

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 09-10-2018

Mødedato	Tirsdag d. 09. oktober 2018 kl. 15:00
Mødested	Mødelokale 1, BLV
Mødedeltagere	Christian Holm Donatzky, Jens Bertram, Janus Kyhl, Peter Poulsen, Claus Christoffersen, Thomas Kok, Helena Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab 2018.....	4
Beslutning: 2. budgetomplaceringssag - By-, Plan- og Miljøudvalget.....	6
Beslutning: Forslag til lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde og tillæg nr. 52 til	10
Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.140 for Drive-In restaurant på Klostermosevej 102 og forslag ti	17
Beslutning: Opstart af planlægning for boliger ved Rasmus Knudsens Vej.....	20
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 3.47 Mørdrup Erhverv Vest.....	24
Beslutning: Rundkørsel på Mørdrupvej ved Trelleborg.....	27
Beslutning: Dispensation til opstilling af togvogn - Nordre Strandvej 354.....	29
Beslutning: Ansøgning om tilbygning beliggende i skel på Parallelvej 34A, 3070 Snekkersten.....	33
Lukket.....	37
Beslutning: Landzonetilladelse til telemast - Nørrerisvej 5.....	38
Beslutning: Regnvandsopsamling i nybyggerier.....	43
Orientering: Status for initiativer i ressource- og affaldsplan 2015-2024.....	46
Beslutning: Revision af Ressource- og affaldsplan.....	49
Beslutning: Etablering af stenrev ved Trykkerdammen.....	52
Meddelelser.....	54
Kommende sager.....	58
Eventuelt.....	59

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/63

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Janus Kyhl (C) var fraværende.

Godkendt.

Punkt 2: Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab 2018

18/11434

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges til orientering august måneds rapportering på forventet regnskab 2018 for By-, Plan- og Miljøudvalget.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Årets priser, netto i 1.000 kr.						
Budgetområde	Oprindeligt budget 2018	Korrigeret budget 2018	Forventet regnskab 2018 pr. 31.8	Ændring ift. forventet regnskab pr. 31.7	Mer/ mindre-forbrug ift. opr. budget*	Mer/ mindre-forbrug ift. korr. budget*
By-, Plan- og Miljøudvalget	130.996	134.585	133.385	-893	-2.389	1.200
201 Miljø, Natur og Klima	4.563	4.731	4.531	-34	32	200
<i>Rammestyret</i>	<i>4.563</i>	<i>4.731</i>	<i>4.531</i>	<i>-34</i>	<i>32</i>	<i>200</i>
204 Trafik, Vej og Parkering	79.142	83.150	82.150	-532	-3.008	1.000
<i>Rammestyret</i>	<i>79.142</i>	<i>83.150</i>	<i>82.150</i>	<i>-532</i>	<i>-3.008</i>	<i>1.000</i>
206 Nordsjællands Park og Vej	47.291	46.704	46.704	-327	587	0
<i>Rammestyret</i>	<i>47.291</i>	<i>46.704</i>	<i>46.704</i>	<i>-327</i>	<i>587</i>	<i>0</i>

* Merforbrug -, Mindreforbrug +

På By-, Plan- og Miljøudvalgets område forventes der et samlet forbrug på 133.385.000 kr. Dette er 893.000 kr. lavere i forhold til rapporteringen pr. 30.07.

Det lavere forbrug skyldes, at Byrådet d. 27.08.18 besluttede at regulerer budget 2018 ned på baggrund af det nye pris og lønskøn. Dertil kommer nyt skøn fra Movia på udgifterne til kollektiv trafik.

I forhold til korrigeret budget forventes et mindreforbrug på 1.200.000 kr.

På budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima forventes et mindreforbrug på 200.000 kr., som skyldes, at nogle igangsatte opgaver på det tværkommunale kystbeskyttelsesprojekt ikke forventes afsluttet før i 2019.

På budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering forventes et mindreforbrug på 1.000.000 kr. på kontoen til kollektiv trafik. I forhold til rapporteringen pr. 30.07. er der sket en stigning mindreforbruget på 200.000 kr., der skyldes nyt skøn fra Movia på udgifterne til flextur. Mindreforbruget skal bruges til at dække et forventet merforbrug på kollektiv trafik i 2019.

Derudover forventes der et merforbrug på totalrammen Parkering på 635.000 kr., der dels skyldes merudgifter som følge af afskedigelser af medarbejdere, og dels manglende indtægter idet der har manglet en parkeringsvagt siden starten af 2018. Merforbruget forventes dækket af mindreforbrug på totalrammen Trafik og Infrastruktur, hvor nogle ikke igangsatte arbejder er standset.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Orientering foretaget.

Punkt 3: Beslutning: 2. budgetomplaceringssag - By-, Plan- og Miljøudvalget

18/25167

Indledning

Som led i kommunens økonomistyring har Center for Økonomi og Ejendomme og Center for By, Land og Vand udarbejdet forslag til budgetomplaceringer og tillægsbevillinger på udvalgets område.

Der søges om budgetneutrale budgetomplaceringer mellem budgetområder for i alt -541.000 kr.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Budgetomplaceringssagen omfatter:

1. Forslag til omplaceringer af budget 2018.
2. Tillægsbevillinger som ønskes finansieret af kassen.

Ifølge principper for økonomistyring i Helsingør Kommune, skal omplaceringer mellem budgetområder, mellem drift og anlæg samt mellem det rammestyrede og det ikke-rammestyrede område godkendes af Byrådet.

Tabel 1. Oversigt over omplaceringer og tillægsbevillinger for By-, Plan- og Miljøudvalget.

Årets priser, netto i 1.000 kr.			
	Omplaceringer (udgiftsneutrale tillægsbevillinger)	Tillægsbevillinger	Tillægsbevillinger i alt
Budgetområde			
Drift rammestyret:	-3.449	0	-3.449
204 Trafik, Vej og Parkering:	-3.658	0	-3.658
Espergærde Havnetorv (finansieret af anlæg)	233	0	233
Broer og bygværker (flyttet til anlæg)	-2.451	0	-2.451
Asfaltbelægninger (flyttet til anlæg)	-1.440	0	-1.440

206 Nordsjællands Park og Vej:	209	0	209
Tilpasning af budget ifm. fælles ejendomsdrift	209	0	209
Anlæg:	2.908	0	2.908
Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering:	2.908	0	2.908
Sommariva udbuds- og planproces	-750	0	-750
Espergærde Bypark (flyttes til Espergærde Havnetorv)	-233	0	-233
Borupgårdsvej, etablering af fortov	-498	0	-498
Cykelsti Ndr. Strandvej	498	0	498
Kongevejen/Hornbækvej, renovering af midterheller (finansieret af asfalt-belægninger)	690	0	690
Strandvejen Snekkersten/Espergærde, renovering af belægning (finansieret af asfalt-belægninger)	750	0	750
Bro på Poppelstien (finansieret af broer og bygværker)	2.451	0	2.451
I alt	-541	0	-541

*positiv regulering +, Mindreforbrug/negativ regulering -

1. Drift:

1.1. Omplaceringer

Der anbefales omplaceringer på i alt -3.449.000 kr.

Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering:

Det anbefales, at der omplaceres 233.000 kr. til at dække et merforbrug på Espergærde Havnetorv. Beløbet omplaceres fra anlægsprojektet Espergærde Bypark, der har et mindreforbrug på et tilsvarende beløb.

Som følge af Helsingør Kommunes problemer med at overholde servicedriftsrammen i 2018 anbefales det, at nogle af de arbejder, der er udført på driften, og som kan betragtes som mindre anlægsarbejder, omplaceres til anlæg. Det

anbefales derfor, at der omplaceres 2.451.000 kr. fra broer og bygværker til anlægsprojektet Bro på Poppelstien. Derudover anbefales det, at der omplaceres i alt 1.440.000 kr. fra asfaltbelægninger til anlægsprojekterne Kongevejen/Hornbækvej, renovering af midterheller og Snekkersten/Espergærde, renovering af belægning.

Budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej:

Det anbefales, at der omplaceres 209.000 kr. fra budgetområde 825 Ejendomme og Bygningsforbedringer som følge af justering af budgettet til grøn vedligeholdelse efter indførelse af fælles ejendomsdrift. Budgettet anbefales ligeledes omplaceres i 2019 og frem.

2. Anlæg

Der anbefales omplaceringer på i alt 2.908.000 kr.

2.1. Omplaceringer

I forbindelse med budgetforliget for budget 2019-2022 er der bevilliget 1.750.000 kr. til udbuds- og planproces for Sommariva på budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand. Det anbefales derfor at de 750.000 kr., der er bevilliget i år til opstart af udbuds- og planproces for Sommariva omplaceres til budgetområde 826 Administration drift således, at hele beløbet ligger på driften.

Det anbefales at 233.000 kr. omplaceres fra Espergærde Bypark til Espergærde Havnetorv, jf. ovenfor.

I forbindelse med omplaceringssagen for juni måned blev det besluttet, at restbevillingen på anlægsprojektet Cykelsti på Ndr. Strandvej, der udføres i samarbejde med Forsyning Helsingør, skulle bruges til bl.a. etablering af fortov ved Borupgårdsvej i Snekkersten. Det har nu vist sig, at Forsyning Helsingør alligevel har udført den første del af cykelstien på Ndr. Strandvej. Da etableringen af fortov på Borupgårdsvej endnu ikke er påbegyndt anbefales det, at de 498.000 kr. der blev afsat, omplaceres til anlægsprojektet Cykelsti på Ndr. Strandvej til betaling af det allerede udførte arbejde.

Det anbefales, at der omplaceres hhv. 690.000 kr. og 750.000 kr. fra asfaltbelægninger samt 2.451.000 kr. fra broer og bygværker, jf. ovenfor.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

De godkendte forslag vil indgå i den samlede budgetomplaceringssag, der sendes til godkendelse i Økonomiudvalg og Byråd.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

1. **at** omplaceringerne godkendes, jf. tabel 1.
2. **at** rådighedsbeløbene til alle nye anlæg frigives.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Indstillingerne godkendt.

Punkt 4: Beslutning: Forslag til lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde og tillæg nr. 52 til Helsingør Kommuneplan 2013-2025

17/17321

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde og tillæg nr. 52 til Helsingør Kommuneplan 2013-2025. Planforslagene er udarbejdet på baggrund af 4 konkrete projekter på ejendommene Triumph, Coloplast, Sandvik og Codan-Steritex.

Planforslagene ledsages af en miljørapport, som offentliggøres sammen med planforslagene.

Byrådet skal beslutte, om forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal vedtages og sendes i offentlig høring.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

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

Udviklingen af erhvervsområdet i Espergærde er i tråd med planstrategiens mål om at skabe attraktive boligområder, en bæredygtig by og arbejde med klimaudfordringerne. Planforslagene giver mulighed for at omdanne og fortætte erhvervsområdet i Espergærde og sætter rammen for udviklingen af området til et varieret og levende bolig- og erhvervsområde.

Sagsfremstilling

1. Lokalplanens baggrund

Private grundejere i området har henvendt sig til Helsingør Kommune med projekter for 4 forskellige arealer. I Helsingør Kommunes planstrategi 15 er Espergærde erhvervsområde udpeget til nærmere undersøgelse i forhold til udviklingsmulighederne for området. Se bilag 6.

Formålet med lokalplanen er:

- a. At muliggøre en omdannelse af området til blandet bolig og erhverv, så det på lang sigt kan rumme cirka 850 nye boliger.
- b. At skabe mulighed for en bæredygtig byudvikling, der fremmer klimatilpasning og biodiversitet
- c. At tomme og lukkede virksomheder ikke forfalder og forslummer.
- d. At eksisterende boliger i området indgår i den videre planlægning.
- e. At sikre at fremtidige miljøkonflikter forebygges.
- f. At skabe nye byboliger i Espergærde, som kan efterkomme fremtidens efterspørgsel fra seniorer og mindre familier.
- g. At stille klare kvalitetskrav til de nye bebyggelser, som har rod i lokale kendetegn og kvaliteter, herunder materialer, etageantal og omfang.
- h. At sikre mulighed for opgradering af infrastrukturen i området

- i. At der stilles krav om, at en stor del af de kommende boliger får parkering under terræn.

Parallelt med lokalplanen er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 52. Se bilag 5.

2. Politisk behandling

På mødet den 12. september 2017 besluttede Byrådet at igangsætte forundersøgelse og planlægning af Espergærde erhvervsområde.

