

REFERAT Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget d. 14-03-2017

Mødedato Tirsdag d. 14. marts 2017 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1, BLV

Mødedeltagere Johannes Hecht-Nielsen, John Calberg, Morten Westergaard, Peter Poulsen, Anders Drachmann, Per Christensen, Haldis Glerfoss

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutningssag: Blandet bolig og erhverv, Mørdrupvej 5, Espergærde.....	4
Beslutningssag: Muligheder for stald på Nørregårdsvej 9.....	8
Orienteringssag: Regnskab 2016.....	12
Beslutningssag: Driftsoverførsler fra regnskab 2016 til 2017.....	16
Beslutningssag: Parkering Espergærde Øst.....	19
Beslutningssag: Forslag til Lokalplan 3.33 Mørdrupvej.....	24
Beslutningssag: Igangsætning af planlægning for området ved Strandvejen i Espergærde.....	29
Beslutningssag: Foroffentlighed for kommuneplantillæg for trekantareal ved Mørdrupvej.....	31
Beslutningssag: Forslag til Lokalplan 1.173 for bebyggelse på hjørnet af Rosenkildevej og I.L. Tve	34
Beslutningssag: Prioritering af udarbejdelse af lokalplaner.....	38
Beslutningssag: Anvendelsesændring af erhvervsformål på Bybjergvej 33, Espergærde.....	40
Beslutningssag: Nedklassificering af offentlig vej, Nørremarken 50 A+B.....	42
Beslutningssag: Ansøgning om tilladelse til pølsevognsstade på Axeltorv.....	44
Orienteringssag: Afgørelser fra klageinstanser.....	46
Orientering fra Center for By, Land og Vand.....	48
Eventuelt.....	49
Dispensation fra lokalplan 3.40 Sct. Georgs Vej 15 A-D i Espergærde.....	50

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

16/28000

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Godkendt. Endvidere vedtog Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget at behandle forslag til tillægsdagsorden fra Morten Westergaard (C) og Peter Poulsen (A), om dispensation fra lokalplan 3.40 Sct. Georgs Vej 15 A-D.

Punkt 2: Beslutnings sag: Blandet bolig og erhverv, Mørdrupvej 5, Espergærde

16/25521

Indledning

Helsingør kommune har modtaget ansøgning om at etablere blandet bolig og erhverv på Mørdrupvej 5, i nærheden af Espergærde havn.

For ejendommen gælder, at den er omfattet af retningslinjerne i kommuneplanen, og ikke er omfattet af nogen lokalplan.

Byrådet besluttede på mødet den 27. februar 2017, at der ikke skal nedlægges forbud mod byggeriet efter planlovens § 14.

Udvalget derfor skal tage stilling til, om der skal meddeles tilladelse til projektet, som det foreligger.

Ejendommen besigtiges den 14. marts 2017, kl. 16.30.

Retsgrundlag

Bygningsreglement 2015.

Kommuneplan 2013-2025, rammebestemmelse 3.B.5. Gl. Espergærde:

Rammenr.	3.B.5
Rammenavn	Gl. Espergærde
Områdetype	Helårsbolig
Bebyggelsesprocent	30
Max. etager	2
Max. højde	8,5 m

Særlige bestemmelser:

- a. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til mindre butikker på maks. 200 m² til områdets daglige forsyning.

- b. Ny bebyggelse skal opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter, som overvejende består af fritliggende ældre villaer i en blanding med nyere parcelhuse.

I Kommuneplanen definerer butik (side 87):

Hvad er en butik:

- En butik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges og udleveres varer til private, herunder også selvstændige, permanente boder og studepladser.
- Outlets, showroom etc. Og dele af engroshandel, hvor der sker salg til private betragtes som butik.
- Forretninger, hvorfra der sker udlejning af f.eks. film, elektronik udstyr til private m.v., betragtes som butik.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Arkitekt Otto Krarup Hansen har på vegne af køberne af ejendommen søgt om principiel tilladelse til at nedrive det eksisterende enfamiliehus på ejendommen og opføre et byggeri til ejendomsmæglervirksomhed og 2 boliger.

Det ansøgte byggeri, som vil have butiksfacade helt ud til skel mod fortov, vil indeholde en butik på ca. 170 m² og to boliger på hver ca. 110 m² ovenover butikken, samt et trapperum på ca. 36 m². Bygningen vil i alt indeholde 426 m².

Det er bygningsreglementets bestemmelser i Kap. 2.2.1, som regulerer byggeriet. Reglementet angiver, at et blandet byggeri af denne karakter må have en bebyggelsesprocent på op til 45 %.

Den ansøgte bebyggelse vil med et grundareal på 749 m², få en bebyggelsesprocent på 56,9 %. Ansøger har derfor søgt dispensation fra bygningsreglementet, og har henvist til eksisterende bebyggelse på Mørdrupvej 1, 3, 7A, 11A og 13, der har bebyggelsesprocenter på hhv. 138 %, 70 %, 43 %, 54 % og 89 %.

Desuden ønskes byggeriet opført i direkte skel mod vej, hvilket også kræver en dispensation fra bygningsreglementet. Der henvises i den forbindelse til, at flere naboejendommene på strækningen har bygget ud til vejskel.

Krav til parkering er opfyldt på egen grund.

Sagen har været i nabohearing, og der har været 5 indsigelser. Indsigelserne går primært på, at bebyggelsesprocenten er for høj, at byggeriet er for højt, og der er risiko for indbliksgener og skyggevirksomheder på naboejendomme.

Centerets vurdering er, at byggeriet overholder de generelle bestemmelser om højder og afstand til skel, bortset fra afstand til vejskel. Der vurderes derfor ikke at være væsentlige gener i forhold til naboer.

Visualiseringer af bebyggelsen vil blive præsenteret på mødet.

Centerets vurdering.

For ejendommen gælder, at den ikke er omfattet af lokalplanbestemmelser. I Kommuneplanen ligger ejendommen i rammeområde 3.B.5. med primær anvendelse til boligformål og en bebyggelsesprocent på 30 %. Desuden kan der ske anvendelse til offentlige formål og mindre butikker på maksimalt 200 m², til områdets daglige forsyning. Ved et blandet byggeri gælder en bebyggelsesprocent på 45 %.

Det er centerets vurdering, at det overordnet gælder, at såfremt kommunen ikke ønsker at imødekomme det pågældende projekt, kan dette alene forhindres ved udarbejdelse af en lokalplan, idet der forinden skal meddeles et forbud om det ansøgte, jf. § 14 med efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan.

