et kulturmiljø med bl.a. følgende ordlyd:

”Sårbarhed:

Bygningsmæssige ændringer af de oprindelige huse og udstykning af de oprindelige store sommerhusgrunde.

Hvis der sker udbredt fældning af de store træer, vil det ændre områdernes udtryk markant.

Vurdering:

Her er tale om sommerhus-områder, som stadig rummer en hundrede år gammel bygningskultur. Den karaktergivende beplantning i form af store træer og de forholdsvis store grunde giver områderne et grønt særpræg.”

At det eksisterende hus allerede er ”for højt”, betyder ikke at yderligere overskridelser af højdegrænserne kan forsvares ved tilbygninger som de udførte, særligt ikke med kulturmiljøets fokus på de oprindelige huse for øje.

Ad B) ”Forholdet medfører ikke nogen væsentlig ændring ift. til den eksisterende bebyggelse eller områdets bebyggelse i øvrigt”

Det er fejlagtigt at antage, at de to høje, ny-opførte stråtage med udnyttelige tagetager, ikke medfører nogen væsentlig ændring ift. eksisterende bebyggelse og området som helhed. Tværtimod ændres den eksisterende bebyggelse væsentligt med de høje, brede stråtage, og det oprindelige, smalle langhus sløres. Det fremtræder ikke længere som et langhus fra nordsiden. Fra syd derimod, er husets overordnede proportioner, på trods af de små nye kviste, bevaret. De to eksisterende tilbygninger med flade tage underordner sig hovedbygningen. Huset er - som nævnt oven for - beliggende i et kulturmiljø. I forbindelse med vedtagelse af Tema-lokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger, besluttede Byrådet på møde den 27. november 2023, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for sommerhusområdet vest for Tennisvej omfattet af kulturmiljø. (Det konkrete område).

Ad C) ”Byggerettens øvrige bestemmelser er overholdt”

Selv om andre bestemmelser i byggeretten måtte være overholdt, såsom krav til friarealer, adgangsforhold eller parkeringspladser, er højdebegrænsningen og antallet af etager centrale punkter i byggeretten. Byggerettens bestemmelser er ikke isolerede krav, men skal ses som en helhed. En overtrædelse af bygningshøjde og etageantal kan have en væsentlig indvirkning på det samlede visuelle og funktionelle udtryk af området og kan skabe præcedens for fremtidige afvigelser, hvilket kan underminere den overordnede planlægning.

Ad D) ”Det er ikke teknisk muligt at have stråtag og samtidig overholde bygningshøjden”

Tekniske begrænsninger vedrørende stråtag kan ikke alene retfærdiggøre en overskridelse af bygningshøjden. Men det er rigtigt, at af vejledning til BR18 fra Trafik-Bygge og Boligstyrelsen fremgår at: *"Et stråtag bør erfaringsmæssigt have en hældning på minimum 45 grader for, at regnvand kan løbe af taget på en forsvarlig måde."*

Imidlertid forholder det sig sådan i den konkrete sag, at problemet vedrørende minimum krav til tagrejsning ikke er løst, idet tagene ikke har rejsning nok til at overholde den anbefalede minimum-taghældning på 45°. Af tegningsmaterialet fremgår, at vinkelbygningens tag kun hælder 39° og garagens tag kun hælder 40°.

Oven i dette byggetekniske problem, har man ved opførelsen af de høje tage på de brede bygningskroppe fået et andet "problem", nemlig at tagetagen bliver udnyttelig og således fremstår i 1½ plan. Dette resulterer i nogle bastante bygningskroppe, og er i øvrigt imod byggeretten. Vinkelbygningen er 7,8 m bred og garagebygningen er 7,3 m bred, hvilket for begge tage har resulteret i udnyttede tagetager.

Ad E) "Det er ikke usædvanligt for området at der findes "for høje" stråtækte sommerhuse"

Selv om der måtte være andre "for høje" stråtækte sommerhuse i området, betyder det ikke, at yderligere afvigelser bør tillades i dag. En del af de "for høje" sommerhuse er de gamle oprindelige huse fra da området blev udlagt til sommerhusområde. Tidligere afvigelser kan også være sket under særlige omstændigheder eller uden den nuværende fokus på bevarelse af områdets karakter. Kommunen har pligt til at sikre, at ny bebyggelse følger de planmæssige intentioner og respekterer områdets særlige kvaliteter. At tillade yderligere overskridelser vil gradvist forringe områdets landskabelige og arkitektoniske sammenhæng og åbne for yderligere undtagelser, hvilket kan skabe uønsket præcedens og ændre områdets karakter på længere sigt.

Ad F) "Kommunen har tidligere godkendt tilsvarende overskridelser"

I de seneste 20 år, frem til 2019, blev sommerhuse og tilbygninger på op til 7 meter i højden og 1½ plan tilladt i området. Dette skyldtes, at kommuneplanens rammebestemmelser mellem 2004 og 2019 angav en bebyggelse på maksimalt 1½ etager og en højde på op til 7 meter. I denne periode har center for By- Land og Vand derfor kunnet inddrage rammebestemmelsen i vurderingen af ansøgninger om højere sommerhuse, da det var i tråd med planlægningen for området. Dog blev kommuneplanrammen ændret i 2019, og siden da, er der ikke givet tilladelser til så høje sommerhuse i 1½ plan.

Ansøger henviser til to sommerhuse på Villingebækvej 99A og 97, der fik byggetilladelse i henholdsvis 2020 og 2023. Disse huse har stråtag, og der blev givet tilladelse til, at dele af taget kunne overstige højdegrænseplanet med henholdsvis 0,95 meter og 0,5 meter. Denne overskridelse skyldes, at grundene har terrænfald ned mod haven. Bygningskroppene er smalle (4,8 meter), hvilket gør det muligt at bygge med en taghældning på 45° og en maksimal højde på 5 meter. Desuden er tagetagerne på begge huse hverken udnyttet eller udnyttelige. Begge huse ligger uden for kulturmiljøet.

Situationen kan derfor ikke sammenlignes med Granbovej 7.