3. Eksisterende forhold

Planernes område omfatter Espergærde erhvervsområde. Området er i dag en blanding af erhverv, boliger og detailhandel. Området er karakteriseret af en meget varieret arkitektur. Espergærde erhvervsområde krydses af stiforbindelser fra Rolighedsparken mod syd til Mørdrup mod nord. Søbækken løber fra Rolighedsmoserne vest for området til Hovparken øst for området og videre gennem Espergærde til kysten.

4. Lokalplanens indhold

4.1. Anvendelse

Lokalplanen udlægger størstedelen af området til boliger i form af etageboliger og rækkehuse med mulighed for indpasning af detailhandel og serviceerhverv. En del af området udlægges til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, krav til beplantning, krav om fælles og private friarealer og fastlægger rammer for detailhandel i området.

4.2 Rammeområder

Lokalplanen er delt op i 7 delområder. Lokalplanen giver byggeret i delområde 1-6, mens delområde 7 forudsætter en supplerende lokalplan, inden der kan bygges.

4.3 Jordforurening

Området har været anvendt til erhvervsområde siden 1960'erne. For mange af ejendommene i planområdet foretog det gamle Frederiksborg Amt omkring 2004 en miljøhistorisk gennemgang samt en vurdering af risikoen for jordforurening.

Helsingør Kommune har derfor et omfattende kendskab til forureningstilstanden i planområdet. Der skal ansøges om tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, når en kortlagt grund skal anvendes til bolig. Dette gælder for alle ejendomme i området uanset lokalplanens bestemmelser.

Forslag til lokalplan 3.49 giver mulighed for at jordforureningen på Sandvik-grunden, beliggende Højvangen 21, bliver kapslet ind, inden der bygges boliger på arealet.

4.4 Støj

For at sikre at der ikke etableres nye boliger, som er støjramte, stiller lokalplanen krav om at alle nye boliger skal støjsikres. Lokalplanen stiller som krav, at skal der etableres boliger på Codan Steritex-grunden, så skal transformerstationen skiftes ud. Bygherre og Radius er indgået i en dialog med henblik på at indgå aftale om udskiftningen af transformerstationen. Det forventes at Bygherre og Radius indgår en sådan aftale i umiddelbar forlængelse af vedtagelse af lokalplanen for området. Det er en forudsætning for økonomien til udskiftning af transformerstationen at der er mulighed for bebyggelse på arealet i det skitserede omfang.

5. Detailhandel

En bygherre ønsker at bygge små butikker ud mod Hovvej på Coloplast-grunden. Med udgangspunkt i det store antal boliger, der muliggøres i området, vurderer Center for By, Land og Vand, at der kan være behov for en mindre udbygning med butikker til områdets lokale forsyning.

Dette forudsætter, at området reguleres som et lokalcenter.

Dagligvarebutikken Fakta er i dag placeret ved Hovvej. Herudover findes enkelte butikker i Espergærde erhvervsområde, som i dag ikke er reguleret af detailhandelsbestemmelser.

Med planforslagene åbnes mulighed for, at den samlede ramme for detailhandel i lokalcentret fastsættes til 2.500 m².

Det foreslås at:

1. Der kan etableres 750 m² nye udvalgswarebutikker langs Hovvej med en maksimal størrelse på 300 m².
2. Detailhandelsrammen for Fakta hæves med fra 1.000 m² til 1.200 m² dagligvarehandel.
3. Der kan etableres (lovliggøres) 550 m² udvalgsvarer langs Hovvej og i den resterende del af erhvervsområdet med en maksimal størrelse på 200 m².

6. Miljøvurdering

Miljøvurdering er under udarbejdelse og vil foreligge til byrådets behandling af planforslagene. Miljøvurderingen offentliggøres sammen med planforslagene. Grundlaget for miljørapporten, som udarbejdes af bygherre, kan ses i bilag 4 afgrænsningsnotat.

7. Udbygningsaftaler

Planlovens åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin

ejendom.

Ved aftalerne vil grundejerne forpligte sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- a. Vejadgang til området fra Gymnasievej, herunder etablering af trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger ved krydsende cykelsti langs den sydlige kant af Gymnasievej.
- b. Hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af bump og/eller hævede flader langs Gymnasievej.
- c. Nyt trafikkrøds ved Hovvej - Højvangen.
- d. Omlægning af vejprofil langs Bybjergvej, Højvangen og Tinvej.
- e. Udgiften til hovedsti langs Søbækken.

Følgende anlæg er i forvejen belastet af trafik, hvorfor kun en del af udgiften kan løftes i en udbygningsaftale:

- d. et nyt trafikkrøds ved Hovvej - Rugmarken - Gymnasievej.
- f. fartdæmpning på Rugmarken.
- g. omlægning af vejprofil langs Rolighedsparken.

Center for By, Land og Vand har udarbejdet udkast til udbygningsaftale, som danner grundlag for den videre forhandling med grundejerne. Se bilag 7. Aftalerne skal afklare, hvad den enkelte grundejer skal anlægge og hvad det koster. Organisering af grundejerne, detailprojektering, prissætning, garantistillelse og resultatforpligtigelser vil være hjørnesten for udbygningsaftalerne ved den endelige vedtagelse af planforslagene.

8. Nye vejanlæg som konsekvens af byudviklingen i Espergærde

Center for By-, land og vand vurderer, at udbygningen af Kelleris-området og boligområdet ved Søbækken vil nødvendiggøre en ombygning af krydsene Mørdrupvej/Hovvej og Hornbækvej/Hovvej med henholdsvis en signalregulering og en rundkørsel.

9. Tillæg til spildevandsplanen

Lokalplanen forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

10. Varmeplan

Forsyning Helsingør arbejder i øjeblikket på at etablere kollektiv varmforsyning i området. Lokalplanen muliggør derfor etablering af en varmecentral.

På længere sigt kan der af hensyn til forsyningssikkerheden være behov for etablering af en kedelcentral i området. En kedelcentral er en mindre enhed til varmeproduktion. Dette forudsætter dog, at der udarbejdes en lokalplan for anlægget.

11. Borgerinddragelse

Fra den 19. marts til den 8. april 2018 har Helsingør Kommune indkaldt ideer og forslag til ændring af kommuneplanrammerne for erhvervsområdet i Espergærde. Se bilag 1. Den 4. april 2018 har Helsingør Kommune afholdt en byvandring i området. Den 13. juni 2018 har en gruppe borgere i Espergærde på egen hånd afholdt en temagennemgang i området, hvor blandt andet Danmarks Naturfredningsforening og enkelte medlemmer af Byrådet deltog.

Der er indkommet 27 hørings svar med forslag og ideer. Se bilag 2. Hørings svarene er behandlet i bilag 3, hvor det fremgår, at der er cirka 37 forslag og ideer, som er indarbejdet i planforslagene. Herunder er det foreslåede etageantal på maksimalt 9 etager reduceret til maksimalt 7 etager.

12. Navngivning af området

Omdannelsen af Espergærde Erhvervskvarter vil skabe en helt ny bydel, der bliver hjemsted for mange nye borgere. Det vil derfor være oplagt at navngive det nye byområde, så det kan få sin egen identitet i Espergærde. Center for By, Land og Vand indstiller derfor, at der i forbindelse med den offentlige høring indkaldes forslag til navngivning af området.

Økonomi/Personaleforhold

Følgende anlæg er kun delvist omfattet af en udbygningsaftale og vil derfor enkeltvis kunne danne grundlag for et anlægsønske:

- e. etablering af fartdæmpning på Rugmarken.
- f. omlægning af vejprofil langs Rolighedsparken.

Center for By, Land og Vand vurderer herudover, at den forventede boligudbygning i området vil medføre, at der skal etableres et signalanlæg på Mørdrupvej ved Hovvej og en rundkørsel på Hornbækvej ved Hovvej. De to anlæg og vil danne grundlag for et anlægsønske og vurderes at koste hhv. cirka 2,5 mio. kr. og 6-7 mio. kr.

Lokalplanen muliggør et udbud af en række grunde, ejet af Helsingør Kommune. Udbud af grunde og vurdering af udbudsprisen, vil fremgå af selvstændige dagsordner.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Forslag til lokalplan 3.49, kommuneplantillæg nr. 52 og miljøvurderingen skal i offentlig høring i en periode på 8 uger.

Center for By, Land og Vand anbefaler, at der i forbindelse med den offentlige høring afholdes et åbent hus arrangement/informationsmøde, hvor bygherrerne kan fortælle om de konkrete projekter.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** forslag til lokalplan nr. 3.49 og kommuneplantillæg nr. 52 vedtages og offentliggøres sammen med den tilhørende miljøvurdering.
2. **at** der i forbindelse med den offentlige høring indkaldes forslag til navngivning af det nye boligområde.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Indstillingen anbefales med følgende tilføjelser/ændringer:

1. Der må opføres bebyggelse i max. 5 etager + taghus, hvilket medfører, at byggeretten inden for lokalplanområdet indskrænkes tilsvarende.
2. Muligheden for detailhandel udgår og ændres til liberalt erhverv, service og café.
3. 10 % af boligerne skal være under 80 kvm.
4. 10 % af boligerne skal være over 110 kvm.
5. Der skal være mulighed for opførelse af daginstitutioner på kommunens matr.nre. del af 1 g, del af 1 h og 1 ap Mørdrup By.
6. Eksisterende dagligvarebutik (Fakta) kan max. være 1.000 kvm.
7. Tinvej 14 overføres fra delområde 7 til delområde 1.
8. Ophævelse af dele af eksisterende lokalplaner, som beskrevet på side 73-74 i redegørelsen indarbejdes som en bestemmelse i lokalplanforslaget.
9. Der afholdes borgermøde i offentliggørelsesperioden.

Miljørapporten er udsendt til By-, Plan- og Miljøudvalget inden mødet og vedlægges referatet.

Bilag

- 1: Forudgående høring folder
- 2: Forudgående høring høringssvar

- 3: Forudgående høring behandling
- 4: Afgrænsningsnotat
- 5: Forslag til kommuneplantillæg 52
- 6: Forslag til lokalplan 3.49
- 7: Udkast til udbygningsaftale af 1. oktober 2018
- 8: Miljørapport

Punkt 5: Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.140 for Drive-In restaurant på Klostermosevej 102 og forslag til Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2013 - 2025

18/10320

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til Lokalplan 1.140 – Drive-in restaurant på Klostermosevej 102 og Kommuneplantillæg nr. 49 for en Drive-in restaurant på hjørnet af Kongevejen og Klostermosevej.

Lokalplanen skal primært ændre ejendommens anvendelse, så det bliver muligt at etablere restaurationsvirksomhed, og regulere adgangsforhold.

Byrådet skal beslutte, om forslagene til lokalplan og tillæg til kommuneplan skal vedtages og fremlægges i offentlig høring.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

Mulighed for etablering af en Drive-In restaurant på Klostermosevej 102 understøtter Helsingør Kommunes vision om "at være kendt som en kommune med gode vilkår for at drive virksomhed".

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune har modtaget en henvendelse fra Sunset Boulevard om opførelse af en Drive-in restaurant på Klostermosevej 102.

1. Historik

Byrådet tiltrådte den 20. juni 2011 et mageskifte af arealer med henblik på etablering af en Drive-in restaurant på ejendommen. Kommunens interesse var at imødekomme efterspørgslen efter billige spisesteder i erhvervsområdet.

Sunset Boulevard søgte den 26. august 2011 om kommunens principiel tilkendegivelse, da de var ved at indgå en købsaftale med tidligere ejer. Købsaftalen var betinget af, at kommunen vedtog en ny lokalplan, der muliggjorde restaurationsvirksomhed på ejendommen. På denne baggrund blev lokalplanen igangsat den 27.9.2011.

Ejendommens oprindelige vejadgang var via Klostermosevej. Da denne adgang blev nedlagt i forbindelse med anlægget af rundkørslen, blev Kommunen forpligtet til enten at tilvejebringe en ny indkørsel til ejendommen eller at overtage ejendommen.

Den 23.3.2015 besluttede Byrådet at ekspropriere en ny vejadgang til Klostermosevej 102 henover ejendommen matr. nr. 76h. Ekspropriationsafgørelsen blev anket til Vejdirektoratet den 11.6.2015 og den 24.6.2016 omstødte Vejdirektoratet kommunes afgørelse, bl.a., pga. manglende begrundelse/hjemmel i en lokalplan.

2. Lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en Drive-in restaurant på ejendommen, samt at give grunden en ny vejadgang.