Området omkring Espergærde havn, og T-krydset mellem Strandvejen og Mørdrupvej er præget af blandede boliger og erhverv af forskellig karakter, og ud fra dette perspektiv, vil projektet understøtte områdets funktioner og udvikling.

Imidlertid er området i kommuneplanen udlagt til boligformål og rammeområde 3.B.5 gælder for hele det gamle Espergærde afgrænset af Egebæksvang mod nord og Kystbanen mod vest, hvorfor det med de nuværende bestemmelser ikke umiddelbart vil være muligt at regulere omfanget af erhvervsarealer i boligområderne. Hertil kommer, at projektets erhvervsarealer ikke falder direkte ind under rammebestemmelsen i kommuneplanen: "*mindre butikker på maks. 200 m² til områdets daglige forsyning*".

Konkret vurderer centeret dog, at projektet på Mørdrupvej 5, falder godt i tråd med det lokale områdes anvendelse, tæt på havnen og miljøet omkring T-krydset. Centeret vil derfor anbefale en tilladelse til det ansøgte med de ansøgte dispensationer fra bebyggelsesprocenten og byggeri ud til vejskel.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at ansøgningen imødekommes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Johannes Hecht-Nielsen (V) og John Calberg (C) stemte for indstillingen.

Anders Drachmann (C), Morten Westergaard (C), Per Christensen (A), Peter Poulsen (A) og Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod indstillingen.

Haldis Glerfoss (Ø) bemærker, at det er hendes opfattelse, at byggeriet skal rykkes tilbage fra fortovskanten således, at facaden mod vej flugter med facaden på Mørdrupvej 1 A. Endvidere mener Haldis Glerfoss (Ø), at bebyggelsesprocenten max. må være 45.

John Calberg (C) og Johannes Hecht-Nielsen (V) begærede sagen i Byrådet.

Bilag

Ansøgning

Indsigelser

Oversigtskort

Visualiseringer

Punkt 3: Beslutnings sag: Muligheder for stald på Nørregårdsvej 9

15/18975

Indledning

Teknik-, Miljø og Klimaudvalget anmodede på mødet 4. oktober 2016 Center for By, Land og Vand om at redegøre for muligheden for lovligt at have stald på Nørregårdsvej 9, Borsholm.

Centeret vurderer, at der med Natur- og Miljøklagenævnets stadfæstelser af flere afslag på landzonetilladelse til den ulovligt opførte stald og til en fritliggende stald ikke er mulighed for at have hestestald på ejendommen, hvorfor Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser i sagen bør tages til orientering og håndhæves.

Retsgrundlag

Planlovens § 35 stk. 1, der indebærer, at byggeri og anvendelser, der ikke har med landbrug at gøre, kræver landzonetilladelse.

Planlovens § 51 stk. 5, der indebærer, at kommunen skal sikre at byggeri og arealanvendelser er lovlige ved tilladelser eller dispensationer.

Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter

Vejledning om det lille dyrehold og miljøet.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Historik

Helsingør Kommune gav i 2006 landzonetilladelse til en udstykning af Nørregårdsvej 7, hvorved Nørregårdsvej 9 opstod.

I 2010 gav Helsingør Kommune landzonetilladelse til at opføre et beboelseshus på 181 m² og en garage på 100 m² på Nørregårdsvej 9. Tilladelsen blev stadfæstet af Naturklagenævnet efter en klage fra Danmarks Naturfredningsforening.

I 2011 svarede kommunen på ejers forespørgsel, at man på ejendommen må holde heste, men at miljøgener skal afhjælpes på kommunens forlangende og at kommunen kunne påbyde heste fjernet i tilfælde af gener. Kommunen henviste til *Bekendtgørelse om visse miljømæssige aktiviteter*, som bl.a. regulerer miljøforholdene ved mindre hestehold.

I 2011 gav kommunen byggetilladelse til bolig på 181 m², samt 100 m² garage.

I 2013 klagede naboen over gener fra hesteholdet på ejendommen og kommunen konstaterede, at der i stedet for en garage på 100 m², i strid med landzonetilladelsen og byggetilladelsen, var bygget en garage og en stald på tilsammen 127 m².

Siden da har Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstet kommunens 4 afslag på landzonetilladelse (se bilag). Afslagene er til ulovligt opført stald (27 m²) i tilknytning til garage, anvendelse af samme stald som vognport, anvendelse af samme stald som bolig og opstilling af en fritliggende stald 40 meter fra boligen.

2. Planlovens landzonebestemmelser og byggeri af en stald på 27 m²

Kommunen skal sikre, at byggeri og anvendelsen af byggeri i landzone er lovligt, herunder efterleve Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser. Den nøjagtige ordlyd i planlovens § 51 stk. 5 er: "*Tilsynsmyndigheden skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning*".

Center for By, Land og Vand vurderer i forhold til landzonereglerne, at den ulovligt opførte stald ikke er af underordnet betydning, fordi:

- Natur- og Miljøklagenævnet i modsat fald ville have afvist kommunens landzoneafgørelser som uforholdsmæssige eller have omgjort dem.
- Naturklagenævnet i 2010 stadfæstede kommunens landzonetilladelse til bolig på 181 m² og garage på 100 m². Tilladelsen blev givet under hensyntagen til landskabet og praksis for bygningsstørrelser i landzonen. Der blev ikke i 2010 givet tilladelse til en stald på yderligere 27 m² i tilknytning til garagen.
- Landzonelokalplanen for Borsholm ikke muliggør stalde, idét det pågældende område i lokalplanen er udlagt til boliger.
- Undladt håndhævelse ifølge ligeretsprincippet generelt vil svække kommunens mulighed for fremover at afslå ulovligt byggeri og påbyde det fjernet.

3. Mulighed for stald på ejendommen inden for eksisterende lovligt byggeri:

Hvis kommunen, før lokalplanen for Borsholm blev vedtaget, havde fået en ansøgning om indretning af stald i de lovligt opførte 100 m² garage, ville man have sagt nej med henvisning til områdets karakter, særligt at ejendommen ligger indeklemmt blandt andre boligejendomme i en landsby (området er boligområdelignende).

Hvis kommunen nu, efter vedtagelsen af lokalplanen for Borsholm, fik en ansøgning om det samme, ville man sige nej med henvisning til, at lokalplanen udlægger området til boligformål, hvor der jf. *Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter* ikke kan tillades stalde.