Konklusion

De tilbyggede tage, der er over 5 meter høje og i 1½ plan, vil have en negativ indvirkning på det eksisterende sommerhusområde. Det er vigtigt at fastholde byggerettens bestemmelser for at bevare områdets arkitektoniske og

landskabelige kvaliteter og sikre, at yderligere bygningsmæssige ændringer ikke forstyrrer områdets helhed.

Den 11. juni 2024 traf Center for By, Land og Vand, som nævnt i indledningen, igen afgørelse om, at byggeretten med hensyn til højde og antal etager, ikke kunne overskrides for de to nye tage. I samme afgørelse blev der truffet en principiel beslutning om, at tagetagen i det oprindelige sommerhus, som var blevet udnyttet til beboelse, kunne godkendes (bilag 6).

Den 9. juli 2024 blev kommunens afgørelse påklaget til Byggeklageenheden, hvor sagen i øjeblikket er under behandling, men sat i bero (bilag 8 og 9).

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen har ikke været sendt i høring hos naboer, idet Center for By, Land og Vand ikke har truffet afgørelse om tilladelse til overskridelse af byggeretten.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at kommunens afslag til lovliggørende byggetilladelse af den 11. juni 2024 samt påbud om lovliggørelse - også af den 11. juni 2024 - fastholdes. Herefter kan sagen genoptages i Nævnens hus/Byggeklageenheden.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

C havde følgende ændringsforslag: at sagen sendes i nabohøring med henblik på dispensation og efterfølgende forelæggelse til fornyet politisk behandling.

Et fertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) godkendte forslaget.

Ulla Kokfelt (O), Jørgen Bodilsen (Ø) og Thomas Kok (UP) stemte imod.

Supplerende sagsfremstilling

Efter udvalgets beslutning den 12. november 2024 har centeret haft sagen i høring hos naboer, iht. Forvaltningslovens § 19. Høringsperioden løb fra den 27. november 2024 til den 12. december 2024, og de 5 nærmeste naboer på adresserne Granbovej 9, 10 og 14, samt på Lyngbakken 5 og 7 blev hørt, jf. bilag 10.

Ejer af Granbovej 10 har ikke svaret. De 4 øvrige svar er vedhæftet som bilag 11, og er resumeret og kommenteret neden for:

- Ejer af Granbovej 9 svarer, at hun ikke har problemer med tilbygningen; hun synes den er pæn.
- Ejere af Granbovej 14 svarer, at de er positivt indstillede over for lovliggørelse af tilbygningerne, da det ikke generer dem på nogen måde.
- Ejer af Lyngbakken 5 støtter op om retlige lovliggørelse, og mener at ombygningen har gjort ejendommen smukkere.

- Ejer af Lyngbakken 7 svarer, at hun – hvis kommunen lovliggør det opførte byggeri - vil påberåbe sig samme rettigheder til at overskride byggeretten hvad angår bygningshøjde og etageantal, og hun mener, at dette også må gælde for alle andre i området. Hun udtrykker bekymring i forbindelse med Helsingør Kommunes behandling af byggesagen på Granbovej 7 og mener, at hvis kommunen giver lovliggørende byggetilladelse til Granbovej 7, vil det skabe præcedens for alle grundejere i området. Hun mener at byggeretten bør overholdes, uanset tagbeklædning. Endvidere påpeger hun, at bygningens ændringer vil føre til så væsentlige indkigsgener på hendes ejendom fra naboens nye tagetager, at det vil forringe både værdi og brugsværdi af hendes ejendom. Desuden frygter hun, at kommunen i fremtiden vil tillade byggeri, der undergraver områdets karakter, herunder privatliv i det rekreative sommerhusområde, hvor hun mener, at byggeriet bør holdes lavt. Hun argumenterer for, at ensartede regler for byggeri i området er nødvendige, for at sikre retssikkerhed og undgå, at enkeltstående byggeri skaber uønskede præcedenser.

Hvad angår høringssvarene fra Granbovej 5 og 9 og til dels det fra nr. 14, har Center for By, land og Vand følgende bemærkninger:

- Når kommunen tillader overskridelse af byggeretten, er det ikke materialet – i det konkrete tilfælde stråtaget - der skal helhedsvurderes til at overskride byggeretten, men selve bebyggelsens omfang.

Hvad angår svar fra Lyngbakken 7, har Center for By, land og Vand følgende bemærkninger:

- Indbliksgener: Kommunen vil ikke umiddelbart vurdere, at de isatte kviste på Granbovej 7 skaber væsentlige indbliksgener på Lyngbakken 7, da kvistene vender væk fra Lyngbakken 7. Den kvist der vender mest direkte mod Lyngbakken 7, er ind til et badeværelse på Granbovej 7, som ikke er et opholdsrum. Dette er også hvad ansøger anfører i sit svar af 20. december 2024 på høringssvarene. Men som nævnt oven for, er det bebyggelsens omfang, der godkendes ved en positiv helhedsvurdering, uanset tagbeklædningstype og antallet af kviste i tagetagen. På denne baggrund kan der på sigt blive isat flere og større tagvinduer i tagetagerne på Granbovej 7, hvor der vil kunne opstå tvist om, hvorvidt der vil være tale om væsentlige indbliksgener. Ansøger skriver i sit svar på høringen, at rummet over garagen alene er et loftsrums uegnet til ophold, hvorfor der ikke vil være indblik. Centret vurderer, at den ½ etage over garagen er fuldt egnet til opholdsrum med en loftshøjde på 2,86 til kip, et areal på 33 m². Der er dagslysindtag fra 2 kviste.
- Uønsket præcedens: Lyngbakken 7 påpeger præcedens-effekten, og skriver at tillades det ansøgte, vil det give frit lejde til alle andre til at bygge i 1½ plan og over 5 m. Ansøger anfører i sit svar af 20. december 2024 på høringssvarene, at det ikke vil give præcedens, hvis kommunen begrundet en overskridelse af byggeretten ”*under henvisning til det bevaringsværdige kulturmiljø og de store, gamle sommerhuse i lokalområdet. Kommunen har udpeget området som et bevaringsværdigt kulturmiljø, hvor der skal værnes om det gamle sommerhuse på store grunde*” (citater slut) Kulturmiljø-teksten siger bl.a. at området er sårbart for ”*bygningsmæssige ændringer af de oprindelige huse.*” Centret har i afslaget fra 2022 taget stilling til, at de to, høje, brede vinkeludbygninger var dårligt tilpasset det oprindelige længe-hus fra 1928, idet de kamuflerer og svækker den oprindelige hus-form. Byggeriet er opført i ond tro, og på den baggrund er det centrets vurdering, at en tilladelse til overskridelse af byggeretten vil skabe præcedens, så kommunen ikke kan afslå, at eksisterende gamle huse i 1½ plan tilbygges med supplerende bygningskroppe, også i 1½ plan.
- Lavt/højt byggeri: Lyngbakken 7 kommer i sit høringssvar ind på det faktum at høje byggerier med udnyttelige tagetager i sommerhusområdet, kan skabe splid mellem naboer, bl.a. på grund af indbliksgener. Endvidere nævner hun det kuperede landskab i området, og det faktum at Granbovej 7 ligger højere end de andre huse i området. Af kortbilaget med hørte parter ses, at Granbovej 7 ligger i kote 17 til 18, mens Lyngbakken 7 ligger i kote 14 til 16.5. Det er centrets erfaring, at terrænspring på grunde generelt kan udgøre et problem, idet bygherren kan være nødtaget til at trappe sin bygning ned, hvis grunden lokalt falder meget, som f.eks. Lyngbakken 7 der falder 2,5 m fra syd mod nord. Hvad angår Granbovej 7 er det rigtigt, at den lokalt ligger højt, hvorfor man kunne argumentere med at man ikke bør tillade en overskridelse af byggeretten, hvad angår højde og antal etager. Centret har ikke inddraget dette punkt da vi lavede helhedsvurderingen i forbindelse med afslaget i 2022. Både fordi vi ikke var opmærksomme på det, men også fordi der ikke var ansøgt om kviste og udnyttelige tagetager, som senere blev udført.