Lokalplanen udlægger et byggefelt, der fastlægger, hvor byggeri og parkering skal placeres. Ejendommen er pålagt vejbyggelinjer fra Kongevejen og et beplantningsbælte, der begge er med til at definere placeringen af byggefeltet.

Bepantningsbæltet foreslås reduceret for at sikre, at der kan skabes den fornødne plads til den fremtidige funktion på ejendommen.

Det foreslås dog, at de store markante træer i beplantningsbæltet for en stor dels vedkommende bevares for at sikre, at allémotivet og det grønne udtryk, som præger indfaldsvejen til Helsingør, fastholdes.

Der vil dog være mulighed for at fjerne underskoven under forudsætning af, at der etableres en ny lavere underplantning.

Lokalplanens område ligger ud til en statsvej, hvor der er restriktioner i forhold til skiltning. Planen indeholder derfor stramme bestemmelser for skiltning, reklamering og belysning.

Der gives for eksempel, efter overenskomst med Vejdirektoratet kun mulighed for ét skilt i form af en pylon.

3. Tillæg nr. 49 til kommuneplan 2013-25

Klostermosevej 102 ligger i kommuneplanrammeområde 1.E.32 "Helsingør Erhverv høj intensitet og høj bebyggelse". Området er udlagt til lettere produktionsvirksomheder, offentlig formål og serviceerhverv og giver dermed ikke umiddelbart mulighed for at etablere restaurationsvirksomhed.

Skovbæltet langs Kongevej og rundkørslen er udpeget som skov i Kommuneplanen, så en eventuel reduktion kræver en ændring af udpegningen i retningslinjekortet. Dette er medtaget som forslag i tillægget.

Kommuneplantillæg nr. 49 muliggør dermed at anvendelsesmuligheden for rammeområde 1.E32 også omfatter restaurationsvirksomhed og en reduktion af skovbæltet langs Kongevejen.

Da der er tale om en ændret anvendelse i forhold til den gældende Kommuneplan 2013-25, er der i 2017 foretaget en forudgående høring.

Eneste bemærkning til den forudgående høring kom fra Vejdirektoratet, som i mail af 05.08.17 fastslog, at vejbyggelinjen i forhold til Kongevejen ikke må ændres uden Vejdirektoratets tilladelse.

4. Miljøscreening

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er blevet screenet for miljøvurdering, og det er Center for By, Land og Vands vurdering, at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan ikke forudsætter miljøvurdering.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Planforslaget og forslag til Tillæg til Kommuneplan skal offentliggøres med frist for indsigelser på minimum 8 uger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller

at forslag til Lokalplan 1.140 og Kommuneplantillæg nr. 49 vedtages med henblik på offentliggørelse i otte uger.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Sagen udsat til næste møde, hvor ejendommen besigtiges.

Bilag

1: Forslag til lokalplan 1.140

2: Forslag til kommuneplantillæg nr. 46

Punkt 6: Beslutning: Opstart af planlægning for boliger ved Rasmus Knudsens Vej

18/6724

Indledning

Området nord for Esumvej og det tidligere hospital omfatter tre kommunalt ejede ejendomme og to privatejede ejendomme.

De kommunalt ejede ejendomme udgør henholdsvis et græsningsareal, der grænser op til Esumvej samt området ved Ungdomsskolen og 10. klasseskolen.

De privatejede ejendomme omfatter Erhvervsskolen og en mindre bebyggelse af kollegieboliger.

Med nærværende dagsordenspunkt igangsættes en planproces, der omfatter samtlige omtalte ejendomme. Hensigten med planprocessen er at skabe et plangrundlag, der sikrer et samlet, tidssvarende og attraktivt helårsboligområde.

Planprocessen forventes at forløbe parallelt med udarbejdelsen af kommunens kommende bosætnings- og boligpolitik samt kommunens klima- og bæredygtighedsplan.

Politikkerne vil blive indarbejdet i planforslagene, hvor det er relevant.

Sagen fremlægges med henblik på igangsætning af planlægningen for området.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Projektet relaterer sig til:

- Kommunens kommende bosætnings- og boligpolitik.
- Kommunens kommende klima- og bæredygtighedsplan.
- Kommunens tilslutning til projektet "One Planet Living", herunder arbejdet for at fremme FN's bæredygtigheds mål.
- Vision 2020 og kommunens målsætning om at være Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune.

Samtlige kommunale ejendomme er indeholdt i det igangværende arealoptimeringsprojekt.

Sagsfremstilling

1. Området

-

Udviklingsområdet ved Rasmus Knudsens Vej ligger ved ankomsten til Helsingør fra vest og har sin bærende kvalitet og karakter fra landskabet afgrænset af Teglstrup Hegn, Esumvej og hospitalsområdet, golfbanen og stadion samt det eksisterende parcelhusområde langs Rasmus Knudsens Vej.

Området omfatter et ca. 182.000 m² stort areal, der er karakteriseret af et relativt kuperet landskab. Den østlige del langs Rasmus Knudsens Vej og omkring Ungdoms- og 10.kl. skolen er præget af tæt træbeplantning, mens den vestlige del, orienteret mod golfbanen og skovbrynet langs Teglstrup Hegn fremstår med mere åbne vidder.

Afgrænsningen mellem de beplantede og de åbne arealer er markant og tydeliggør områdets forskellige landskabelige rumligheder.

Netop det udgangspunkt udgør et stort potentiale for udviklingen af et boligområde, hvor det er de iboende, landskabelige kvaliteter, der bidrager til den enkelte boligs særkende, og i mindre grad boligens individuelle arkitektur.

Området indeholder tre registrerede § 3 beskyttede vandhuller. Herudover er stort set hele arealet, der afgrænser de kommunalt ejede ejendomme omfattet af skovbyggelinje fra Teglstrup Hegn og den yngre, centrale skov omkring Ungdoms- og 10.kl. skolen. Skovbyggelinjen for ejendommene hvor Erhvervsskolen og kollegieboligerne er beliggende er ophævet i forbindelse med vedtagelse af gældende Lokalplan 1.68.

2. Proces

-

Området forventes udviklet i forskellige faser, da fraflytning af eksisterende uddannelsesfunktioner er afhængig af anden planlægning og afklaring af ønsker for fremtidig anvendelse, herunder anvendelse af parkeringspladserne ved Ungdoms- og 10.kl. skolen som aflastning til stadion.

Der er en forventning om, at Ungdomsskolen og 10.klasseskolen flytter til et kommende campus ved Rønnebær Allé.

For på sigt at sikre en sammenhængende planlægning for området med fælles udgangspunkt i stedets kvaliteter bør udviklingsarbejdet tilrettelægges i et helhedsperspektiv. Kommuneplantillæg og lokalplan vil således omfatte samtlige fem matrikler.

Den specifikke fremtidige anvendelse af den nordøstlige del af området afklares endeligt under lokalplanprocessen.

I løbet af planprocessen skal der, jf. Planloven gennemføres foroffentlighed og udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan.

Efter endelig vedtagelse af nyt plangrundlag kan Miljøstyrelsen ansøges om reduktion af den resterende del af skovbyggelinjen. Herefter forventes ejendommene udbudt til salg.

3. Lokalplanens formål

-

Med planlægningen er det intentionen:

- at skabe rammerne for et boligbyggeri, der kan markedsføre Helsingør Kommune som en attraktiv bosætningskommune.
- at muliggør byggeri, der kan opføres og markedsføres med en særlig bæredygtighedsprofil.
- at opnå et kvarter med boligstørrelser, der understøtter en varieret befolkningssammensætning i nordvest.

4. Fremtidig bebyggelse

Med planlægningen er det hensigten primært, at muliggøre opførelse af boliger med forskelligartede kvaliteter baseret på områdets landskabelige træk. Friholdelse af vådområder, § 3 natur og karakteristisk beplantning, fastlæggelse af sigtelinjer og tilpasning til topografiske forhold er elementer der vil understøtte et attraktivt bosted.

Det er intentionen, at et gennemgående træk i bebyggelsen er en overordnet bæredygtighedsprofil. Profilen skal ikke nødvendigvis afspejle sig arkitekturen, men kan komme til udtryk enten i en bæredygtighedsbaseret helhedstænkning eller gennem valg af byggematerialer, der sikrer miljøet og et sundt indeklima, hvor der stilles krav til brug af miljø- og sundhedsskadelige stoffer.

Opfyldelsen af bæredygtighedsprofilen forventes sikret i udbudsmaterialet.

Med planlægningen gives umiddelbart mulighed for tæt-lav byggeri med en blanding af individuel og fælles parkering. Det forventes, at planerne vil muliggøre opførelse af mellem 200-250 boliger.

-

5. Tids- og procesplan

-

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i efteråret 2019.

Dagsordenen er bilagt en forventet tidsplan.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring

Et kommende byggeri med fokus på bæredygtighed vil kunne bruges til markedsføring af Helsingør som en attraktiv boligby.

DAC (Dansk Arkitektur Center) har eksempelvis vist interesse for at følge et sådant udviklingsprojekt som showcase i forbindelse med et igangværende projekt med titlen Sustainable Build.

DAC har endvidere nævnt en mulighed for at eksponere et sådant udviklingsprojekt i forbindelse med en kommende udstilling til marts 2019 om konkrete eksempler på arbejdet med FN's bæredygtigheds mål.

Der afholdes som opstart på planprocessen et borgermøde, hvor interesserede kan komme med bidrag og spørgsmål til udformningen af det kommende byområde.

Endvidere vil der blive afholdt høringer, jf. Planlovens bestemmelser.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der igangsættes en planproces som beskrevet.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Boliger for alle aldre

Helena Jørgensen (Ø) stiller forslag om, at boligerne skal være for alle aldre.

By-, Plan- og Miljøudvalget anbefaler forslaget.

Almene boliger

-

Helena Jørgensen (Ø) stiller forslag om, at 25 % af boligerne skal være almene boliger.

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

Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Thomas Kok (C) undlod at stemme.

Forslaget anbefales således.

Indstillingen

-

Indstillingen anbefales.

Bilag

1: Områdeafgrænsning

2: Tidsplan

Punkt 7: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 3.47 Mørdrup Erhverv Vest

18/7503

Indledning

Trelleborg Sealing Solutions ønsker at flytte deres nuværende produktionsenhed til en ny lokalitet mellem Helsingørsmotorvejen og lokalbanen Lille Nord. Etablering af en produktionsvirksomhed på arealet, forudsætter en ændring af kommuneplanen og en lokalplan for området.

Forslag til Kommuneplantillæg 46 er udarbejdet og offentliggjort i sommeren 2017 i overensstemmelse med den forrige planlovs bestemmelser.

I kommuneplantillæggets høringsperiode blev der indsendt 4 høringssvar.

Forslag til Lokalplan 3.47 har været offentliggjort i 7 uger fra den 29. juli - 17. august.

I perioden er der indsendt 5 høringssvar.

Af vedlagte bilag fremgår høringssvarenes afsender, resumé og administrationens bemærkninger. Endvidere er vedlagt en samlet oversigt over høringssvarene i deres fulde længde.

Sagen fremlægges med henblik på endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Retsgrundlag

Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16.04.2018)

Relation til vision og tværgående politikker

Planen indskrives i sammenhæng med Helsingør Kommunes Vision 2020.

Af visionen fremgår det som et understøttende punkt til kommunens primære ambition om at være kendt som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune, at kommunen skal være kendt for at tilbyde gode vilkår for at drive virksomhed.

Planen imødekommer et ønske om udvidelse af Trelleborg Sealing Solutions, som er en eksisterende virksomhed i Helsingør. Med planen fastholdes således et større antal arbejdspladser i kommunen.

Sagsfremstilling

1. Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg 46 indeholder en ny ramme 3.E6 for Mørdrup Erhverv Vest. Rammen muliggør byudvikling til erhverv som lettere industri, produktions-,

håndværks-, transport- og logistikerhverv samt tekniske anlæg.

Rammen giver mulighed for at bygge i en højde på 13 m og med en maksimal bebyggelsesprocent på 68. Det svarer til 35.000 m².

Tillægget indeholder i øvrigt afledte konsekvensrettelser i forhold til kommuneplanen, herunder ophævelse af en bestemmelse, der skulle sikre forlængelse af Bybjergvej til motorvejtilkørslen ved Mørdrupvej henover området. Reservationen til vejforlængelsen er et uaktuelt levn fra tidligere planlægning, der skulle forbinde Hornbækvej i syd med Mørdrupvej i nord parallelt med motorvejen.