Kommunen administrerer *Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter* efter *Vejledning om det lille dyrehold og miljøet*. Ifølge vejledningen skal man spørge kommunen forud for staldbyggeri. Det fremgår bl.a. af vejledningen, at afstanden fra en stald til naboskel bør være mindst 30 meter. Center for By, Land og Vand har ved miljøtilsyn 29. november konstateret, at stalden på 27 m² ikke overholder afstandskravet til naboskel.

4. Selve hesteholdet på ejendommen

Natur- og Miljøklagenævnet har samtidig med staldafgørelserne ovenfor, truffet en femte afgørelse om, hvorvidt der må være heste i haven.

Heste i haven kræver ifølge Natur- og Miljøklagenævnet ikke landzonetilladelse.

Klagenævnet henviser til, at heste i haven reguleres af *Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter*, som kommunen selv i 2011 har vejledt ejerne om.

Bekendtgørelsen indebærer, at man må have 4 heste i landzone, hvor der ikke er lokalplanlagt for boliger. Omvendt er hestehold *ikke* tilladt når der er lokalplanlagt for boliger. Hesteholdet (men ikke stalden) på ejendommen var altså lovligt før lokalplanen for Borsholm blev udarbejdet og kan derfor – rent planlovmæssigt – fortsætte, da der er tale om eksisterende lovligt forhold.

Herefter udestår at kommunen, efter bekendtgørelsen er forpligtet til at regulere hesteholdet på ejendommen, hvis det er til væsentlig gene for naboerne. Reguleringen kan være i form af påbud om afhjælpende foranstaltninger eller – om nødvendigt – i form af et forbud.

Naboerne har gentagne gange klaget over gener fra hesteholdet.

5. Samlet vurdering

Samlet set er konsekvensen af Natur- og Miljøklagenævnets fem afgørelser, at:

- Stalden på 27 m² kan ikke lovliggøres efter hverken planloven (landzonebestemmelserne) eller efter Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter og Vejledning om det lille dyrehold.
- Der kan heller ikke opføres fritliggende stald i haven, hverken efter landzonebestemmelserne, lokalplanen eller afstandskravene i "Vejledning om det lille dyrehold og miljøet".
- Kommunen skal påbyde ejerne at fjerne stalden og sikre, at heste i haven ikke er til gene for naboerne.

Center for By, Land og Vand vurderer herudover, at stalden ikke vil kunne rummes i en ny lokalplan for Borsholm. Med baggrund i *Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter*, må der ikke planlægges for stalde i lokalplanlagte boligområder som her i Borsholms østligste hjørne. Kun hidtidige, lovlige aktiviteter og lovligt byggeri kan opretholdes trods ny planlægning.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Center for By, Land og Vand fortsætter håndhævelsen af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser i sagen.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 17-01-2017

Udsat til mødet den 14. marts 2017.

Supplerende sagsfremstilling

Ejerne af Nørregårdsvej 9 er inviteret til mødet kl. 17.00.

Center for By, Land og Vand indstiller,

at arbejdet med lovliggørelsen fortsætter.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Indstillingen godkendt med den bemærkning, at det drejer sig om fysisk lovliggørelse.

Bilag

Orienteringssag: Hestehold og ulovlig stald - Nørregårdsvej 9

Afgørelse vedr. stald, vognport og fritliggende stald

Afgørelse vedr. bolig i ulovligt opført stald

Afgørelse vedr. heste i have

Tilsynsrapport vedr. miljøforhold

Vejledning om det lille dyrehold og miljøet

Afgørelse vedr. bolig og garage, 2010

Kort, luftfotos og historik

Punkt 4: Orienteringssag: Regnskab 2016

17/3815

Indledning

I forbindelse med Helsingør Kommunes aflæggelse af regnskabet for 2016 skal der udarbejdes regnskab og regnskabsbemærkninger for hvert budgetområde. I denne sagsfremstilling forelægges regnskabsresultatet for Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets budgetområder for 2016 til orientering. Driftsoverførsler fra 2016 til 2017 behandles i særskilt sag (sag 17/3850).

Der foreligger regnskabsbemærkninger for følgende budgetområder:

- Budgetområde 201 – Miljø, Natur og Klima
- Budgetområde 204 – Trafik, Vej og Parkering
- Budgetområde 206 – Nordsjællands Park og Vej

Der er et samlet mindreforbrug på 1.044.000 kr. på Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets budgetområder, når forbruget holdes op mod det vedtagne budget og de tillægsbevillinger, der er blevet bevilget i regnskabsåret 2016.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes styrelse.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Drift

Det samlede driftsregnskab på Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets 3 budgetområder fremgår af tabel 1 nedenfor:

Tabel 1: Driftsregnskab 2016 fordelt på budgetområder

1.000 kr.	Oprindeligt budget 2016	Korrigeret budget 2016	Forbrug 2016	Samlet resultat
<i>Rammestyret</i>				
201 Miljø, Natur og Klima	4.475	4.846	4.162	-684
204 Trafik, Vej og Parkering	87.031	79.310	78.950	-360
206 Nordsjællands Park og Vej	31.573	42.659	42.659	0
I alt	123.079	126.815	125.771	-1.044

Merforbrug/mindreindtægter angives +, mindreforbrug/merindtægter angives –

Det samlede resultat for Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget udgør i 2016 et overskud på 1.044.000 kr.

I det korrigerede budget indgår overførslen af et mindreforbrug fra 2015 til 2016 på i alt 756.000 kr., og der er givet tillægsbevillinger på i alt 2.980.000 kr. i 2016.

Resultat

De væsentligste forklaringer på de større afvigelser i forhold til årets resultat gennemgås i det følgende.

Budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima udviser et samlet mindreforbrug på 684.000 kr. Mindreforbruget skyldes hovedsageligt en ekstraindtægt fra NaturErhvervsstyrelsen som følge af EU-støtte til etablering af vandhuller for padder. Helsingør Kommune har lagt ud for etableringsudgifterne i perioden 2014 til 2016, mens statens tilskud på 50 pct. først er udbetalt til kommunen i 2016.

På budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering er der et samlet mindreforbrug på 360.000 kr.

Der er et merforbrug på Park og Naturområder på 191.000 kr., der skyldes, at der i 2016 har været ekstra udgifter til kystsikring. Derudover er der merforbrug på 1.007.000 kr. på Parkeringsservice, der skyldes udskrivning af færre parkeringsafgifter som følge af omlægning af personaleopgaver samt ændring af den tidsbegrænsede parkering på en del parkeringsplader i kommunen. Hertil kommer manglende inddrivelse af ubetalte afgifter hos SKAT.