- Nyt hus fra 2008 på Lyngbakken 5: Lyngbakken 7 gør opmærksom på sin nabo, Lyngbakken 5, der fik tilladelse til et nyt hus i 2008, som hun mener er bygget i en kote højt på grunden, hvor der er påført jord, og at det har givet indbliksgener hos hende. Centret har ikke tjekket den ældre byggetilladelse for hvilken kote byggeriet er opført i. Men det fremgår af byggetilladelsen, at der er lavet en positiv helhedsvurdering, så det stråtede hus kunne blive 6 m højt, altså en overskridelse af byggerettens højde på 5 m. Helhedsvurderingen var dels begrundet med at det stråtede hus skulle have en taghældning på 48 grader, og dels med at den ansøgte overskridelse af højden ikke var i strid med kommuneplanens rammebestemmelse, som på det tidspunkt (mellem 2004 og 2019) angav at bebyggelse ikke måtte opføres med mere end 1½ etage, og at byggehøjden ikke måtte overstige 7 m. Det var således det der tilstræbtes for området op til 2019, hvorfor vi ser nogle huse og tilbygninger i området, der er tilladt op til 7 m og 1½ plan før 2019.

Hvad angår ansøgers svar af 20. december 2024 på høringssvarene, er nogle af de punkter han anfører kommenteret oven for. Centret har her ud over følgende bemærkninger:

- Ansøger oplyser, at de med deres bedste faglige overbevisning ikke kan se, at de opførte tilbygninger overskrider den "naboretlige tålegrænse".

Begrebet "naboretlig tålegrænse" er ikke et udtryk, som indgår i de retligt bindende bestemmelser i kommunens vurdering af en byggesag. Begrebet kommer typisk op, hvis en sag ender ved domstolene, idet det er et forhold af privatretlig karakter.

Konklusion:

Det er centret vurdering, at hvis det ansøgte i 1½ plan godkendes af kommunen, må de omkringboende leve med de eventuelle gener den ekstra halve etage kan afstedkomme i sommerhusområdet, herunder også eventuelle nye ovenlys og ændret tagmateriale.

En lovliggørende tilladelse vil betyde, at kommunen:

- Ikke vil kunne afslå, at de to eksisterende flade tilbygninger på sydsiden af Granbovej 7 får opført lignende tagudbygninger i 1½ plan.
- Ikke vil kunne afslå, at andre ældre længehuse eller andre ældre huse i 1½ plan, med sammenlignelige forhold, opfører lignende tilbygninger som påbyggede vinkelbygninger.

Hvis udvalget er indstillet på at tillade det ansøgte, bør der lægges vægt på, at der er tale tagudformning, som er tilpasset kiphøjden på det eksisterende længehus, som har en kiphøjde på over 5 m.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

C stillede forslag om, at byggeriet retsligt lovliggøres med baggrund i tidligere politisk beslutning og nabohøring.

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A) stemte for forslaget.

Ulla Kokfelt (O), Jørgen Bodilsen (Ø) og Thomas Kok (UP) stemte imod.

Ulla Kokfelt (O), Jørgen Bodilsen (Ø) og Thomas Kok (UP) begærede sagen i Byrådet.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

- 1: Kortbilag, Granbovej 7
- 2: Luftfoto 2024, Granbovej 7
- 3: Skråfotos samt andre fotos
- 4: Tegningsmateriale
- 5: Ans. af 3-4-24 om lovliggørende byggetilladelse
- 6: Afslag af 11-6-24 til lovliggørende byggetilladelse
- 7: Resumé af sagen
- 8: Ansøgers klage af 9-7-24 til Nævnet
- 9: Kommunens udtalelse af 17-9-24 til Nævnet
- 10: Kortbilag. Hørte naboer og angivelse af berørt ejendom
- 11: Bemærkninger fra 4 naboer. Samlet.pdf
- 12: Ansøgers kommentarer til naboers bemærkninger

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 9: Beslutning: Kondemnering af bolig, Ørebakken 1A KL, 3000 Helsingør

24/23588

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand er blevet kontaktet af lejer på lejemejlet Ørebakken 1A Kilder, som klager over indeklimaproblemer i sin bolig. Centeret har fået foretaget en undersøgelse af indeklimaet af et anerkendt firma som viser, at lejemejlet er sundhedsskadeligt at bo i. Centeret har varslet en kondemnering overfor sagens parter. Kondemnering betyder et forbud mod at bo i ejendommen.

Å

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte, om boligen skal kondemneres.

Retsgrundlag

Byfornyelseslovens Å§ 76:

Skånes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. Å§ 75, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum.