2. Lokalplan

Med Lokalplan 3.47 overføres et areal mellem Helsingørmotorvejen og lokalbanen Lille Nord ved Mørdrup fra landzone til byzone. Det samlede lokalplanområde er inddelt i fire delområder med følgende anvendelsesmuligheder:

Delområde 1: Erhvervsformål i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Delområde 2: Rekreative formål i form af nyttehaver.

Delområde 3: Rekreative formål i tilknytning til Mørdrup Idrætsanlæg.

Delområde 4: Landbrugsformål i overensstemmelse med de statslige interesser (transportkorridor).

3. Høringssvar

Resumé af høringssvar indsendt henholdsvis i forbindelse med offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan fremgår af Bilag 3. Af bilaget fremgår også administrationens bemærkninger og anbefalinger.

4. Ændringer

På baggrund af de indkomne høringssvar anbefaler administrationen, at følgende primære ændringer indarbejdes i planforslagene:

- Supplerende redegørelse for potentielle økologiske forbindelser og § 3 beskyttede naturtyper i kommuneplantillægget.
- Tilretning af redegørelse så det fremgår, at al overfladevand inden for lokalplanområdets delområde 1 (erhvervsområdet) skal håndteres lokalt samt oplysninger om at der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.
- Lokalplanens § 8.2 præciseres, så det tydeligere fremgår hvordan der skal beplantes langs hele Mørdrupvej. Endvidere præciseres det, at bestemmelsen alene gælder for den nordlige del af erhvervsområdet.
- Supplerende redegørelse i lokalplanen vedrørende vejbyggelinje i transportkorridoren.
- Indarbejdelse af vejledningstekst til § 5.2 vedrørende Vejdirektoratets fastlæggelse af målepunkter for afstand mellem afkørselsrampe fra Helsingørmotorvejen til ny overkørsel til lokalplanområdet.
- Supplerende redegørelse i lokalplanen vedrørende beliggenheden af transportkorridoren inden for lokalplanområdet.

5. Udbygningsaftale

Der er indgået en frivillig udbygningsaftale mellem Trelleborg Sealing Solutions og Helsingør Kommune. Aftalen omhandler medfinansiering af trafikløsning på Mørdrupvej.

Aftalen er vedlagt som bilag 6.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring

Ud over de lovbundne høringer af henholdsvis forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan, har der den 1. marts været afholdt oplysningsmøde.

Oplysningsmødet omhandlede planprocessen samt en præsentation af den forventede kommende virksomhed.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Lokalplan 3.47 - Mørdrup Erhverv Vest og Kommuneplantillæg 46 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Indstillingen anbefales.

Bilag

- 1: Forslag til lokalplan 3.47
- 2: Forslag til kommuneplantillæg 46
- 3: Høringssvar og anbefalinger
- 4: Høringssvar til kommuneplantillæg
- 5: Høringssvar til lokalplanforslag
- 6: Udbygningsaftale

Punkt 8: Beslutning: Rundkørsel på Mørdrupvej ved Trelleborg

17/5945

Indledning

By, Plan og Miljøudvalget skal tage stilling til, om kommunen skal medvirke til finansiering af en rundkørsel ved at betale differensen mellem et 3-benet kryds og en rundkørsels samlede udgift. Merudgiften til rundkørslen foreslås finansieret af kommunens driftsbudget til trafiksikkerhed mm. over en 2 årig periode.

Center for By, Land og Vand vurderer, at en rundkørsel er en mere trafiksikker og fremtidssikret løsning i forhold til et 3-benet kryds.

Sagsfremstilling

Virksomheden Trelleborg Sealing Solutions Denmark A/S, der i dag er beliggende på Fabriksvej 17 i Helsingør, ønsker at flytte virksomheden til Mørdrupvej 147 i Espergærde.

For at imødekomme den øgede trafik i området er Trelleborg i henhold til lokalplan 3.47 for Mørdrup Erhverv Vest forpligtet til at skabe vejadgang ved at opgradere og trafiksikre krydset mellem deres nye adgangsvej og Mørdrupvej.

Der er udarbejdet en trafikrapport af det rådgivende ingeniørfirma VIA-Trafik, som peger på et forskudt 3-benet kryds som en acceptabel løsning. Samtidig peger rapporten på, at etablering af en rundkørsel er en bedre løsning i forhold til trafiksikkerheden. En rundkørsel vil udover at være en sikrere adgang til ejendommen medføre en gevinst på Mørdrupvej i form af en væsentlig hastighedsreduktion. Løsningen er i modsætning til det 3-benede kryds fremtidssikret, hvad angår kapacitet og et eventuelt ønske om etablering af en niveaufri skæring ved Lokalbanen.

Der er udarbejdet en udbygningsaftale, som muliggør etablering af en rundkørsel, såfremt kommunen betaler differencen mellem udgiften til rundkørslen og udgiften til etablering af et 3-benet kryds.

Anlægsudgiften til de to løsninger er af VIA-Trafik estimeret til:

Vejudvidelsen med et 3-benet kryds: Op til 2,6 mio. kr.

Rundkørslen: Op til 4,00 mio. kr.

Øvrige udgifter ved rundkørsel:

Projektering, tilsyn, vinterforanstaltninger, landinspektør, dialog med VD, uforudsete: 1,7 mio. kr.

Udgifter i alt:

Trelleborg 2,6 mio. kr.

Kommunen 3,1 mio. kr.

I alt 5,7 mio kr.

Helsingør Kommunes udgift på 3,1 mio. kr. foreslås finansieret over driftsbudget til Trafik og Infrastruktur i perioden 2019 og 2020.

Helsingør Kommune overtager projektejerskabet. For ikke at overskride budgetrammerne (både drift og anlæg) afregner Trelleborg direkte med udførende efter foregående godkendelse fra projektejer.

Anlæg af rundkørslen er betinget af, at modelberegninger viser at rundkørslen kan håndtere trafikken i fremtiden. Dette arbejde udføres i samarbejde med Vejdirektoratet på grund af beliggenheden nær Helsingør Motorvejen.

Økonomi/Personaleforhold

Finansiering af rundkørsel

Beløb i 1.000 kr.	2019	2020
Trelleborg	2.600	
Helsingør Kommune*	700	2.400

*)Beløbet tages fra driftskonto 204 Trafik og Infrastruktur 2019 og 2020

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller:

1. **at** By, Plan og Miljøudvalget godkender anlæg af rundkørsel på Mørdrupvej med adgang til Trelleborg og Aa. Louis Hansens Alle.
2. **at** der anvendes driftsmidler til finansiering af Helsingør Kommunes andel af rundkørslen.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Indstillingerne godkendt.

Punkt 9: Beslutning: Dispensation til opstilling af togvogn - Nordre Strandvej 354

18/1540

Indledning

Center for By, Land og Vand har den 9. april 2018 givet afslag på dispensation til opstilling af en togvogn på ejendommen. Ansøgeren har den 17. april anmodet om genoptagelse, hvilket centeret har afvist den 19. april.

Udvalgsmedlem Jens Bertram (C) anmodede om, at sagen blev forelagt udvalget til behandling. Sagen blev behandlet på By-, Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. juni 2018, hvor den blev begæret i Byrådet. Sagen har været forelagt Byrådet den 25. juni 2018. Et flertal i Byrådet godkendte at der foretages en nabohøring med henblik på at give en midlertidig dispensation på 3 år fra lokalplanen - og at der herefter arbejdes videre med sagen.

Sagen har været sendt i naboorientering og der er kommet indsigelser imod opstilling af en togvogn på ejendommen. Efter gennemførelse af naboorientering skal udvalget beslutte, om der skal gives midlertidig dispensation, jf. lov om planlægning til opstilling af togvogn i 3 år.

Retsgrundlag

Lokalplan 5.39 for Hornbæk Bymidte og havn.

Bygningsreglement 2018.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ejerne af Albi´s kaffebar henvender sig den 17. januar 2018 om at opstille en togvogn i deres forhave. Ideen er, at togvognen ville skulle anvendes til ekstra siddepladser til deres café. Opstilling af togvognen er ikke i overensstemmelse med lokalplanen på følgende punkter:

§ 5.1	Parkeringspladser skal anlægges på ejendommen. Togvognen vil inddrage parkeringspladserne på ejendommen og kunder ville blive henvist til andre steder i Hornbæk.
§ 7.1	Taghældning skal være mellem 35 og 50 grader og taget skal være symmetrisk sadeltag. Bygningerne på ejendommen skal være længehuse med en max dybde på 9 meter.
§ 7.3	Bebyggelsesprocenten må max være 30. Ved placeringen af togvognen vil bebyggelsesprocenten stige til 36,1.
§ 9,1	Facaderne skal være teglsten – Togvognen er af metal som tilrettes eksisterende hus i farverne.

Sagen har været forelagt udvalget efter anmodning fra udvalgsmedlem Jens Bertram (C). Sagen blev behandlet på By-, Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. juni 2018, og forelagt Byrådet den 25. juni 2018. Et flertal af Byrådet godkendte, at der foretages en nabohøring med henblik på at give en midlertidig dispensation på 3 år fra lokalplanen - og at der herefter arbejdes videre med sagen.

Efter Byrådsmødet sender ansøger en revideret placering af togvognen, hvor den er trukket tilbage fra Nordre Strandvej.

Sagen har været sendt i naboorientering og der er kommet indsigelser imod opstilling af togvognen på ejendommen. Udvalget skal beslutte, om der skal gives midlertidig dispensation jf. lov om planlægning til opstilling af togvogn i 3 år.

For at fastsætte om de brandmæssigt var muligt at placere togvognen forsøgte centreret at sætte et møde op mellem ansøger og naboen, hvor togvognen er søgt placeret op imod. Naboen meldte afbud og gjorde samtidig indsigelse til det ansøgte. Mødet blev derfor udsat til der foreligger en endelig beslutning.

Indsigelserne mod det ansøgte er vedhæftet. Center for By, Land og Vand vurderer, at indsigelserne har udtrykt bekymring for tre hovedemner:

- Præcedensdannende
- Ændring af områdets karakter
- Principperne i lokalplanen

1. Centerets vurdering af indsigelserne.

1.1. Præcedensdannende

Centeret vurderer, at fravigelse af de nævnte bestemmelser i lokalplanen er af et sådant omfang, at det er udover, hvad der normalt vil kunne dispenseres til. Herudover vil det kunne få vidererækkende præcedensmæssig betydning. En dispensation ville således på grund af forvaltningslovens lighedsgrundsætning kunne føre til, at en række andre lignende ansøgninger også måtte imødekommes. Dette ville kunne føre til en større afvigelse fra hensigten med lokalplanen i området, og dermed til ændring af områdets karakter.

1.2 Ændre på området karakter

Centeret vurderer, at opstilling af en togvogn i forhaven til et bevaringsværdig hus vil ændre på udtrykket på ejendommen og det vil ændre på det åbne område, som er i dag foran ejendommene på Nordre Strandvej 354A og 356A.

1.3 Principperne i lokalplanen

Lokalplanens formål er:

- Skabe det planmæssige grundlag for at udvikle og forbedre Hornbæk bymidte og havn i forhold til turisme og handel.
- Udpege byggemuligheder under hensyntagen til det bevaringsværdige bymiljø, bebyggelsesmønstre, nærheden til kysten, Hornbæks lille skala og lokale byggetraditioner.

- Sikre den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden ved renovering, om- og tilbygning, så bygningsarbejdet sker med respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektur.
- Sikre at skiltning, reklamer og lysinstallationer indpasses i forhold til det bevaringsværdige bymiljø.

Anvendelse af ejendommen til café er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og som sådan ikke imod hensigten om at skabe handel og liv i Hornbæk. På den anden side vil opstilling af togvognen stride imod lokalplanens bestemmelser om at bevare et arkitektonisk udtryk af bymidten imod gaden.

Lokalplanen har ikke bestemt byggefeltet på ejendommen så en eventuel placering af togvognen på grunden ville skulle fastsættes ud fra Byggelovens bestemmelser omkring brand. Lokalplanen fastsætter også, at et byggeri skal tage hensyn til bevaringsværdige bymiljø. Det er centerets vurdering, at ændringen vil ændre på det arkitektoniske udtryk i dette område.