Herfra skal trækkes et mindreforbrug på Trafik og Infrastruktur på 759.000 kr., der primært skyldes en opbremsning af diverse projekter, da der har været behov for at dække merforbruget på Parkeringsservice og Park og Naturområder. Hertil kommer opsparede midler til byrumsløft og cykeltek på 326.000 kr. samt mindreforbrug på kollektiv trafik på 473.000 kr., der skyldes, at flexitur har været benyttet mindre end forventet ved budgetvedtagelsen.

På budgetområde 206 har budgettet været i balance. I 2016 er der givet tillægsbevillinger på i alt 11.086.000 kr. Dette skyldes, at det i forbindelse med budgetrevisionen pr. 30. april blev besluttet, at alle de faste driftsopgaver, der udføres af NSPV, skal ligge under ét budgetområde. Der blev derfor flyttet 8.657.000 kr. fra budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering til budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej. Derudover blev det besluttet at flytte 3 medarbejdere fra Center for By, Land og Vand til NSPV. Hertil kommer, at det som følge af implementeringen af fælles ejendomsdrift blev besluttet, at NSPV fremover skal varetage opgaven med vedligeholdelse af udearealer for kommunes skoler og daginstitutioner. Budgettet til denne opgave på 2.400.000 kr. i 2016 er derfor flyttet fra budgetområde 825 Ejendomme og Bygningsforbedringer til budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej.

Herfra skal trækkes uforbrugte midler på snerydning i 2015 på 2.100.000 kr., der er blevet flyttet fra budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej til budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering.

Driftsregnskabet for de enkelte totalrammer samt uddybende bemærkninger fremgår af bilag 1-3.

Regnskabet er foreløbigt i og med, at der tages forbehold for revisionens eventuelle bemærkninger.

2. Anlæg

Det samlede anlægsregnskab på Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets budgetområder fremgår af tabel 2 nedenfor:

Tabel 2: Anlægsregnskab 2016 fordelt på budgetområder

1.000 kr.	Oprindeligt budget 2016	Korrigeret budget 2016	Forbrug 2016	Samlet resultat
204 Trafik, Vej og Parkering	9.617	27.873	16.120	-11.753
I alt	9.617	27.873	16.120	-11.753

Merforbrug/mindreindtægter angives +, mindreforbrug/merindtægter angives –

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget har i 2016 haft et samlet mindreforbrug på 11.753.000 kr. på anlægsudgifter. Samlet er der forbrugt 16.120.000 kr. af det korrigerede budget på 27.873.000 kr.

I det korrigerede budget indgår overførsler fra 2015 til 2016 for i alt 10.556.000 kr., og der er givet tillægsbevillinger for i alt 7.700.000 kr. i 2016.

Der er 22 anlægsprojekter på Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets budgetområder i 2016. 19 af projekterne forløber planmæssigt og udviser ikke større mer-/mindreforbrug i 2016.

3 anlægsprojekter er forsinkede:

- Trafiksikkerhedsby – projektet er forsinket som følge af manglende medarbejderressourcer til gennemførelse af projektet. Der er i 2016 tilført yderligere ressourcer og projektet er igangsat i 2016. Projektet forventes afsluttet i 2019, og der søges om en overførsel på netto 4.593.000 kr. til 2017.
- Historisk legeplads – projektet er endnu ikke igangsat men afventer eksterne projektmidler. Projektet forventes igangsat i løbet af 2017.
- Åbning af Klosterhaven – projektet afventer afklaring med Helsingør Stift omkring projektets udformning.

En uddybning af det samlede anlægsregnskab fremgår af bilag 2.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Orientering foretaget.

Bilag

Bilag 1 - 201 regnskabsbemærkninger 2016

Bilag 2 - 204 regnskabsbemærkninger 2016

Bilag 3 - 206 regnskabsbemærkninger 2016

Punkt 5: Beslutnings sag: Driftsoverførsler fra regnskab 2016 til 2017

17/3850

Indledning

I forbindelse med Helsingør Kommunes aflæggelse af regnskabet for 2016 skal der opgøres drifts- og anlægsoverførsler for hvert budgetområde. I denne sagsfremstilling behandles driftsoverførslerne for 2016. Orientering om regnskab 2016 foretages i særskilt sag.

På Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets område behandles driftsoverførslerne for følgende budgetområder:

- Budgetområde 201 – Miljø, Natur og Klima
- Budgetområde 204 – Trafik, Vej og Parkering
- Budgetområde 206 – Nordsjællands Park og Vej

Samlet set søges der om overførsler på i alt 966.000 kr. til budget 2017 på Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets område.

De samlede driftsoverførsler fra 2016 til 2017 for alle fagudvalg behandles på Økonomiudvalgsmøde den 20. marts 2017 og Byrådsmøde den 27. marts 2017.

Anlægsoverførslerne for alle budgetområder behandles i den samlede drifts- og anlægsoverførselssag til Økonomiudvalg og Byråd.

Retsgrundlag

Helsingør Kommunes principper for økonomistyring samt Den Økonomiske Politik for Helsingør Kommune.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Driftsoverførslerne er opgjort i henhold til Principper for Økonomistyring og Den Økonomiske Politik for Helsingør Kommune og fremgår af tabel 1 nedenfor.

Tabel 1: Driftsoverførsler 2016 til 2017

1.000 kr.	Samlet resultat*	Korrektioner til driftsoverførsler	Automatiske overførsler (op til 3 pct. og merforbrug inkl. frigivelser)	Ansøgninger om overførsler over 3 pct.
-----------	------------------	------------------------------------	---	--

Rammestyret

201 Miljø, Natur og Klima	-684	0	640	0
204 Trafik, Vej og Parkering	-360	0	326	0

206				
Nordsjællands				
Park og Vej	0	0	0	0
I alt	-1.044	0	966	0

* Det samlede resultat svarer til det samlede mer-/mindreforbrug i 2016 inkl. overførsel af mer-/mindreforbrug fra 2015. Merforbrug/mindreindtægter angives +, mindreforbrug/merindtægter angives -.

** De automatiske overførsler består af uafsluttede projekter, eksterne midler, mindreforbrug op til 3 pct., merforbrug, frigivelser op til 3. pct. samt frigivelser til dækning af merforbrug.

Udspecificerede driftsoverførsler for de enkelte totalrammer fremgår af bilag 1.