Å

Byggelovens Å§ 14:

Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå vandre indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sæmmelig stand.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særligt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune modtog den 13. juni 2024 oplysninger fra lejer om indeklimaproblemer i boligen beliggende på Ørebakken 1A, KL. Udlejer bliver i den forbindelse hørt om sagen. Den 11. oktober 2024 iværksatte Helsingør Kommune med assistance fra Bågh & Helstrup Bygningsbiologisk Rådgivning (Bågh & Helstrup) en besigtigelse af boligen med henblik på målinger og observationer.

Å

Efter besigtiget har Bågh & Helstrup, på baggrund af målinger og observationer i forbindelse med besigtigelsen, udarbejdet en besigtigelsesrapport dateret 29. oktober 2024. Rapport er vedlagt som bilag 3.

Å

Det fremgår af rapporten, at der blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvamp. Bågh & Helstrup vurderer, at niveauet af skimmelsvamp i lejligheden er sundhedsskadeligt. I rapporten er vurderingen af indeklimaet uddybet, og det fremgår, at der er risiko for sundhedsfare ved at opholde sig i boligen, som følge af forekomsten af skimmelsvamp. Centeret henviser til rapportens bilag 2, hvori boligens tilstand er vist, med en lys orange markering på en skala fra grøn til rød. Der er en tilhørende beskrivelse af sundhedsforholdene i bilaget.

Å

På denne baggrund varslede Helsingør Kommune overfor udlejer og lejer, at man påtænker at nedlægge forbud mod beboelse og ophold i boligen på grund af sundhedsfare. Det vil sige en kondemnering af boligen.

Å

Udlejer har skriftligt svaret på varslene om påbudet og spørger, hvornår lejer kan genhuses.

Å

Træffer udvalget beslutning om, at boligen skal kondemneres, vil dette blive tinglyst på ejendommen. Boligen kan først lejes ud til beboelse, når renoveringen er gennemført, og det er dokumenteret, via et anerkendt firma, at boligen ikke er sundhedsskadelig at bo i. Herefter vil administrationen opheve kondemneringen.

Å

I sagen om indeklimaproblemer i boliger, finder administrationen en procedure som beskrevet i bilag 4.

Å

Sagen har følgende historik:

- Helsingør Kommune modtog første gang en henvendelse om indeklimaproblemer fra ejeren den 28. september 2021.
- Administrationen lagde første gang en beslutning om kondemnering af lejligheden for udvalget den 10. februar 2022, og udvalget indstillede til kondemnering.
- Administrationen kondemnerede herefter lejligheden den 15. februar 2022.
- Administrationen aflyste kondemneringen den 27. april 2023, efter fremsendelse af dokumentation, der viste, at lejligheden var sundhedsmæssig forsvarlig at bo i igen.
- Den 13. juni 2024, modtog kommunen igen en henvendelse om, at lejligheden var sundhedsmæssig uforsvarlig at bo i.
- Administrationen lægger for anden gang en beslutning om kondemnering af lejligheden for udvalget den 3. februar 2025.

Å

Ejeren har tilkendegivet på telefon og senere på mail, at han har til hensigt at omdanne lejligheden til et erhvervsmålt, der kan bruges til lager.

Å

Centerets vurdering

Å

Centeret vurderer på baggrund af den udarbejdede rapport, at der er grundlag for at kondemnere lejligheden med hjemmel i byfornyelseslovens § 76. Baggrunden for dette er, at kommunen har en forpligtelse til at sikre, at borgere ikke udsættes for sundhedsfare, eller brandfare ved benyttelse af bygninger.

Økonomi/Personaleforhold

Kondemneres en bolig skal Helsingør Kommune tilbyde lejer erstatningsbolig jf. byfornyelseslovens § 61. Kommunen er samtidig forpligtet til at afholde udgifter til flytning af normalt omfang. Desuden er kommunen forpligtet til at betale evt. forøget lejeudgift, aftrappende over en periode på 10 år.

Å

Hvad udgifterne til dette bliver, kan ikke afklares med sikkerhed endnu, da det afhænger af, lejers nuværende lejeudgift, samt lejeudgiften på den lejlighed, som kommunen kan anvise. Nærmere bestemt er der en forøget lejeudgift.

Å

I en lignende sag fra 2015 har flytteomkostningerne beløbet sig til 81.227 kr. alt inkl. og indfasningsstøtten var 37.847 kr. i første år. Udfasende over 10 år bliver det til ca. 130.000 kr. Dette svarede til en samlet omkostning på alt 211.227 kr.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen har været sendt i høring hos sagens parter herunder udlejer, lejer og panthaver.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

 

at udvalget beslutter at kondemnere boligen.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

 

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

1: Kortbilag

2: Foto, kortbilag

3: Indeklimarapport

4: Procedure

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 10: Beslutning: Godkendelse af forslag til Restaurationsplan 2024

24/17969

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

På baggrund af Bevillingsnævnets beslutning om en revision af Restaurationsplan 2012, forelægges her forslag til ny og revideret restaurationsplan 2024.

Udkastet til restaurationsplan indeholder ændringer, som især retter sig mod unge under 18 år og har dermed en sammenhæng til Helsingør Kommunes sundhedspolitik.

Omsorgs- og Sundhedsudvalget og Børne- og Uddannelsesudvalget får derfor Restaurationsplan 2024 til kommentering og godkendelse.

Retsgrundlag

Restaurationsloven

Relation til vision og tværgående politikker

- Helsingør Kommunes sundhedspolitik 2023-2030 – Lev livet hele livet.
- Helsingør Kommunes vision 2030 – Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder.
- Sammenhængende børne- og ungepolitik: Børn og unge – et fælles ansvar.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

Den nuværende restaurationsplan er fra 2012 (med et tillæg fra 2016). Planen er tænkt som et værktøj for Bevillingsnævnet og for administrationen i behandlingen af bevillingssager og som et dokument, der skal gøre det lettere for såvel restauratører som borgere at gennemskue, hvad der kan forventes at kunne tillades forskellige steder i kommunen.

Formålet med restaurationsplanen er, at give både restauratører og borgere en viden om intentionerne og de lovmæssige og praktiske rammer, der gælder for restaurationslivet i Helsingør Kommune.