Lov om planlægning § 19, stk. 1 giver kommunen mulighed for give en midlertidig dispensation på 3 år fra lokalplaner, selvom et byggeri strider imod principperne i lokalplanen. Kommunen har samtidig mulighed for at stille vilkår om, at eventuelle bygninger, der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Sagen har ikke været behandlet efter Bygningsreglementet, da der ikke er givet endelig tilladelse efter lokalplanen.

Centeret bemærker, at togvognen er ikke konstrueret til permanent ophold for gæster, da den ikke er isoleret, og den er ikke tilgængelig for besøgende med fysiske handicaps. Desuden vil togvognen blive placeret for tæt på nabo- og vejskel, hvilket betyder, at der vil skulle sikres brandvægge imod naboskel pga. brandsmitte. Det betyder, at ved en behandling efter Bygningsreglementet ville der skulle gives dispensation fra energikrav og tilgængelighed. Helsingør kommune har ikke praksis for at dispensere fra energiforhold til restauranter, og praksis omkring tilgængelighed er, at der altid skal kunne skabes adgang. I dette tilfælde er der ikke plads til en evt. rampe eller lift. Omkring afstandene til naboskel ville eventuelle løsninger omkring brandsmitte skulle vurderes i en helhedsvurdering.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag på det ansøgte, jf. centerets vurdering.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Indstillingen godkendt.

Bilag

- 1: Oversigtskort
- 2: Tilladelse til opstilling af togvogn
- 3: Bemærkninger og indsigelser
- 4: Ejers bemærkninger til indsigelser

5: Naboorientering

6: Byrådets beslutning om midlertidig dispensation

Punkt 10: Beslutning: Ansøgning om tilbygning beliggende i skel på Parallelvej 34A, 3070 Snekkersten

18/7713

Indledning

Ejer har søgt om tilladelse til at opføre 4 m² tilbygning til eksisterende sommerhus på en mindre grund i Snekkersten. Projektet afviger fra byggeretten mht. afstand til skel og det skrå højdegrænseplan.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse til at afvige byggeretten.

Ejer har tidligere søgt om tilladelse til nedrivning af sommerhuset for at opføre et helårshus. Sagen har været forelagt Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14. november 2017, hvor udvalget besluttede at meddele afslag.

Retsgrundlag

Lokalplan 1.122 for "Det Gamle Snekkersten"

BR-15, kap. 2.2.3.2 stk. 1 nr. 2.

Byggeloven

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Historie

Sagen omhandler en mindre parcelhusgrund på 256 m², hvor der i dag ligger et gammelt sommerhus fra 1910.

Den lille ejendom har helt oprindeligt fungeret som sommerhus for ejendommen Parallelvej 32. Ejendommen blev i 1951 solgt fra som en selvstændig ejendom. I 1981 søgte de daværende ejere om at ændre anvendelse til helårshus. De havde på daværende tidspunkt beboet ejendommen helårligt siden 1979. Der blev ikke givet tilladelse til anvendelsesændring, fordi huset ikke kunne leve op til krav for helårsbolig, bl.a. mht. afstand til skel. Daværende Ejendomsudvalg besluttede at give personlig dispensation til helårsbolig, så længe daværende ejere ejede huset. Herefter skulle det anvendes som sommerhus igen. Ejendommen har stået tom siden 2013, men er i sommeren 2017 blevet købt af ny ejer.

2. Sagsfremstilling

Den nye ejer ønsker at bygge 4 m² til eksisterende sommerhus med henblik på etablering af et badeværelse. Den eksisterende bygning renoveres. Arbejderne med renovering forudsætter ikke byggetilladelse.

I nedenstående tabel ses forskellen på nuværende og ansøgte ejendom:

Grunden

Parcellens længde: 40 m

Parcellens bredde 6,5 m

Grundstørrelse: 256 m²

Eksisterende byggeri

Sommerhus: 46 m²

Et mindre udhus: 1 m²

Overdækning: 2 m²

En overdækning/pergola: 16 m²

Samlet bebygget areal: 65 m²

Bebyggelsesprocent: 18%

$(46 \cdot 100 / 256)$

Overdækninger og udhus regnes ikke med

Afstand til skel:

0,80 m og delvis 1,9 m

Ensidig taghældning: højde ca. 4,0 m

Ny-byggeri

Sommerhus: 50 m²

Udhus 1 m²

Overdækning 10 m²

Carport/skur: 35 m²

Samlet bebyggelse: 96 m²

Bebyggelsesprocent: 24%

$(61 \cdot 100 / 256)$

Carport regnes ikke med pga. fradrag på 35m².

Afstand til skel:

0,65 m og delvis i skel

Ensidig taghældning: højde ca. 4,0 m

Forskelle på eksisterende og nyt byggeri

Bebyggelsesprocent hæves med 6 %

Boligareal hæves med 4 m²

Der opføres

3. Afvigelser fra lokalplan og byggeretten

3.1. Dispensation fra lokalplan

Toiletbygningen kræver dispensation fra lokalplan nr. 1.122 for "Det Gl. Snekkersten", § 10, stk. 1 vedr. det skrå højdegrænseplan.

Mod Parallelvej 34B overskrides det skrå højdegrænseplan i en længe på 3 m, idet tilbygningen, inkl. skur er højere end 2,5 m (10-30 cm).

Mod Mathilde Bruuns Vej 21C, overskrides det skrå højdegrænseplan i en længde på 1,8 m mellem 10 og 30 cm.

3.2. Afvigelse fra Byggeretten

Ifølge bygningsreglementet skal bolig placeres min. 2,5 m fra skel mod nabo, vej og sti. Der kræves helhedsvurdering fra denne bestemmelse, da tilbygningen er beliggende op til skel. Skure må endvidere ikke være højere end 2,5 m.

4. Konsekvenser ved fravigelse fra afstandskrav og skrå højdegrænseplan

4.1. Brandrisiko

Afstandsbestemmelser for bolig er fastlagt ud fra et brandmæssigt hensyn.

Beredskabet har vurderet, at såfremt bygningens bærende konstruktioner opføres med en REI 60 og klasse 2 beklædning (K1 10-s2, d2), så kan det brandmæssigt forsvares, at tilbygningen er i skel.

4.2. Indbliksgener

For at hindre indbliksgener til naboejendomme, skal bolig holdes 2,5 m fra skel.

Der udføres ikke vinduer i facaderne i tilbygningen, hvorfor der ikke er indbliksgener mod naboerne Parallelvej 34B og Mathilde Bruuns Vej 21C. Ansøger ønsker at etablere flugtvej fra soveværelset, hvor afstanden er mindre end 2,5 m til skel. Der vil derfor kunne opstå indbliksgener til Parallelvej 32.

4.3. Lys- og skyggeforhold

Fastlæggelsen af en bygnings højde i forhold til afstand til skel, er for at sikre naboejendomme mest muligt lys samt minimere skyggegener.

En tilbygning beliggende i skel vil ændre på skyggeforholdene for naboejendomme, primært i vinterhalvåret. Tilbygningens placering mod syd medfører imidlertid, at ændringen er minimal i forhold til de eksisterende forhold. Der er søgt om en højde på 2,6-2,8 m for tilbygningen, hvilket forstærker generne for naboerne.

Begrundelse for centerets indstilling:

Center for By, Land og Vand har følgende begrundelser for at anbefale det ansøgte:

- Der bliver ikke en væsentlig øget belastning af de omkringliggende naboejendomme.

Det er centrets vurdering, at en mindre tilbygning vil være nødvendig for at kunne opnå en fornuftig størrelse i forhold til nutidig arealbehov, samt nødvendige faciliteter. Den samlede bebyggelse på ejendommen afviger ikke fra den tilladte bebyggelsesprocent.

Den samlede længde af småbygninger i skel afviges med 0,5 m, og tilbygningens højde overstiger den tilladte højde for småbygninger beliggende i skel.

Alternativ vurderer centeret, at det vil være muligt at etablere en tilbygning på maksimalt 2,5 m i højden, idet der ikke er krav til rumhøjde i badeværelser.

Som alternativ til det ansøgte, kan centeret foreslå, at der meddeles tilladelse til en udvidelse af den eksisterende bygnings længde med 2 m mod Parallelvej. Det vil derved være muligt at etablere toilet/bad bag soveværelset. Behovet for flugtvej og dermed indbliksgener/lyspåvirkning mod Parallelvej 32 vil kunne fjernes. Den samlede længde af bolig i skelbræmmen, vil ligeledes kunne reduceres fra ca. 20 m til 17,3 m.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der gives de nødvendige tilladelser til at afvige byggeretten for at muliggøre tilbygningen på vilkår af, at tilbygningen ikke overstiger 2,5 m i højden, over naturligt terræn.

Alternativt

2. **at** der gives de nødvendige tilladelser til at afvige byggeretten for at muliggøre en forlængelse af den eksisterende bygning med maksimalt 2 m.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

By-, Plan- og Miljøudvalget vedtog indstilling nr. 1.

Bilag

1. Samlet ansøgning
- 2: Sol Skygge analyse
- 3: Teknisk kort
- 4: Luftfoto 2017
- 5: Luftfoto 1962
- 6: Høringssvar

Punkt 11: Lukket

18/21673

Punkt 12: Beslutning: Landzonetilladelse til telemast - Nørrerisvej 5

17/28825

Indledning

Området Esrum Mark med blandt andet Nørrerisvej sydvest for Havreholm er af Energistyrelsen kortlagt som en af 245 hvide pletter på dækningskort over mobilsignaler i Danmark. Områder som i dag har særlig dårlig dækning, og som Folketingets teleforligskreds har lavet aftaler om hurtigt skal have forbedret mobildækning.

TDC har derfor forpligtet sig til at forsyne mindst 5 ejendomme på Esrum Mark nær kommunegrænsen med de af Staten fastsatte minimumshastigheder for mobildata på 30 mb. De nødvendige tilladelser til masten skal være på plads ved udgangen af 2019.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse til en 36 meter høj mobilantennemast på Nørrerisvej 5.

Retsgrundlag

Planlovens § 35 stk. 1, der indebærer at byggeri, som ikke er til landbrug, kræver landzonetilladelse.

Hittidige klagenævnspraksis, der indebærer, at master først og fremmest sættes i byzone eller ved bysamfund og på eksisterende master eller høje bygninger. Klagenævnene lægger vægt på, at alternative placeringer er grundigt undersøgt.

Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration fra juli 2018, der blandt andet beskriver:

I områder, der i kommuneplanlægningen er udpeget som bevaringsværdige landskaber og i kystnærhedszonen, kan der kun opstilles nye master, hvis det har helt underordnet betydning i forhold til disse interesser. Desuden skal kommunerne være særlig opmærksomme på masteplaceringer i sårbare byområder, landsbyer m.v.

Relation til vision og tværgående politikker

Kommunen har ikke en mastepolitik. Masten vil også påvirke arealer i Gribskov Kommune.

Vision 2020 indebærer ønske om "størst mulig livskvalitet for borgerne", "tilgængelig natur" og at være "kommune med gode vilkår for at drive erhvervsvirksomhed".

Sagsfremstilling

1. Ansøgning og baggrund

TDC søger via KM Telecom om at sætte en 36 meter høj gittermast op. Den skal bære antenner, der sikrer lovet, stabil og hurtig datatransmission til mobiltelefoner omkring Nørrerisvej 5.

Mastens højde er betinget af, at andre teleselskaber også skal kunne sætte antenner på den som masteloven foreskriver. Hertil er højden tilstrækkelig, hvis den teknologiske udvikling inden for teletransmission fører til, at antennerne i fremtiden vil kunne sende længere og forsyne større områder end i dag.

Den 36 meter høje gittermast vil blive synlig over store afstande. Behovet for god og lovet mobildækning til beboerne på Esrum Mark skal derfor afvejes i forhold til de landskabelige værdier og hensyn, som kommunen skal varetage med landzonebestemmelserne.

I kommunens landskabsanalyse er området som masten ønskes i højt prioriteret, værdifuldt landskab. Den ønskes 70 meter fra området med den i dag bortdrænede Kelds Sø, som indgår i en nyrejst fredning.

Kommunen har derfor opfordret ansøgerne til at se på mulige og alternative placeringer. Så dækning og landskab tilsammen tilgodeses bedst muligt.

2. Undersøgte placeringer

Seks alternative placeringer er undersøgt, men afvist af ansøgerne med henvisning til antenner og signalers rækkevidde. Afvisningen er navnlig begrundet med de af Staten fastsatte minimumshastigheder og placeringsprincipper. Hvilket betyder, at masten kun kan stå inden for den gule cirkel og til nød den røde i ansøgningen, hvis TDC skal kunne forsyne de 5 ejendomme, som selskabet ved kontrakt har forpligtet sig til. Se bilag.