I det følgende opsummeres driftsoverførslerne for det rammestyrede område, jf. principperne for økonomistyring og den økonomiske politik for Helsingør Kommune. For en uddybning af principperne/overførselsreglerne se bilag 2.

1. Rammestyrede områder

-

På budgetområde 201 overføres der automatisk 640.000 kr. til 2017 og der lægges 44.000 kr. i kassen.

På totalrammen Miljø og Natur er der eksterne midler fra NaturErhvervsstyrelsen på 400.000 kr. som følge af EU-støtte til etablering af vandhuller for padder. Pengene søges overført til revision af vandløbsregulativerne i 2017. Hertil kommer 175.000 kr. fra det tværkommunale kystbeskyttelsesprojekt. Beløbet søges overført til 2017, hvor projektet fortsætter.

På totalrammen Klima skal de uforbrugte midler på 65.000 kr. bruges til betaling af faktura fra SEAS, der ikke blev modtaget inden afslutning af regnskabsåret.

På budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering anbefales der, at en del af mindreforbrugene på totalrammerne Trafik og Infrastruktur og Trafik og Byrum finansierer merforbrugene på totalrammerne Park og Naturområder og Parkeringsservice, jf. bilag 1.

Af det resterende mindreforbrug overføres der automatisk 326.000 kr. på budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering til 2017, og der lægges 34.000 kr. i kassen.

Mer-/mindreforbrugene er uddybet i orienteringssagen vedrørende regnskab 2016.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at der på driften på det rammestyrede område automatisk overføres i alt 966.000 kr. fra 2016 til 2017, jf. tabel 1

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Indstillingen godkendt.

Bilag

Bilag 1 Udspecificerede driftsoverførsler

Bilag 2 Uddybende notat om overførsel mellem årene

Punkt 6: Beslutnings sag: Parkering Espergærde Øst

17/5503

Indledning

Et flertal af Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget har fremsat ønske om, at parkeringsmulighederne i Espergærde, øst for jernbanen, kortlægges.

I forbindelse med salg af den kommunale ejendom på Mørdrupvej 15, vil der være 60 parkeringspladser, som ikke længere er offentligt tilgængelige.

Med byrådets beslutning om køb af Gefionsbakken 3, dækkes 70 % af de nedlagte offentlige parkeringspladser. En del af sagens fremstilling svarer på, hvordan parkeringsregnskabet kommer til at se ud med de konsekvenser der er ved salget af Mørdrupvej 15, anlæg af offentlig parkeringsplads på Gefionsbakken 3 og evt. etablering af parkeringsplads ved Rensningsanlæggets indgangsareal.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget har peget på 4 steder hvor der muligvis kan anlægges parkering. Kun 1 af stederne, arealet ved rensningsanlægget, er muligt at arbejde videre med. Det kræver dog en ny lokalplan med dispensation fra Miljøstyrelsen.

Sagen forelægges udvalget som skal beslutte om der skal arbejdes videre med anlæg af parkeringspladser ved rensningsanlægget, hvordan anlægget skal finansieres og parkeringsforbud langs Gefionsbakken.

Sagsfremstilling

Parkeringspladsen på Mørdrupvej 15 har haft 60 pladser til rådighed uden for Center for By Land og Vands åbningstid, indtil centret fraflyttede adressen.

Parkeringspladsen har været besigtiget i januar-februar 2017, og belægningsgraden uden for sommerperioden er på maksimalt 10 %.

1. Eksisterende forhold

Der er følgende muligheder for parkering i Espergærde, hvor der er angivet afstanden til Stranden/Havnen (A), "Skolestranden" (B) og Kirkestranden (C).

Sted	Antal pladser	Afstand til A (m)	Afstand til B (m)	Afstand til C (m)	Bemærkninger
Stationen Øst	60	950	1200	1000	
Gl. Skovvej	24	750	1200	850	
Parkeringslomme v. skoven	7	650	1000	650	
Parkeringslomme v. Mørdrupvej 15	6	300	650	350	

Areal ved rensningsanlægget	15	300	800	200	Kræver ny lokalplan og dispensation fra Miljøstyrelsen
Mørdrupvej v. Strandvejen	26	200	500	200	
Gefionsbakken 5	15	200	350	400	Privat
Gefionsbakken 3	35-40	200	350	400	Køb af grund og anlæg
Espergærdeskolen	5	850	400	1100	Udenfor skoletid
Plejhjemmet Strandhøj	30	500	250	800	Primært til beboere, besøgende og personale

2. Forslag til alternativ parkering

Der er foreslået 4 steder, hvor der kunne etableres flere parkeringspladser:

2.1 Kirkestranden

Det er ikke en mulighed. Stejlepladsen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og derfor vil parkering kræve en dispensation fra Kystdirektoratet. Derudover er Naturstyrelsen, som ejer af arealet, afvisende overfor etablering af parkeringspladser, fordi stedet har en væsentlig rekreativ værdi for området.

2.2 Jordvejen langs rensningsanlægget

Naturstyrelsen afviser at anlægge parkeringspladser langs jordvejen, fordi arealet er omfattet af fredskov.

Konsekvensen af at anlægge parkering her vil betyde rydning af mange træer, og sikkerheden for gående og cyklende bliver væsentligt forringet, fordi biler vil manøvrere på selve jordvejen.

2.3 Indgangsarealet ved rensningsanlægget

Det vil kræve en ny lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.12 og det fremgår af § 3, områdets anvendelse:

Stk. 1. Området udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til rensningsanlæg m.v.

Det er Center for By, Land og Vands vurdering, at anvendelse til 14-16 offentlig tilgængelige p-pladser ikke er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, som er præciseret til kun at være rensningsanlægsrelateret.

Dispenseres fra lokalplanen til dette formål, vurderes det at forudsætte en høring, og der er en risiko for, at en eventuel klage til Planklagenævnet vil få medhold. Baggrunden herfor er, at det er i strid med anvendelsesbestemmelserne i planen og dermed planens principper.

Naturstyrelsen, som grundejer positiv stemt overfor, at der kan anlægges parkeringspladser, så længe det kun er indenfor matrikel-grænsen. Miljøstyrelsen er også positiv indstillet for dispensation til anlægget, men gør opmærksom på at der må påregnes 2 måneders behandlingstid + 4 ugers indsigelsesfrist.

Der vil umiddelbart kunne anlægges 15 pladser. Det vil kræve omkring 1.000.000 kr. til anlæg, flytning af jord og flytning af hegn og port. Rensningsanlægget vil blive synligt, hvor det før har været skjult af træer og buske.