Restaurationsplanen gælder, indtil Byrådet vedtager en ny.

2. Forslag til ændringer/tilpasninger af restaurationsplanen

Center for By, Land og Vand har følgende forslag til ændringer/tilpasninger af restaurationsplanen:

- Implementering af lovændringer.
- Perioden for tilladelse til udvidet åbningstid bør følge perioden for alkoholbevillingen.

- Redaktionelle ændringer.

Derudover er der, på baggrund af dialog med bl.a. SSP, politi og ”Trygt nattelivsgruppen”, lavet følgende ændringer til planen:

- Planen sætter et tydeligere fokus på beskyttelse af unge under 18 år i nattelivet.
- Der foreslås som hovedregel, at unge under 18 år ikke må være til stede på beværtninger med alkohol som det bærende element efter kl. 22.00.

3. Sammenhæng med Helsingør Kommunes sundhedspolitik 2023-2030

I Helsingør Kommunes sundhedspolitik er et af fokusområderne, at ”Flere unge udskyder deres alkoholdebut og færre har et skadeligt forbrug af alkohol”.

Da udkastet til restaurationsplan indeholder ændringer, som især retter sig mod unge under 18 år og dermed rækker ind i Helsingørs Kommunens sundhedspolitik på børne/ungeområdet, behandles restaurationsplanen i både Omsorgs- og Sundhedsudvalget og i Børne- og Uddannelsesudvalget.

Konkret sætter planen et tydeligere fokus på beskyttelse af unge under 18 år i nattelivet og det foreslås, at unge under 18 år, som hovedregel, ikke er til stede på beværtninger med alkohol som det bærende element efter kl. 22.00. Planen harmonerer således fint med intentionerne i sundhedspolitikken.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Udkast til revideret Restaurationsplan forelægges følgende udvalg:

1. Børne- og Uddannelsesudvalget
2. Omsorgs- og Sundhedsudvalget
3. Bevillingsnævnet
4. By-, Plan- og Trafikudvalget
5. Økonomi- og Erhvervsudvalget

Den endelige restaurationsplan godkendes af Byrådet.

De enkelte fagudvalgs input vil blive forelagt ved endelig vedtagelse i Byrådet og i det omfang Byrådet vedtager det, vil ændringer blive indarbejdet i Restaurationsplanen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand, Center for Sundhed og Omsorg samt Center for Børn, Unge og Familier indstiller,

at forslag til Restaurationsplan 2024 godkendes.

Beslutninger Børne- og Uddannelsesudvalget 2022-2025 den 02-10-2024

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Omsorgs- og Sundhedsudvalget 2022-2025 den 08-10-2024

Indstillingen anbefales, idet udvalget finder det positivt, at der er fokus på unges alkoholforbrug i restaurationsplanen.

Fraværende:

Harun Avdal

Beslutninger Bevillingsnævnet 2022-2025 den 02-12-2024

Et flertal bestående af Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Peter Poulsen og Claus Christoffersen (A) og Frank Terp Kjølhede (Nordsjællands Politi) godkendte forslaget, mens Finn Byrholt Hansen (Horesta) stemte imod.

Fraværende:

Andreas Lønne Christensen

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 14-01-2025

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A), Ulla Kokfelt (O) samt Jørgen Bodilsen (Ø) anbefaler indstillingen.

Thomas Kok (UP) stemte imod med den forklaring, at han finder restaurationsplanen al for restriktiv -specielt i forhold til unge under 18.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 20-01-2025

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Thomas Horn (A), Bente Borg Donkin (F), Ulla Kokfelt (O) og Marlene Harpsøe (Æ), anbefaler indstillingen med den bemærkning, at udvalget ønsker en beskrivelse over de aktiviteter, som fortsat er tilladt efter restaurationsplanen, samt en beskrivelse af det forhold, at en restauration kan udøve aktiviteter inden for forskellige kategorier.

Imod stemte: Mette Lene Jensen (V).

Undlod at stemme: Knud Mogensen (B) og Malthe Jacobsen (Ø).

Mette Lene Jensen (V) stemte imod med følgende begrundelse: Venstre anerkender, at unges alkoholforbrug er for højt, men kan ikke stemme for planen, idet det ikke giver mening af være så restriktiv. Gældende lovgivning siger allerede, at der ikke må udskænkes alkohol til unge under 18 år både før og efter kl. 22.

Supplerende sagsfremstilling

Bestemmelsen om, at unge under 18 år efter kl. 22.00 ikke må opholde sig på restauranter, hvor alkohol er det primære formål, tager først og fremmest sigte på restauranter i kategori I (diskoteker og danserestauranter) og kategori II (barer og bodegaer).

Bestemmelsen kan dog også blive aktuel for kategori III (barer og bodegaer) og kategori IV (spiserestauranter), hvis virksomheden skifter karakter når køkkenet lukker, og driften herefter primært er baseret på salg af alkoholiske drikke. Det skal derfor tydeligt fremgå af konceptbeskrivelsen, hvis det er tilfældet.

Bestemmelsen er derimod ikke aktuel i forbindelse med kulturelle arrangementer som for eksempel livekoncerter eller storskærmsarrangementer i forbindelse med sportsbegivenheder. Ved den slags arrangementer betragtes underholdningen som det primære formål, selv om salget af alkoholiske drikke udgør et væsentligt element i driften.

En række kommuner i Danmark har tilsvarende bestemmelser om, at unge under 18 år efter kl. 24.00 ikke må være til stede på restauranter, hvor alkohol er det bærende element.

Indstilling

Center for By, Land og Vand, Center for Sundhed og Omsorg samt Center for Børn, Unge og Familier indstiller,

at forslag til Restaurationsplan 2024 godkendes.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 27-01-2025

A stillede ændringsforslag om, at sagen sendes tilbage til behandling i Bevillingsnævnet og efterfølgende i By-, Plan- og Trafikudvalget.

Forslaget blev vedtaget.

Supplerende sagsfremstilling

Et forbud mod, at unge under 18 år opholder sig på restauranter, hvor alkohol er det primære formål, efter kl. 22, kan ikke alene ændre unges alkoholvaner fuldstændigt. Restriktionen bør betragtes som et vigtigt strukturelt element i en bred og helhedsorienteret indsats.