Kravet om minimumshastigheder og masteplaceringer kan ifølge TDC ikke fraviges og undersøgelse af andre placeringer er kun relevante, når master ønskes uden for de af Staten udpegede hvide pletter med dårligst dækning.

De undersøgte placeringer er ved: Havreholm, Havreholm Slots eksisterende mast og Plejelt. Hertil placeringer ved: Esrum, Snævret Skov og i Villingerød i Gribskov Kommune. Se kortbilag.

3. Høring af naboer, bylaug og organisationer

Projektet har været i lovpligtig nabohøring på 50 ejendomme. Hertil er det sendt til Plejelt Bylaug, Gribskov Kommune, Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet.

Otte naboer, Plejelt Bylaug og Danmarks Naturfredningsforening bemærker tilsammen, at masten:

Er nødvendig med netop den ansøgte placering, da her er meget dårlig dækning i dag

Vil skæmme urørt ådalslandskab, hvor der i dag er lange kig

Er placeret i kanten af arealer, hvor der er rejst fredning, så fredningens formål tabes

Er placeret i et område, der indgår i Kongernes Nordsjælland med Pilgrimsruten

Navnlig vil være synlig fra Plejeltvej – Bylaugets visualisering er vedlagt

Foreslås opstillet på entreprenørplads i Havreholm

Hertil at:

- Alternative placeringer og fællesbenyttelse som masteloven tilsigter, ikke er diskuteret
- De tættest, beboede områder ligger uden for mastens dækningsområde
- Trådført løsning bør indtænkes i god infrastruktur, som Bylauget ønsker sig
- Opfordring til at undersøge andre løsninger og muligheden for lavere flagstænger uden antennepaneler
- Fibernet samlet set vil være en billigere og bedre løsning
- Beboere i Gribskov Kommune ikke har fået høringsbrevet

- Vindmøller på Gribskovsiden er afvist med henvisning til de landskabelige værdier her

De 8 naboer repræsenterer 12 ejendomme. Bylauget repræsenterer ejendomme i både Plejelt og Havreholm med oplande, mens DN repræsenterer sine medlemmer i Helsingør Kommune.

Teleselskabet har til høringssvarene bemærket, at (opsummering):

- Her er tale om udbygning af infrastruktur i lighed med veje, broer, jernbaner og forsyningsledninger: Masten er et vigtigt led heri
- TDC skal opfylde Statens krav til dækning og er kontraktligt forpligtet til at garantere 5 specifikke adresser minimumshastigheden på 30 mb. Det forudsætter mast tæt herpå
- Masten skal ikke optimere taledækningen, men datadækningen. Det vil sige øge hastighed og volumen for datatransmission, så mails, videoer mv. kan downloades på ejendommene
- 6 Alternative placeringer er undersøgt, det er ikke muligt at sætte masten uden for det ansøgte område. Området er 70 meter fra grænsen for den nyligt rejste fredning
- Flere små master i området ses ikke som alternativ og der er ikke høje bygninger i området, som antenner kan sættes på
- Kommunen kan ikke lave høring i Gribskov Kommune

Høringssvar og resumé er vedlagt som bilag.

4. Center for By, Land og Vands vurdering

Kommunen skal ved sin landzoneadministration veje nytten af master som ubestrideligt, samfundsmæssigt nødvendige, tekniske anlæg op i mod landskabshensyn.

Centeret vurderer at uforstyrrede landskabsstrøg med lange kig, som her fra Plejeltvej og Hellebjergvej hen over istidslandskabet ved Kelds Sø, Gurre- og Keldså, er sjældne i Nordsjælland og nær Hovedstaden.

Masten bør derfor placeres, så den forstyrrer udsigten over åbent, værdifuldt og sammenhængende landskab mindst muligt. Samtidig med, at mobildækningen tilgodeses for flest mulige ejendomme.

Det er centerets opfattelse, at nogle af de afviste placeringer i periferien af Esrum Mark vil kunne anvendes. Ikke mindst i lyset af, at godt ledningsbåret bredbånd mange steder også er opnåeligt og kan supplere datatransmissionen fra masten.

Masten vil synes mindst, hvis den placeres i eller i kanten af skove, hvor træerne frem for masten tiltrækker øjet. Bynære placeringer er dog at foretrække, da flest ejendomme i overensstemmelse med hidtidig praksis herved får god dækning.

5. Konsekvenser af afslag og tilladelse

Konsekvensen af afslag på landzonetilladelse vil være, at:

Landskabet med Kelds Sø forbliver uden skæmmende, tekniske anlæg og med lange kig

Masten stilles på en af de øvrige placeringer, hvor landskabet påvirkes knapt så meget

De 5 udvalgte ejendomme omkring Nørrerisvej, muligvis ikke helt får den af Staten lovede, trådløse transmissionshastighed. Forbedring vil der dog være

Udvikling af bedre antenner i fremtiden antages, at kunne forbedre dækningen fra de alternative placeringer i fremtiden

Konsekvensen af landzonetilladelse vil være, at:

- Masten står synligt i værdifuldt kulturlandskab med lange kig, som er tilstræbt bevaret ved fredning. Landskabspåvirkningen er navnlig set fra Plejeltvej og Hellebjegvej
- Masten dækker store områder, hvor kun få bor og hidtidig praksis om at opstille master bynært tilsidesættes
- Eventuel klage kan forsinke projektet
- Udvikling af bedre antenner i fremtiden antages for at bevirke, at masten med den skæmmende placering kan forsyne bysamfundene i området

6. Opsummering

Samlet set og med baggrund i udredningen, landskabs- og kulturværdierne, praksis og Landzonevejledningen, har centeret vurderet, at: Dækningshensynet bør vige en smule for landskabshensynet - det åbne lands samlede kvaliteter i det ellers tæt befolkede og bebyggede nordligste Sjælland.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Nabohøring er lovpligtig, såfremt der søges om opstilling på anden placering.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der gives afslag på landzonetilladelse til masten med den ansøgte placering.
2. **at** ansøgeren opfordres til at gennemføre projektet på en af de afviste placeringer.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Thomas Kok (C) vedtog at give landzonetilladelse til masten på den ansøgte placering.

Imod stemte Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A) og Helena Jørgensen (Ø).

Bilag

- 1: Oversigtskort og fotos
- 2: Ansøgning om mast
- 3: Høringssvar fra naboer og foreninger
- 4: Teleselskabs kommentering af naboers bemærkninger
- 5: Resumé af høringsbemærkninger

Punkt 13: Beslutning: Regnvandsopsamling i nybyggerier

18/22269

Indledning

Enhedslisten og Radikale Venstre har stillet følgende forslag:

”For at spare på grundvandet og aflaste regnvandsafledningen, stiller Enhedslisten og Radikale Venstre forslag om, at Helsingør Kommune, ligesom f.eks. Egedal og Hillerød Kommune skal stille krav til bygherre i nybyggerier om at sørge for regnvandsopsamling med filtre til toiletskyl og tøjvask i nybyggerier”.

By-, Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet d. 4. september at behandle sagen og skal med denne dagsorden tage stilling til forslaget.

Retsgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

1. Planlovens muligheder

Der kan jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 28 stilles krav i en lokalplan om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

I kommuneplanens generelle/specifikke rammer og i lokalplaner kan der stilles krav om forskellige regnvandsløsninger. Nedenfor er listet en række eksempler på tiltag der kan indarbejdes i planerne:

LAR løsninger (Lokal Afledning af Regnvand), hvor jordbundsforhold m.v. muliggør det. LAR elementer kan omfatte:

- Permeable belægninger (nedsivning)
- Anlæg af regnbede (nedsivning)
- Faskiner (nedsivning)
- Regnvandsbeholdere (tilbageholdelse og genbrug til vanding)
- Grønne tage (tilbageholdelse)
- Anlæg af vandhuller, grøfter og trug (tilbageholdelse)

Ud over LAR løsninger kan der i planerne indarbejdes:

- Udpegning af områder der ikke må bebygges
- Krav om anlæg af beplantning der i særlig grad kan optage vand

Endvidere kan der på et mere overordnet politisk plan drøftes muligheder i forhold til driftsløsninger, der fremmer optag af regnvand

I bilag 1 er samlet en række eksempler på klimatiltag i planlægningen (fra hhv. Frederiksberg og Københavns Kommune).

Bilag 2 er et eksempel på bærdygtighedskrav til lokalplaner fra Furesø Kommune.

2. Spildevandsplanens muligheder

I spildevandsplanen fastlægges en maksimal befæstelsesgrad med fast belægning. I tilfælde hvor der befæstes mere end det fastlagte, skal overfladevandet forsinkes så udledningen er tilsvarende den fastlagte befæstelsesgrad. Jo lavere befæstelsesgrad der fastlægges, jo mere overfladevand håndteres således på egen grund. I den gældende spildevandsplan er fastlagt en befæstelsesgrad på 50 % for nybyggerier.

3. Installation og vandkvalitet

Ved installation af anlæg til opsamling og genanvendelse af regnvand stilles der bl.a. krav om adskillelse af regnvandet fra det rene drikkevand, så der ikke kan ske sammenblanding. I institutioner og bygninger med offentlig adgang er der desuden en række restriktioner. Der må f.eks. ikke gives tilladelse til brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år, hospitaler samt plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper.

4. Grundvand

Grundvandsindvindingen er lokalt vurderet til at være i balance med grundvandsdannelsen. Der er således ikke mangel på rent grundvand i Helsingør Kommune.

Det afgørende i håndteringen af regnvand generelt, er efter Center for By, Land og Vands vurdering, at man har fokus på at nedsive regnvandet hvor det falder, idét man herved får dannet nyt grundvand, sparer kloaksystemet for store vandmængder og bidrager med mere vand til beskyttede naturtyper såsom søer, moser og vandløb.

Økonomi/Personaleforhold

Ved anvendelse af regnvand til toiletskyl og tøjvask sparer den enkelte forbruger på indkøb af vand, men skal ifølge betalingsvedtægten for spildevand fortsat betale vandafledningsafgift, idét udgiften til behandling af spildevandet på renseanlægget er den samme som for øvrigt spildevand. Ved genanvendelse af regnvand stilles der således krav om montering af en særskilt måler til det afledte vand.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller

1. **at** det besluttes, om der jf. sagsfremstillingen skal stilles krav om genanvendelse af regnvand til toiletskyl, tøjvask mv. ved nybyggerier
2. **at** det besluttes, om der jf. sagsfremstillingen skal stilles krav om nedsivning og tilbageholdelse af regnvand ved nybyggerier

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

By-, Plan- og Miljøudvalget vedtog, at der skal indhentes flere erfaringer, inden der træffes beslutning, om der skal stilles krav om genanvendelse af regnvand til toiletskyl, tøjvask mv. ved nybyggerier.

Ad. 2

By-, Plan- og Miljøudvalget vedtog, at der skal stilles krav om nedsivning og tilbageholdelse af regnvand ved nybyggerier.

Bilag

1: Eksempler på klimatiltag i planlægning

2: Bæredygtighedskrav til lokalplaner - Furesø Kommune

Punkt 14: Orientering: Status for initiativer i ressource- og affaldsplan 2015-2024

17/6210

Indledning

Enhedslisten, ved Haldis Glerfors har bedt om en orientering om status og fremdrift i Helsingør Kommunes Ressource- og Affaldsplan 2015-2024.

Statusorienteringen er endvidere relevant i relation til en mulig udarbejdelse af ny Ressource- og Affaldsplan, der er næste sag på udvalgsdagsordenen

Retsgrundlag

Affaldsbekendtgørelsen og Helsingør Kommunes Ressource- og Affaldsplan 2015-2024.

Relation til vision og tværgående politikker

Ressource- og Affaldsplanen sikrer, at håndtering og bortskaffelse af affald sker miljømæssigt forsvarligt og bæredygtigt. Et fremsynet og service orienteret affaldssystem vil gøre Helsingør Kommune attraktiv som bosætningskommune.

Sagsfremstilling

Den overordnede målsætning i Ressource- og affaldsplanen er, i overensstemmelse med de nationale mål, 50 % genanvendelse af husholdningsaffaldet i 2022.