2.4 Udvidelse af parkeringslomme langs Mørdrupvej

Der er foreslået både en udvidelse af eksisterende parkeringslomme og etablering af skråparkering. Skråparkering er ikke mulig i forhold til bredden af Mørdrupvej.

Udvidelse af parkeringslommen er ikke hensigtsmæssig i forhold til oversigtsforholdene op imod krumningen af Mørdrupvej. Derudover skal der fraregnes 10 meter til hver side af overkørsel indtil Mørdrupvej 15, fordi denne vil få karakter af vejkryds.

3. Parkeringsregnskab

Gefionsbakken 3 vil få karakter af vejkryds, hvilket betyder, at 10-meterreglen gælder. Det betyder, at der fortrænges 4 pladser.

Det nye byggeri på Mørdrupvej 15, arbejder med en løsning hvor der skal være indgang både fra Mørdrupvej og fra Gefionsbakken. Denne overkørsel får ligeledes karakter af vejkryds, og det betyder at man ikke må parkere i overligger. Dermed fortrænges 1-2 pladser.

Center for By, Land og Vand anbefaler at man opsætter parkeringsforbud på hele strækningen og evt. afmærker parkeringsbåse foran butikkerne hvor der lovligt kan parkeres.

Med anlæg af parkering på Gefionsbakken 3 og evt. anlæg af parkering på rensningsanlæggets indgangsareal, mangler der 12 pladser før man fuldt ud har dækket de nedlagte pladser på Mørdrupvej 15.

Parkering	Antal
Mørdrupvej 15	-60
Gefionsbakken parkeringsforbud	-7
Gefionsbakken 3	+40

Rensningsanlæg	+15
(forudsat køb og dispensation)	
I alt	-12

Økonomi/Personaleforhold

Økonomisk overslag

Etablering af 15 parkeringspladser ved rensningsanlæggets indgangsareal, forudsat at el-skab og brønd bliver stående.

Flytning af låge samt styringsanlæg	200.000 kr.
Genetablering/flytning af hegn	75.000 kr.
Rydning af Tuja	10.000 kr.
Flytning/bortskaffelse af jordvolde (ca. 750 tons)	170.000 kr.
Flytning og bortskaffelse af jord er med forbehold for, at jorden kun er lettere forurennet.	
Flytning af 4 belysningsmaster	100.000 kr.
Ombygning af grusplads	400.000 kr.
Arbejdsplads	50.000 kr.
 I Alt	 1.000.000 kr.

Midlerne er ikke afsat i nuværende budget.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der arbejdes videre med sagsfremstillingens punkt 2.3, anlæg af parkering ved rensningsanlæggets indgangsareal.
2. **at** der ikke arbejdes videre med sagsfremstillingens punkter 2.1, 2.2 og 2.4.

3. **at** der findes finansiering til sagsfremstillingens punkt 2.3

4. **at** der opsættes parkeringsforbud i den østlige side af Gefionsbakken, mellem Mørdrupvej og Gefionsbakken 3, sagsfremstillingens punkt 3.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Ad. 1

Et flertal, Peter Poulsen (A), Per Christensen (A), Anders Drachmann (C), John Calberg (C), Morten Westergaard (C) og Haldis Glerfoss (Ø), stemte imod indstillingen.

Johannes Hecht-Nielsen (V) stemte for indstillingen

Ad. 2

Indstillingen godkendt.

Ad. 3

Som konsekvens af beslutningen under pkt. ad. 1 udgår dette indstillingspunkt.

Ad. 4

Indstillingen godkendt med den tilføjelse, at der tillades af- og pålæsning i 15 min. til 2 køretøjer udfor Mørdrupvej 13 B (på Gefionsbakken siden).

Bilag

1: Notat Parkering Espergærde Øst

2: Oversigt Parkering Espergærde Øst

3: Parkeringsforbud på Gefionsbakken

Punkt 7: Beslutnings sag: Forslag til Lokalplan 3.33 Mørdrupvej

15/15136

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til Lokalplan 3.33 samt foretaget en screening af lokalplanen i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byrådet skal beslutte om forslag til lokalplan 3.33 samt afgørelse om miljøvurdering skal offentliggøres.

Retsgrundlag

Lov om planlægning jf. lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015.

Relation til vision og tværgående politikker

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

Sagsfremstilling

1. Lokalplanens baggrund

-

Forslag til lokalplan 3.33 blev forelagt Byrådet på mødet den 25. april 2016. Byrådet besluttede, at Mørdrupvej 15-19 skulle udbydes til salg med en bebyggelsesprocent på 40, således at der først skulle udarbejdes et lokalplanforslag, når der forelå en købsaftale med et konkret forslag til bebyggelse på grunden.

Der har efterfølgende været afholdt offentligt udbud af ejendommen. Initus Ejendomme A/S vandt udbuddet. Tilbuddet var vedlagt projekt udarbejdet af H+ Arkitekter, og dette danner grundlag for lokalplanforslaget.

2. Orienteringsmøde om projektet

Helsingør Kommune holdt den 14. december 2016 et orienteringsmøde om projektet og planprocessen. Bygherre, arkitekt, Helsingør Kommune og ca. 110 borgere deltog. Opsamling på orienteringsmødet er vedlagt som bilag.

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter Mørdrupvej 15-19. Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål i form af helårsbeboelse og skabe en attraktiv bebyggelse med punkthuse i 2-3 etager i en fælles grøn flade.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til helårsboliger. Bebyggelsen skal opføres som punkthuse i en fælles grøn flade. Der må højst opføres 32 nye boliger. I den eksisterende bygning kaldet "Radisen" må der desuden højst etableres 3 boliger.

Punkthuset mod vest må højst opføres i to etager i en maksimal højde på 8,5 m. De 2 andre punkthuse må højst opføres i tre etager med en maksimal højde på 10,5 m.

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

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for "Radisen" beliggende på Mørdrupvej 17, og for enkelte karaktergivende træer med betydning for lokalområdet.

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

Parkering fastsættes i overensstemmelse med Parkeringsnorm for Helsingør Kommune.

4. Forhold til anden planlægning

-

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 3.BE.1. Rammernes særlige bestemmelser fastsætter, at etageantallet mod nabomatrikler skal begrænses til 2 etager op mod nabomatrikler.

Ved en nabomatrikel forstås en ejendom, der matrikulært grænser op til ejendommen. En vej eller en ejendom på den anden side af en vej er derimod ikke en nabomatrikel.