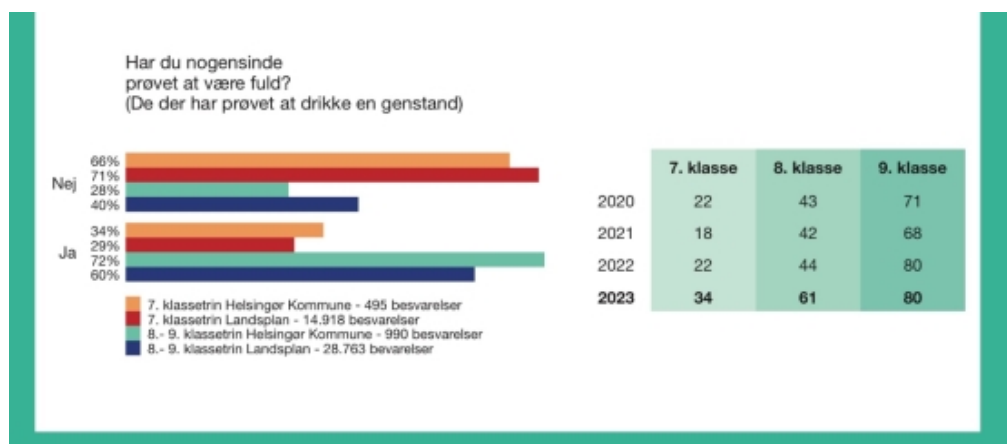
Forskning og erfaring viser, at tidlig eksponering for miljøer med meget alkohol kan føre til tidligere alkoholdebut og et højere alkoholforbrug senere i livet. Ved at begrænse unges adgang til sådanne miljøer reduceres sandsynligheden for, at de opfatter alkohol som en naturlig del af ungekulturen. Samtidig mindskes risikoen for, at de oplever konflikter og utryghed forbundet med alkohol.

Det er dog afgørende, at den nye restaurationsplan kobles tæt sammen med kommunens øvrige pædagogiske og strukturelle forebyggende tiltag, herunder SSP-samarbejdet og den løbende dialog med forældre, uddannelsesinstitutioner og fritidsmiljøer. En helhedsorienteret tilgang, hvor man kombinerer strukturelle virkemidler (såsom restriktioner på beværetninger) med pædagogisk forebyggelse, er det mest effektive, når målet er at skabe en sundere alkoholkultur blandt børn og unge.

De foreslåede begrænsninger bør derfor ses som ét skridt i en samlet indsats, der understøtter kommunens målsætning i sundhedspolitikken om at udskyde alkoholdebuten og reducere skadeligt alkoholforbrug blandt unge.

Som bilag er vedlagt Ungeprofilundersøgelsen 2023-2024, som er en national spørgeskemaundersøgelse, der har til formål at kortlægge trivsel, sundhed, risikoadfærd og andre livsforhold blandt unge i Danmark. Den gennemføres typisk blandt elever i grundskolens ældste klasser (7.-9. klasse) samt på ungdomsuddannelser (bilaget omhandler 7.-9. klasse). Nedenfor oversigt over besvarelser henholdsvis i Helsingør og blandt alle landets kommuner ift. hvorvidt 7. til 9. klasser

elever har prøvet at være fulde. Her ses at en større andel af elever i Helsingør Kommune svarer ja til dette. Tallene giver alene et fingerpeg om tendenser og er således ikke repræsentative for regionsniveau/landsplan.



Et alternativ til forslaget om forbud mod, at unge under 18 år opholder sig på restauranter, hvor alkohol er det primære formål (kategori 1 og 2), efter kl. 22, kan være at fastholde dette forbud for restauranter i kategori 1, men flytte tidspunktet for restauranter i kategori 2 til kl. 24 hvis den/de unge under 18 år er sammen med personer over 18 år.

Beslutninger Bevillingsnævnet 2022-2025 den 03-02-2025

Et enigt Bevillingsnævn besluttede, at tidspunktet for hvornår unge under 18 år ikke må opholde sig på en restauration, hvor servering af alkohol er det primære formål, ændres fra kl. 22.00 til kl. 24.00.

Det præciseres i øvrigt, at et evt. vilkår om at unge under 18 år ikke må opholde sig på en restauration i bestemte dele af åbningstiden, hvor servering af alkohol er det primære formål, beror på en konkret individuel vurdering.

Et flertal bestående af Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen (A) Frank Terp Kjølhede og Anders Jørgensen (Nordsjællands Politi) godkendte forslaget, mens Finn Byrholt Hansen (Horesta) stemte i mod.

Fraværende:

Peter Poulsen

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Gitte Kondrup (A) samt Jørgen Bodilsen (Ø) anbefaler indstillingen med de ændringer, der blev besluttet i bevillingsnævnet.

Thomas Kok (UP) stemte imod med den begrundelse, at han mener, at man bør udskyde processen til der bliver lavet fælles regler for alle kommuner. Desuden finder han det meget forhastet at skulle genbehandle sagen med så kort varsel.

Ulla Kokfelt (O) undlod at stemme.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

1: Restaurationsplan 2024, FORSLAG

2: UP2023-2024 ALKOHOL 7-8-9 klasse

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 11: Orientering: Byggesagsstatistik 2024

22/2883

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand fører statistik på byggesagsområdet. Dette er en orientering om byggesagsstatistikken for 2024.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Vedlagt en statistik over byggesagsområdet for 2024.

Nedenfor er nogle nedslag i statistikken:

Af statistikken fremgår, hvor mange sager, der modtages i byggesagsafdelingen om året. Af ”sager i alt pr. år” fremgår, at der i 2023 er oprettet 2853 sager, hvilket er 47 sager færre end i 2022. Som følge heraf er vi påbegyndt sagsbehandling af lovliggørelses- og klagesager. Niveauet af nye sager har de seneste 4 år ligget ret stabilt på mellem 2800 og 3000 sager.

Af oversigten fremgår også, hvor mange af de sager, der er indkommet i det pågældende år, som er afsluttet – 2047 i 2024 (de mørkeblå søjler). Det er dog vigtigt at præcisere, at sager først bliver afsluttet, når bygherre færdigmelder sit byggeri og sender dokumentation herfor. Kommunen er derfor afhængig af, hvornår bygherre færdigmelder sit byggeri.