For at nå målsætningen, indeholder Ressource- og affaldsplanen en lang række kort- og langsigtede mål og initiativer som hhv. Forsyning Helsingør og Helsingør Kommune er ansvarlig for at realisere. Denne orientering er således baseret på:

- Et notat fra Forsyning Helsingør, som redegør for status for de tiltag i Ressource og affaldsplanen som selskabet er ansvarlig for (bilag 1).
- Et notat fra Forsyning Helsingør om forøgelse på 10% for eksisterende ordninger (Bilag 2).
- Et notat fra Center for By, Land og Vand, der giver status for de initiativer i Ressource- og Affaldsplanen, som kommunen er ansvarlig for (bilag 3).

Sammenfatning af status

I dag, hvor der endnu ikke er indsamling af kildesorteret husholdningsaffald ved husstanden, indsamles 33 % af husholdningsaffaldet til genanvendelse. Med nyt indsamlingssystem, med genanvendelse af madaffald og bedre sortering ved husstanden, forventes der at blive indsamlet 47 % af husholdningsaffaldet til genanvendelse. For at nå mindst 50 % genanvendelse er det afgørende, at der etableres en ny genbrugsplads på Energivej, sådan som det er planlagt.

Forsyning Helsingør oplyser at have opfyldt de kortsigtede mål for indsamling af fokus-materialer (træ, plast, glas, metal, pap og papir til genanvendelse). Desuden har Forsyning Helsingør opfyldt mål for bedre borgerservice og tilgængelighed.

Byrådet har i juni 2017 på anbefaling fra Forsyning Helsingør truffet beslutning om udformningen af fremtidens affaldssorteringssystem, hvilket i sig selv opfylder et mål i planen.

Center for By, Land og Vand har i samarbejde med center for Økonomi og Ejendomme igangsat projekt "Orden i eget hus". Projektet har som mål, at rydde op i eksisterende ordninger og at introducere affaldssortering og etablere fællesordninger på alle kommunale lokaliteter. Projektet skal sikre en billigere og mere miljørigtig håndtering af kommunens eget affald.

I forbindelse med byggeprojekter gør Center for By, Land og Vand løbende en stor indsats for at sikre, at farlige stoffer i byggeaffaldet håndteres og bortskaffes miljømæssigt forsvarligt. Dette sker i forbindelse med anmeldelser og anvisninger af bygge- og anlægsaffald.

Affald indarbejdes i kommunens kommende nye klimaplan. Dette arbejde er i gang.

Såvel Forsyning Helsingør som Center for By, Land og Vand har udbygget borgernes mulighed for digital anmeldelse og henvendelse på affaldsområdet.

Nyt affaldsindsamlingssystem

Det helt afgørende moment i Ressource- og Affaldsplanen for at leve op til de nationale krav til kommunerne, er indførelsen af ny affaldssortering i hele kommunen.

Forsyning Helsingør oplyser, at det nye affaldsindsamlingssystem, hvor metal, plast, papir/småt pap og madaffald sorteres fra restaffaldet, gennemføres i etaper:

- Udrulning af første etape, der er planlagt til april-maj 2019, omfatter primært en-familieboliger, som skal have en standardløsning, nemlig en todelt beholder til metal- og plastaffald, en todelt beholder til mad- og restaffald og den nuværende papir- og papbeholder.
- Derefter følger alle rækkehuse med fællesaffaldsløsninger i 2019, sommerhuse og boliger i middelalderbyen i 2020.

Som besluttet af byrådet, vil etageboliger vil blive tilsluttet løbende i hele perioden, heraf forventes cirka en fjerdedel i 2019. Det nye indsamlingssystem forventes fuldt implementeret i kommunen ved udgangen af 2020.

-

Usikkerhedsmomenter

Den forventede samlede genanvendelse på 50 % af husholdningsaffaldet indeholder en række usikre parametre:

I dag medregnes fokus-materialer afleveret på genbrugspladsen, som både omfatter erhvervs- og husholdningsaffald i den samlede genanvendelsesprocent. Beregningsmetoden er helt i overensstemmelse med reglerne i dag, men yderligere liberalisering af bortskaffelsen af erhvervsaffaldet kan på sigt betyde, at erhvervsaffald afleveret på genbrugspladsen ikke længere kan medregnes, hvilket vil medføre et fald i genanvendelsesprocenten.

Omlægningen af storskraldsordningen til bestilleordning fra foråret 2019 kan betyde, at der vil blive indsamlet mindre mængder af affald, også selv om afhentningsfrekvensen bliver højere end den er i dag. Storskrald er – med få undtagelser – genanvendelige fokus-materialer. Dele af det manglende storskrald vil dog formentlig alligevel blive afleveret på genbrugspladsen

Ligeledes påvirker mængden af indsamlet papir og pap den samlede genanvendelsesprocent. Der indsamles mindre papir pga. faldende mængder af analoge reklamer og aviser. Omvendt betyder den øgede nethandel formentlig, at der indsamles mere pap.

Det er desuden vigtigt for at nå målet, at der etableres en ekstra genbrugsplads på Energivej, sådan som det er planlagt.

Sammenfattende vurdering

Center for By, Land og Vand vurderer, at mange af Ressource- og affaldsplanens mål og initiativer er nået eller er tæt på at være nået.

Centret er dog bekymret for, at bl.a. forsinkelsen i udrulningen af det nye affaldsindsamlingssystem gør det vanskeligt for Helsingør Kommune at leve op til det nationale krav på 50 % genanvendelse af husholdningsaffaldet. Indsatsen skal intensiveres betragteligt fra 2019 for at 2022-målet kan opfyldes.

Tidsfristen er kort projektets omfang og kompleksitet taget i betragtning (herunder særligt vedr. Ressource- og affaldsplanens målsætninger om øget borgerinddragelse, samarbejde med andre affaldsselskaber og afdækning af afsætningsmuligheder for materialer til genanvendelse).

Allerede i 2025 skærpes kravene til genanvendelsen yderligere. Se næste sag på udvalgets dagsorden.

Økonomi/Personaleforhold

Affaldsområdet er generelt gebyrfinansieret.

Kommunikation/Høring

Dagsordenen er til udvalgets orientering

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Orientering foretaget.

Bilag

1: FHs initiativer i affaldsplanen, august 2018

2: Notat om målopfyldelse af Ressource- og Affaldsplanen

3: Helsingør Kommunes initiativer

4: Ressource- og affaldsplan 2015-2024

Punkt 15: Beslutning: Revision af Ressource- og affaldsplan

18/22518

Indledning

I forbindelse med vedtagelsen af Ressource- og affaldsplan 2015-2024 besluttede Byrådet, at planen skulle revideres i 2018 for perioden 2019-2030.

I EU er der fastsat nye og skærpede mål til medlemslandene for fremtidens affaldshåndtering, producentansvar m.m. EU-målene er på vej til at blive implementeret i en ny national Ressource- og Affaldsplan.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, hvornår arbejdet med at udarbejde en ny Ressource- og Affaldsplan skal igangsættes.

Retsgrundlag

Affaldsbekendtgørelsen

Relation til vision og tværgående politikker

Ressource- og affaldsplanen sikrer, at håndtering, behandling og bortskaffelse af affald sker miljømæssigt forsvarligt og bæredygtigt. Et fremsynet og serviceorienteret affaldssystem vil gøre Helsingør Kommune attraktiv som bosætningskommune.

Sagsfremstilling

Miljøstyrelsen arbejder på en ny national affaldsplan, der skal danne grundlag for næste generation af kommunale affaldsplaner. Den nationale plan skal implementere nye vedtagne EU-mål på affald og tillige fastlægge nationale mål. Det er styrelsens forventning, at planen fremlægges i høring i sommeren 2019 for, at planen endelig kan vedtages i 2020. Miljøstyrelsen har tilkendegivet, at kommunerne forventes at gå i gang med udarbejdelsen af nye planer på grundlag af den planudgave, der sendes i høring. Miljøstyrelsen forventer, at de kommunale planer kan vedtages i 2020.

Ifølge affaldsbekendtgørelsen skal næste generation af kommunale affaldsplaner kunne træde i kraft 1. januar 2019. Planerne skal revideres med 6 års interval. Miljøstyrelsen har givet generel udsættelse af fristen, da den nationale plan, som er grundlaget for kommunernes planlægning er forsinket.

Flere kommuner har allerede planer på vej. Det gælder f.eks. Københavns Kommune, der har ny ambitiøs affaldsplan i høring her i efteråret. Egedal Kommune har ligeledes plan i høring. Andre kommuner har valgt at vente til der forligger en national plan/strategi.

1. Forventninger til indhold

EU's nye affaldsdirektiver stiller skærpede krav til genanvendelsen af affald. 55 % af husholdningsaffaldet skal genanvendes i 2025, 60 % i 2030 og 65 % i 2035 holdt op mod det gældende nationale mål på 50 % i 2022. Samtidig dikterer EU en ny beregningsmetode for genanvendelsesprocenter, som betyder at kravene yderligere skærpes. Der skal i 2025 regnes med netto-genanvendelse i stedet for som nu, hvor alt der indsamles til genanvendelse medregnes. F. eks. kan indsamlet plast medregnes uagtet, at den del, der ikke er egnet til genanvendelse, sendes til forbrænding.

Andre tiltag fra EU er nyt emballagedirektiv, direktiv om producentansvar, initiativer om CØ (Cirkulær Økonomi), og affaldsminimering, som alt sammen vil have betydning for fremtidens affaldshåndtering. Implikationerne af disse tiltag

skal indarbejdes i de nationale og kommunale strategier. Den danske regering har senest i september udsendt en national strategi for Cirkulær Økonomi.

Det er åbenbart, at fremtidens udfordringer på affaldsområdet er overvældende og uomgængelige. Der er en lang række krav fra EU på vej, som skal indarbejdes i en kommende Ressource- og affaldsplan og den tidsmæssige ramme for at realisere de nye ambitiøse mål og krav er kort.

Der kan derfor være gode grunde til både at gå i gang med den kommunale planlægning med det samme, til at vente til 2019 eller afvente den nationale plan i 2020.

2. Hvad taler for at vente

Et argument for at afvente den nationale plan er, at man så er sikker på, at såvel EU's krav som yderligere nationale krav og mål ligger fast og kan indarbejdes i den kommunale plan.

Forsyning Helsingør er i gang med at implementere den nuværende Ressource- og Affaldsplan og den fulde og reelle effekt af de allerede planlagte tiltag kendes ikke endnu. Forsyning Helsingør mener desuden ikke, at der er tilstrækkelig viden om indholdet af den kommende nationale plan, og at igangsætningen af arbejdet som følge heraf bør vente.

Miljøstyrelsen har i marts 2018 meldt ud, at kommunerne kan vente med at gå i gang med ny planlægning helt til den nationale plan er endelig vedtaget i 2020. Styrelsen har dog senere meldt ud, at kommunerne forventes at påbegynde arbejdet på grundlag af høringsudgaven af den nationale plan.

3. Hvad taler for at gå i gang med det samme?

Den udsættelse med planen, som Miljøstyrelsen tilbyder kommunerne, er reelt kun ca. ½ år fra nu til sommeren 2019, når den nationale plan sendes i høring. De kommunale planer forventes (skal) at være vedtaget allerede i 2020, hvilket giver en meget kort frist, hvis arbejdet først starter, når de nationale mål og krav er officielt kendt og sendt i høring.

Hovedtrækkene i krav til og mål for kommunernes affaldshåndtering er kendt på nuværende tidspunkt. Ved at starte arbejdet nu gives tid til grundigt at gennemarbejde planen, høre interessenter og borgere og gennemføre den politiske behandling. Hvis den nationale plan indeholder yderligere eller særlige krav, vil disse hurtigt kunne indarbejdes i den nye plan.

Den kommunale plan skal omfatte kortlægning, status, mål og plan. Planen vil først kunne blive klar til udsendelse i offentlig høring, når den nationale plan er kendt. Og vil kunne suppleres med mål og krav der ikke er kendt på nuværende tidspunkt.

Forsinkelsen af udrulning af det nye affaldsindsamlingssystem i kommunen med ca. 2 år ift. Ressource- og Affaldsplanen øger usikkerheden om, hvorvidt kommunen kan nå målet med 50 % genanvendelse af husholdningsaffaldet i 2022. Der kan derfor være grund til på kort sigt at igangsætte yderligere initiativer. Initiativer, som der under alle omstændigheder vil være brug for, for at opfylde nye mål i 2025.

Økonomi/Personaleforhold

Center for By, Land og Vand forestår udarbejdelsen af planen i samarbejde med Forsyning Helsingør. Arbejdet finansieres via affaldsgebyrerne.