Der er ikke samtidig med formuleringen "op mod nabomatrikler" fastsat specifikke afstandskrav. Ved vurderingen af, om en bygning er placeret op mod en nabomatrikel, indgår hvilke skygge- og indbliksgener, som bygningen kan give anledning til. Endvidere er det afgørende, hvor på nabomatriklen selve bebyggelsen er beliggende.

Hensigten med den særlige bestemmelse er at sikre, at en kommende bebyggelse opføres med respekt for nabobebyggelsen mod vest, idet den består af enfamiliehuse, hvor grunden er beliggende i omtrent samme kote som rammeområdet.

Rammeområdet er mod øst afgrænset af Mørdrupvej og Gefionsbakken og af en nabobebyggelse mod syd, Gefionsbakken 2. Bygningen på Gefionsbakken 2 er i 2 etager samt udnyttet tagetage og er beliggende i det sydvestlige hjørne af grunden og i et højere terræn. De to østlige punkthuse i tre etager er beliggende enten i lavere kote eller med en vis afstand fra de nærmeste eksisterende bebyggelser. Lokalplanen overholder derfor bestemmelsen i kommuneplanrammen om placering af bebyggelse i 3 etager.

Advokatfirmaet Bech Bruun har i notat af 23. januar 2017 bekræftet denne vurdering.

5. Miljøvurdering

-

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

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Lokalplan 3.33 har centret screenet planens indhold. Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering, idet det samlet set vurderes, at planen ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen er vedlagt som bilag.

Afgørelsen om miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan 3.33. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger.

Økonomi/Personaleforhold

Den endeligt vedtagne lokalplan skal danne grundlag for endeligt salg af ejendommen.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Forslag til Lokalplan 3.33 skal i offentlig høring i en periode på mindst 8 uger. Afgørelsen om miljøvurdering skal offentliggøres samtidig.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der ikke udarbejdes en miljøvurdering.
2. **at** forslag til Lokalplan 3.33 og afgørelse om miljøvurdering godkendes med henblik på offentliggørelse.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-02-2017

Per Christensen (A) var fraværende.

Michael Mathiesen (C) deltog i stedet for Anders Drachmann (C).

Per Tærsebøl (C) deltog i stedet for Morten Westergaard (C).

Indstillingen

Johannes Hecht-Nielsen (V) stiller forslag om, at indstillingen godkendes med den ændring, at indkørsel fra Gefionsbakken udgår.

For forslaget stemte John Calberg (C) og Johannes Hecht-Nielsen (V).

Imod forslaget stemte Michael Mathiesen (C), Per Tærsebøl (C), Haldis Glerfoss (Ø) og Peter Poulsen (A).

Indstillingen bortfaldt således.

Udsættelse af lokalplansagen

-
Et flertal, Michael Mathiesen (C), Per Tærsebøl (C), Haldis Glerfoss (Ø) og Peter Poulsen (A) stiller forslag om, at lokalplansagen udsættes til et kommende møde med henblik på at afdække nye parkeringsmuligheder i området, herunder indkørselsforholdene til grunden fra Gefionsbakken.

For forslaget stemte Michael Mathiesen (C), Per Tærsebøl (C), Haldis Glerfoss (Ø) og Peter Poulsen (A)

Johannes Hecht-Nielsen (V) og John Calberg (C) stemte imod.

Forslaget blev således vedtaget.

Supplerende sagsfremstilling

Center for By, Land og Vand har belyst parkeringsmulighederne i området.

Parkeringsundersøgelsen er fremstillet i separat dagsordenen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der ikke udarbejdes en miljøvurdering.
2. **at** forslag til lokalplan 3.33 og afgørelse om miljøvurdering godkendes med henblik på offentliggørelse.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Johannes Hecht-Nielsen (V), Anders Drachmann (C), John Calberg (C) og Morten Westergaard (C) anbefaler indstillingen.

Haldis Glerfoss (Ø), Per Christensen (A) og Peter Poulsen (A) stemte imod indstillingen.

Per Christensen (A) og Peter Poulsen (A) bemærker, at de ikke kan anbefale lokalplan 3.33, da de 3 "punkthuse" er fremmed for området. Det tidligere lokalplanforslag havde en bedre mulighed for udvikling af området.

Bemærkningen skal følge sagen.

Indstillingen anbefales således.

Bilag

1: Forslag til Lokalplan 3.33

2: Opsamling på orienteringsmøde

3: Notat om planforhold for Mørdrupvej 15-19 udarbejdet af Bech Bruun

4: Miljøscreening Lokalplan 3.33

5: Sammenligning af skyggepåvirkning fra eksisterende og nyt byggeri

Punkt 8: Beslutnings sag: Igangsætning af planlægning for området ved Strandvejen i Espergærde

17/6331

Indledning

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes arbejde for ændret planlægning af Espergærde.

Retsgrundlag

Lov om planlægning (planloven), lovbek. nr. 1529 af 23. nov. 2015

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=176182>

Kommuneplan 2013 – 2025, rammeområde 3.B5, ss. 210 og 214

<http://www.helsingor.dk/media/2452474/kommuneplan-2013-2025.pdf>

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2020 fastlægger, at kommunen skal være Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune, bl.a. ved at tilbyde åbne og levende bymiljøer med mange kulturelle tilbud og et varieret handelsliv.

Kommuneplan 2013 - 2025 fastlægger, at det særlig miljø, der er omkring Espergærde Havn og Strandvejskrydset, skal udvikles til gavn for Espergærdes borgere og besøgende.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

-

Kommunen har modtaget tre byggeansøgninger med mulighed for blandet bolig og erhverv.

På baggrund af Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets ønske om planlægning for Espergærde fremlægges spørgsmålet om igangsætning af planlægning for området.

Kommuneplanen (s 210) fastlægger at: "Det særlig miljø der er omkring Espergærde Havn og Strandvejskrydset skal udvikles til gavn for Espergærdes borgere og besøgende."

2. Vurdering

-

Center for By, Land og Vand vurderer at den eksisterende kommuneplanramme 3.B5 for boligområdet i Espergærde ikke i tilstrækkeligt omfang sikrer intentionen om udvikling til gavn for borgere og besøgende.

Området omkring strandvejskrydset kan udskilles som et eget rammeområde, hvor der for eksempel kan gælde udvidede bestemmelser for også publikumsrettede erhverv, restauranter og lignende. Udkast til afgrænsning er vist i bilag 3.