Det fremgår af skemaet i højre side, at der er 2644 sager under behandling. Samme tid 2023 var der 2633 sager under behandling. Antallet af sager under behandling er således stort set uændret fra slut 2023 til slut 2024. Det er et særskilt mål, at få nedbragt antallet af verserende sager. Ca. 2/3 af de verserende sager afventer oplysninger fra ansøgerne, herunder færdigmelding af byggeriet.

Når vi i højre grad end tidligere behandler lovliggørelses- og klagesager, vil det påvirke antallet af sager der afsluttes i negativ retning, idet disse sager typisk tager længere tid at afslutte.

”Antal modtaget ansøgninger, hvor sagsbehandlingen ikke er påbegyndt endnu”, viser de sager, hvor sagsbehandlingen endnu ikke er påbegyndt. Antallet af sager, som ikke er påbegyndt sagsbehandlet, har hen over 2024 svaringe fra ca. 380 i starten af året op til ca. 470 midt på året, og sluttede på ca. 410 i slutningen af 2024. Af disse ca. 410 sager, er ca. 80 sager nye forespørgsler og ansøgninger, mens de resterende ca. 330 sager er naboklagesager, og lovliggørelsessager.

I øjeblikket bliver nye sager behandlet/påbegyndt behandlet inden for 6-10 uger fra modtagelsen. Målsætningen er, at alle nye sager behandles/påbegyndes indenfor en frist på 3 uger, hvis alle oplysninger er indsendt.

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

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Orientering foretaget.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

1: Byggesagsstatistik 2024

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 12: Orientering: Statistik over klagesager afgjort af ankeinstanser i 2024.

18/60

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

By-, Plan- og Trafikudvalget samt Klima- og Bæredygtighedsudvalget har på møder i februar 2022 præciseret, at målsætning for sagsbehandlingen er, at mindst 80 % af klagesagerne til overordnet myndighed skal stadfæstes.

Dette er en orientering om alle afgørelser truffet af klageinstanser inden for center for By, Land og Vands myndighedsområde i 2024.

Retsgrundlag

Alle de lovområder, som center for By, Land og Vand er myndighed på.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Statistikken over klagesager omfatter alle klager til en klagemyndighed over afgørelser inden for Center for By, Land og Vands myndighedsområde. Statistikken omfatter afgørelser truffet af klagemyndighederne i 2024.

I februar 2022 besluttede By-, Plan- og Trafikudvalget samt Klima- og Bæredygtighedsudvalget, at målsætningen er, at mindst 80 % af alle klagesager til overordnet myndighed skal stadfæstes.

I 2024 er 71 % blevet stadfæstet. Det betyder at 24 ud af 34 afgørelser er blevet stadfæstet. Det betyder samtidig, at 10 sager er blevet omgjort eller hjemvist.

Center for By, Land og Vand har derfor ikke levet op til målsætningen om, at mindst 80 % af klagesagerne skal stadfæstes.

De 10 sager, som er blevet hjemvist eller omgjort, fordeler sig på følgende sagstyper:

- 3 sager om dispensationer fra lokalplaner efter planloven,
- 2 sager efter kystbeskyttelsesloven,
- 1 sag efter miljøbeskyttelsesloven,
- 1 sag efter forvaltningsloven,
- 1 landzonesag,
- 1 sag efter byggeloven, og
- 1 sag efter naturbeskyttelsesloven.

Alle sager der bliver hjemvist/omgjort bliver gennemgået med alle relevante medarbejdere/teams, så vi opnår en læring heraf, og tager stilling til, om det har betydning for praksis på området.

Skemaet herunder illustrerer antallet af afgjorte klagesager på centerets myndighedsområde siden 2011.

År	Antal klagesager	Stadfæstet antal/procent
2011	31	27/87 %
2012	19	16/84 %
2013	26	14/54 %
2014	17	12/73 %
2015	35	30/86 %
2016	29	21/72 %
2017	21	18/86 %
2018	23	15/65 %
2019	20	19/95 %
2020	38	30/79 %
2021	48	35/73 %
2022	30	22/73 %
2023	29	21/72 %
2024	34	24/71 %

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

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

En målsætning om stadfæstelse afspejler både et udtryk for en risikovillighed til at prøve lovgivningen af, og et retsikkerhedshensyn for borgerne, i forhold til at skulle nå en høj stadfæstelsesgrad.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Orientering foretaget.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 13: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 03.02.25 (BPT) og 06.02.25 (KBU)

25/127

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Der er 7 afgørelser til orientering.

Retsgrundlag

Byggeloven.

Planloven.

Naturbeskyttelsesloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1.1 Afgørelse i sag om byggeretlig klage over byggetilladelse, Lochersvej 16, 3100 Hornbæk – Sags nr. 23/52300 0g 24/38392

Byggeklageenheden har afvist af behandle klagen da de ikke mener at klager er part i sagen.

Byggeklageenhedens begrundelse for at afvise klagen er at der mellem klager og Lochersvej 16 er opført en garage, der ikke fungerer som opholdsareal, samt at det påtænkte byggeri, efter Byggeklageenhedens vurdering, ikke påfører klager nogen yderligere gener.

2.1 Afgørelse i sag om afslag på dispensation til en stor låge i Kellerisfredningen, Gl Tibberupvej 31B, 3060 Espergærde – Sags nr. 22/557761

Miljø og Fødevareklagenævnet har stadfæstet fredningsnævnets afslag til en stor låge i Kelleris fredningen på Gl Tibberupvej 31B i Espergærde.

Lågen var ansøgt opsat ved Kellerisvej i det åbne land.

Den ansøgte låge var 4 x 2,5 meter i rødmalet træ som dem naturstyrelsen har i dyrehaven.

2.2 Afgørelse i sag om offentlig adgang på en ubebygget grund ned til Esrum sø, Birkedalen 3 Jonstrup, 3080 Tikøb – Sags nr. 23/33734

Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 20. november 2024 ophævet Center for By, Land og Vands afgørelse om offentlig adgang på en ubebygget grund i det åbne land ned til Esrum sø.

Center for By, Land og Vand traf afgørelse den 2. juni 2023 at der er tale om offentlig adgang på Birkedalen 3, 3080 Tikøb.