Kommunikation/Høring

Ingen bemærkninger

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at By, Plan og Miljøudvalget beslutter, hvornår arbejdet med en ny Ressource- og Affaldsplan igangsættes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Chr. Holm Donatzky (B) og Helena Rasmussen (Ø) stiller forslag om, at det indledende arbejde opstartes nu.

For forslaget stemte Chr. Holm Donatzky (B) og Helena Rasmussen (Ø).

Imod forslaget stemte Jens Betram (C), Janus Kyhl (C), Thomas Kok (C), Claus Christoffersen (A) og Peter Poulsen (A).

Forslaget bortfaldt således.

Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Betram (C), Janus Kyhl (C), Thomas Kok (C) stiller forslag om, at det indledende arbejde først opstartes i sommeren 2019, når den statslige affalds- og ressourceplan er i høring.

For forslaget stemte Claus Christoffersen (A), Peter Poulsen (A), Jens Betram (C), Janus Kyhl (C) og Thomas Kok (C).

Imod forslaget stemte Chr. Holm Donatzky (B) og Helena Rasmussen (Ø).

Forslaget blev således vedtaget.

Punkt 16: Beslutning: Etablering af stenrev ved Trykkerdammen

18/380

Indledning

Øresundsakvariet har planer om at etablere et stenrev ved Trykkerdammen

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

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

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

Overordnet er der tre mål med projektet:

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

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

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

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

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at projektet anbefales under forudsætninger af:

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

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

Sagen sendes til høring i Idræts- og Fritidsudvalget.

Beslutninger Idræts- og Fritidsudvalget 2018-2021 den 05-09-2018

Idræts- og Fritidsudvalget anbefaler, at alle brugere af området omkring Trykkerdammen går i dialog med hinanden og sammen finder en løsning, der kan tilgodese alle i forbindelse med eventuel etableringen af et stenrev. Hvis det ikke lykkes at finde en løsning, anbefaler udvalget, at Øresundsakvariet undersøger mulighederne for at finde et andet sted til etablering af et stenrev, hvor der samtidig tages højde for de trafikale udfordringer, der kan være ved øget aktivitet omkring stenrevet.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

By-, Plan- og Miljøudvalget godkendte Idræts- og Fritidsudvalgets anbefaling.

Bilag

Bilag 1: Kort over stenrev

Punkt 17: Meddelelser

18/66

Indledning

1. Status på Julianelund:

-

Helsingør Kommune sendte i oktober 2017 afgørelser med afslag på landzonetilladelse ud til lidt over 50 ejendomme i Julianelund. Byrådet behandlede på sit møde i december 2017 en sag om at tilbagekalde landzoneafgørelserne. Byrådet valgte ikke at tilbagekalde afgørelserne. Ved at fastholde landzoneafgørelserne er det hermed gjort klart for enhver, der ejer, bebor, sælger eller køber ejendom i Julianelund, hvad der er den lovlige anvendelse her og nu. Kommunen vil dog ikke kræve nedrivning eller fraflytning, så længe klagenævn og domstole behandler sagen (33 af sagerne er påklaget til Planklagenævnet).

Byrådet har samtidig besluttet, at arbejde for en lovliggørelse i form af overførsel fra landzone til byzone og efterfølgende lokalplanlægning. Muligheden herfor opstod, da Erhvervsstyrelsen ophævede transportkorridoren i sommeren 2017. Byrådet har i forbindelse med den igangværende revision af Fingerplanen indmeldt ønsket om at Julianelund overføres til byzone til Erhvervsstyrelsen. Erhvervsstyrelsen har oplyst, at et nyt forslag til Fingerplan bliver offentliggjort ved årsskiftet og træder i kraft i foråret 2019.

2. Fredning af Kjeldsø

Fredningsnævnet har d. 1. oktober 2018 truffet afgørelse om fredning af Keldsøområdet, beliggende i Gribskov og Helsingør Kommuner. Fredningens formål er

- at sikre og forbedre det nuværende egnskarakteristiske åbne landskab ved Keldsø-området med enge, moser, overdrev og småsøer
- at sikre den biologiske mangfoldighed i området og forbedre levevilkårene for et rigt dyre- og planteliv
- at beskytte de geologiske terrænformer
- at sikre områdets kulturspor
- at forbedre adgangen til offentlig færdsel ad stier

Plejemyndigheden (de to kommuner) skal inden for 2 år udarbejde en plejeplan til opfyldelse af fredningens formål.

Ud af den samlede erstatningssum på 2,3 mio. kr. skal Helsingør Kommune betale 25 % af de erstatninger der er tilbudt matriklerne i kommunen. Dette svarer skønsmæssigt til ca. 150.000 kr. Da det samlede erstatningsbeløb overstiger 500.000 kr, skal Miljø- og Fødevarerklagenævnet efterprøve nævnets afgørelse om fredning og erstatning i sin helhed. Afgørelsen kan dog også påklages af lodsejere, organisationer og myndigheder.

-

3. Nyt landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet udvider Prøvestenscenteret

-

Erhvervsministeriet har fremlagt et udkast til nyt landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet i offentlig høring frem til den 17. oktober 2018. Det nye landsplandirektiv skal udmønte planlovens muligheder for at etablere aflastningsområder og fastlægge størrelsen af bydelscentre i hovedstadsområdet.

- Der udpeges fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj.

- Der gives i Helsingør mulighed for udvidelse af arealrammen til detailhandel i det eksisterende aflastningsområde Prøvestenscenteret.
- De eksisterende aflastningsområder i Høje-Taastrup og Gentofte fastholdes uændret.
- Der udpeges en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg kommune

Derudover fastholder forslag til landsplandirektiv den nuværende centerstruktur i hovedstadsområdet.

Prøvestenscenteret

-

Detailhandelsdirektivet øger arealrammen til detailhandel fra 34.000 til 70.000 m². Aflastningscenteret omfatter hele arealet afgrænset af Kongevejen, Prøvestensvej og Klostermosevej og opdeles i to delområder med forskellige muligheder. Delområderne er vist på nedenstående illustration.

I delområde 1 er der ikke en minimumsstørrelse for butikker og butikkerne må være op til 20.000 m². De eksisterende dagligvarebutikker må blive, men der må ikke etableres nye dagligvarebutikker. I delområde 2 skal butikker være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og maksimalt 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i delområde 2.

Konsekvensvurdering

-

Erhvervsstyrelsen har ikke foretaget en direkte konsekvensvurdering af en udvidelse af Prøvestenscenteret i forhold til de øvrige handelscentre i Helsingør Kommune, men Institut for Centerplanlægning har for Erhvervsstyrelsen vurderet den fremtidige omsætning for den eksisterende detailhandel ud fra to scenarier:

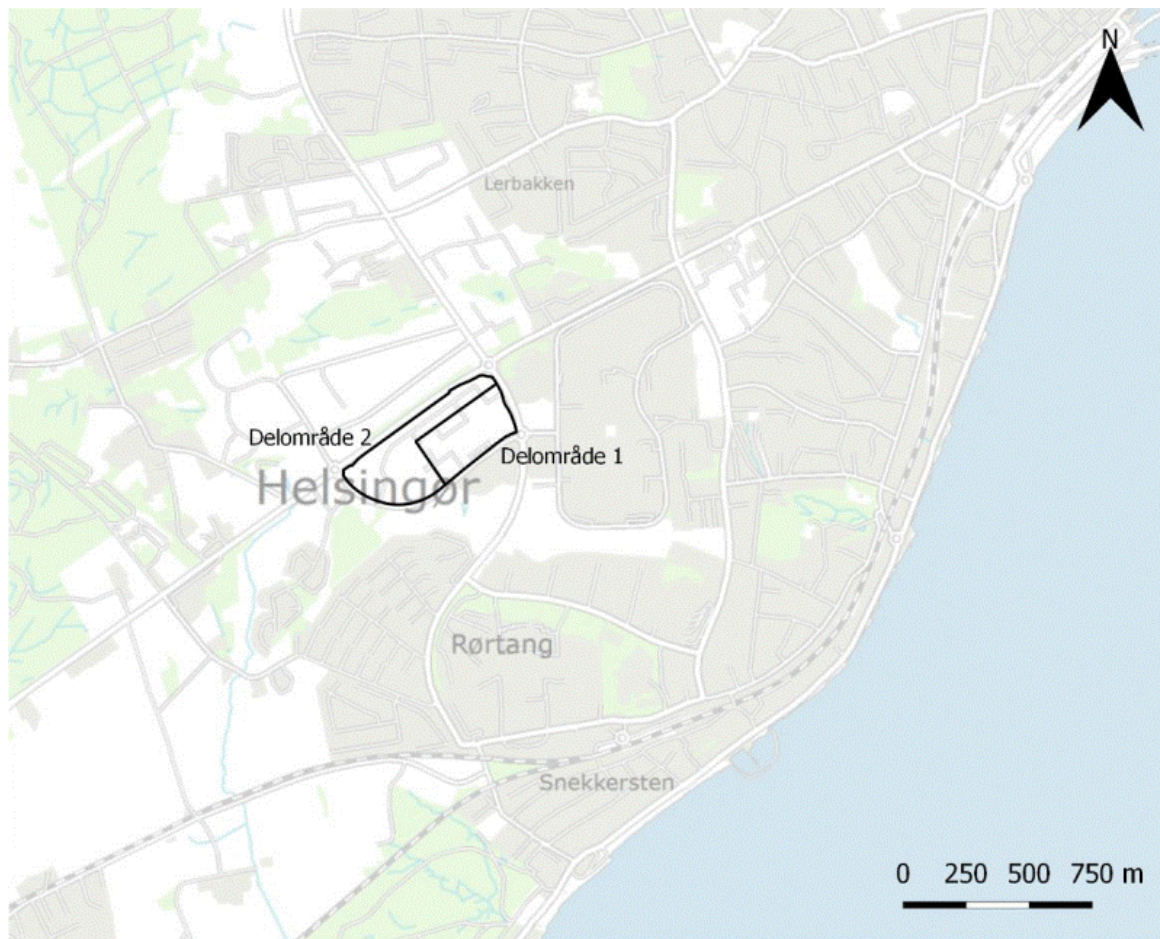
- Der etableres en ny bymidte i Kokkedal, men der udpeges ikke nye aflastningscentre og de eksisterende aflastningscentre udvides ikke.
- Der etableres en ny bymidte i Kokkedal, og der udpeges nye aflastningscentre og de eksisterende aflastningscentre udvides som foreslået i udkast til direktiv.

Af vurderingen fremgår det, at Prøvestenscenteret vil have en markant fremgang som følge af udvidelsen, hvor Helsingør Bykerne og Espergærdecenteret vil have en mindre nedgang i omsætning.

Der forudses ingen påvirkning af handelslivet i Hornbæk og Ålsgårde.

For kommunen som helhed forventes en fremgang i udvalgsvareomsætningen som følge af udvidelsen af Prøvestenscenteret.

Det er Center for By, Land og Vands vurdering, at muligheden for flere og større butikker i Prøvestenscenteret vil kunne tiltrække nye butikker og butikstyper, der kan understøtte en fornyelse af Prøvestenscenteret og tiltrække flere handlende til Helsingør Kommune som helhed.



 Aflastningsområde Helsingør

Aflastningsområdet i Helsingør med delområder

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Thomas Kok (C) var fraværende.

Orientering foretaget.

Øvrige meddelelser

Center for By, Land og Vand orienterede om de udfordringer, der har været på vejarealerne i forbindelse med Hornbæk Havnefest.

Overførsel af Julieanelund til byzone

Center for By, Land og Vand oplyste, at overførsel af Julieanelund fra landzone til byzone bliver indarbejdet i kommuneplanen, jf. aftale med Erhvervsstyrelsen.

Fældning af træ Nirvanastien

Der er klaget over, at et gammelt egetræ ved Nirvanastien ikke bliver fældet.

Parkering ved Værftet

-

Det blev præciseret, at der er 3 timers parkering ud for Madmarkedet (mod Kronborg) og 24 timers parkering på siden af Madmarkedet (mod Kronborgvej).

Punkt 18: Kommende sager

18/1994

Indledning

Emne	Møde	
Opstart af lokalplan for Helsingør Nordhavn	November 2018	
Forslag til Kommuneplan 2018	November 2018	
Besøg på Forsyning Helsingør	Januar 2019	

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Intet.

Punkt 19: Eventuelt

18/67

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 09-10-2018

Intet.