Arealet er et u-dyrket areal efter naturbeskyttelseslovens § 24, og praksis er at offentlighedens adgang ikke må hindres, da u-dyrkede arealer er åbne for færdsel til fods og ophold efter naturbeskyttelseslovens § 24.

Afgørelsen blev den 28. juni 2023 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af ejendommens ejere.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har begrundet deres afgørelse med at det pågældende areal fremtræder som have.

Nævnet vurderede at en betydelig del af plantevæksten på ejendommen fremstår som havebeplantning med åbne græsarealer, som tydeligt kultiveres som have.

Nævnet vurderede at arealet er ikke omfattet af regler om offentlighedens adgang, da haver er undtaget for disse regler.

2.3 Afgørelse i sag om afslag til at opføre et anneks, Villingebækvej 125 Horneby Fælled, 3100 Hornbæk – Sags nr. 24/21354

Miljø- og Fødevareklagenævnet har stadfæstet Center for By, Land og Vands afslag til at bygge et anneks på 30 m² ved et sommerhus.

Der er klaget over Center for By, Land og Vands vurdering ift. dispensation og om Center for By, Land og Vand har handlet i strid med lighedsgrundsætningen, idet andre sommerhuse i området tidligere har fået tilladelser til bygningsudvidelser.

Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderer, at skovbyggelinjens beskyttelseshensyn ikke kan tilsidesættes, selvom der er beplantning og en befærdet vej mellem sommerhuset og skoven.

Miljø- og Fødevareklagenævnet giver også medhold i Center for By, Land og Vands vurdering af, at sagen ikke er sammenlignelig med øvrige sager i området, og at der derfor ikke er præcedens.

3.1 Afgørelse i sag om landzonetilladelse til yogacenter, Danstrupvej 27A Danstrup, 3480 Fredensborg – Sags nr. 22/556505 og 23/50657

Planklagenævnet har, ved behandling af klager fra naboer, stadfæstet Center for By, Land og Vands landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til udvidelse af en eksisterende yogavirksomhed i en overflødig landbrugsbygning på Danstrupvej 27A.

Naboerne havde navnlig klaget over gener af trafik til og fra yogavirksomheden og Danstruplund generelt.

Desuden over Center for By, Land og Vands manglende tilsyn.

På baggrund af klagen gennemførte Center for By, Land og Vand trafiktællinger på Danstrupvej.

Planklagenævnet præciserer, at egentlig trafiktælling ikke er et krav ved landzoneafgørelser som denne.

Center for By, Land og Vands samlede vurdering er tilstrækkelig.

Planklagenævnet behandler ikke spørgsmål om kommuners tilsyn.

Eventuelle klager over tilsynet behandles af Ankestyrelsen.

Stadfæstelsen betyder, at der må indrettes yogaaktiviteter i underetagen af den oprindelige landbrugsbygning.

Yogavirksomheden her hermed et etageareal på ca. 800 m².

4.1 Afgørelse i sag om dispensation til at beholde spejderhytte, Præstevænget 16, 3080 Tikøb – Sags nr. 23/35457

Klima- og Bæredygtighedsudvalget anbefalede på sit møde den 10. april 2024 Fredningsnævnet for Nordsjælland at give lovliggørende dispensation til at beholde en spejderhytte på Præstevænget 16.

Hytten er opført af KFUM/KFUK i 1967 på areal, som siden 1951 har været omfattet af fredningen af Tikøb Kirkes omgivelser.

I 1992 gav Overfredningsnævnet lovliggørende dispensation til hytten på vilkår af, at den skulle fjernes, når KFUM/KFUK ikke længere benyttede den.

KFUM/KFUK agter, efter at have meddelt sit ophør, igen at benytte hytten.

Ligesom menighedsrådet ønsker aktiviteter her.

Fredningsnævnet har på denne baggrund og efter besigtigelse givet lovliggørende dispensation til spejderhytten.

5.1 Afgørelse i sag om Ombudsmanden ikke rejser tilsynssag vedrørende byggeri og lys i fredning, Fredensborgvej 62 Jonstrup, 3480 Fredensborg – Sags nr. 21/17939 og 22/7273

Ombudsmanden rejser ikke tilsynssag vedrørende lys mv. på bygningen på Fredensborgvej 62 i Esrumsofredningen.

Fredningsnævnet dispenserede den 19. december 2018 fra Esrumsofredningen til en ny bolig med indbygget carport her.

Da byggeriet var opført bad naboen Center for By, Land og Vand om at se på lovligheden af blandt andet bygningshøjden og spotlamper i tagudhænget.

Center for By, Land og Vand vurderede som tilsynsmyndighed for fredninger, at dispensationen fra 2018 var overholdt – trods små bygningsændringer.

En vurdering, som naboen klagede til Miljø- og Fødevarensnævnet samt Ankestyrelsen over.

Klageinstanserne henviste til, at man ifølge naturbeskyttelsesloven sædvanligvis ikke kan klage over kommuners afgørelser vedrørende fredningsforhold, og at Center for By, Land og Vands vurdering står ved magt.

Naboen har forelagt sagen for Ombudsmanden, der henviser til klageinstansernes tilkendegivelser og ikke finder anledning til at rejse sag om Center for By, Land og Vands vurderinger og afvejninger i sagen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Orientering foretaget.

Fraværende:

Peter Poulsen

Bilag

1. Afgørelse - Byggeklageenheden - Lochersvej 16.pdf

1. Afgørelse - Miljø- og Fødevareklagenævnet - Gl Tibberupvej 31B.pdf

2. Afgørelse - Miljø- og Fødevareklagenævnet - Birkedalen 3.pdf

3. Afgørelse - Miljø- og Fødevareklagenævnet - Villingebækvej 125.pdf

1. Afgørelse - Planklagenævnet - Danstrupvej 27A.pdf

1. Afgørelse - Fredningsnævnet - Præstevænget 16.pdf

1. Afgørelse - Ombudsmanden - Fredensborgvej 62.pdf

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 14: Meddelelser/Eventuelt

24/35226

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 03-02-2025

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Intet at bemærke.

Fraværende:

Peter Poulsen

Fraværende Peter Poulsen

Punkt 15: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Fraværende Peter Poulsen