3. Anbefaling

-

Center for By, Land og Vand anbefaler, at kommuneplanens bestemmelser for det gamle Espergærde, herunder rammeområde 3.B5, inddrages i den kommende kommuneplanproces.

-

Processen sker ud fra følgende kriterier:

1. at arbejdet tager udgangspunkt i det på bilag 3 viste område omkring strandvejskrydset, med mulighed for publikumsrettede erhverv og mindre detailhandel udover de eksisterende anvendelser
2. at arbejdet omfatter analyse af behovet for publikumsrettede erhverv og detailhandel i nærheden af havnen og eventuelt kommunens øvrige havne
3. at arbejdet forholder sig til detailhandelscenterstrukturen
4. at arbejdet forholder sig til helhedsplanen for Espergærdeområdet
5. at arbejdet indledes på kommuneplanrammeniveau med henblik på eventuelt efterfølgende lokalplan

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Økonomiudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at planlægningen for området indgår i det forestående arbejde med kommuneplanen.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget anbefaler indstillingen, men at der indkaldes til et borgermøde, hvor borgerne opfordres til at nedsætte en selvstyrende arbejdsgruppe, der skal komme med forslag til planlægning af området mellem jernbanen og Strandvejen (det gamle Espergærde). Borgernes forslag vil blive taget med i kommuneplanarbejdet.

Bilag

1: Referat fra møde den 27-02-2017 i Byrådet

2: Rammebestemmelser 3.B5

3: Udkast til afgrænsning af eventuelt nyt rammeområde

Punkt 9: Beslutnings sag: Foroffentlighed for kommuneplantillæg for trekantareal ved Mørdrupvej

17/2399

Indledning

Hovedparten af arealet vest for Mørdrupvej, nord for LilleNord-banen og syd for motorvejen er udbudt til salg af grundejer.

Området er i kommuneplanen udlagt til byudviklingsområde.

Byrådet skal tage stilling til, om der skal igangsættes planlægning for området.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 23 c skal Byrådet indkalde idéer og forslag til planlægningen før der kan laves kommuneplantillæg.

Link til planloven, kap. 6 om planers tilvejebringelse og ophævelse:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=176182#id2c5e53e9-3b53-426e-a75c-69b69909f229>

Relation til vision og tværgående politikker

Området er udpeget i Kommuneplan 2013-2025 som byudviklingsområde.

Sagsfremstilling

1. Eksisterende forhold

Hovedparten af området, ca. 9,3 ha ud af 11 ha, er ejet af en enkelt ejer, som har sat arealet til salg.

Øvrige grundejere er Helsingør Kommune, ca. 1,5 ha, Staten (DSB), private samt et forsynings selskab.

Området administreres i dag efter planlovens landzonebestemmelser.

2. Områdets bindinger

Byudviklingsområdet har ikke fastsat rammer for lokalplanlægningen. Inden området kan lokalplanlægges, er det nødvendigt at lave et kommuneplantillæg, der fastlægger rammebestemmelser.

Området blev i Fingerplan 2013 frigjort for hovedparten af reservationen til transportkorridor. Et areal på 60 m fra motorvejen og frakørslen, i alt ca. 3,8 ha, er stadig omfattet af transportkorridoren. Se oversigtskort.

Regeringen har fremsat forslag til lov om ændring af Planloven. Af lovforslaget fremgår det, at kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremover skal sikre, at erhvervsarealer langs motorvejen forbeholdes transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder.

Et areal på 25 m fra banen skal i den kommende planlægning friholdes fra bebyggelse af hensyn til støj og vibrationer fra banen.

Vejdirektoratet, som er myndighed for motorvejen, skal inddrages i forhold til evt. skiltning/reklamering, som kan være synlig fra motorvejen.

En intensivering af områdets anvendelse til for eksempel erhverv kan medføre behov for at tilkørslen fra Mørdrupvej forbedres og udbygges.

Området ligger lavt i forhold til Mørdrupvej, og der er kort afstand til både baneoverskæring og motorvejsfrakørsel. Disse forhold kan begrænse eller besværliggøre, hvilke typer køretøjer og hvor mange, der kan komme til området.

Arealet er indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og det er indvindingsopland og grundvandsdannende opland til Espergærde Vandværk. Det medfører krav til hvilke virksomhedstyper, der kan planlægges for eller hvilken forureningsforebyggelse, der vil blive stillet krav om.

Der er indenfor området registreret en sø, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, se oversigtskort. Mosen ved siden af er også omfattet af beskyttelsen. Det er forbudt at ændre områdets tilstand, og for at beskytte området kan planlægningen for eksempel fastlægge 10 m beskyttelseszone om sø og mose, hvor der ikke må bygges.

3. Center for By, Land og Vands anbefaling

Centret anbefaler, at der igangsættes planlægning for området med henblik på overførsel til byzone og fastlæggelse af anvendelse og byggeret.

Planlægningens faser består i

1. Foroffentlighed med indkaldelse af ideer og forslag
2. Igangsætning af udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af foroffentlighed.
3. Udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan i dialog med grundejere og øvrige interessenter
4. Offentlig høring af planforslag.
5. Vedtagelse af planer med retsvirkning

Centeret anbefaler, at den offentlige indkaldelse af ideer og forslag sker på baggrund af følgende:

- at områdets anvendelse foreslås at være erhverv (ikke kontorerhverv) eller teknisk anlæg
- at der oplyses om områdets bindinger, jf. ovenstående

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke umiddelbart afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der indkaldes ideer og forslag til kommuneplanlægningen for trekantgrunden.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Anders Drachmann (C) var fraværende.

Indstillingen anbefales.

Bilag

Oversigtskort

Oversigtstegning

Punkt 10: Beslutningssag: Forslag til Lokalplan 1.173 for bebyggelse på hjørnet af Rosenkildevej og I.L. Tvedes Vej

17/5184

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til Lokalplan 1.173 for bebyggelse på hjørnet af Rosenkildevej og I.L. Tvedes Vej i Helsingør bykerne.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt udarbejdet af tegnestuen Krarup Hansen og Co Arkitekter.

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til Tillæg 47 til Kommuneplan 2013-2025.

Skitseprojektet er ikke tidligere blevet politisk behandlet.

Sagen fremlægges med henblik på en politisk stillingtagen til offentliggørelse af planforslagene.

Retsgrundlag

Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse 1529 23.11.2015)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015)

Relation til vision og tværgående politikker

Projektet indeholder boliger med en attraktiv beliggenhed i Helsingør bykerne, hvilket grundlæggende er i overensstemmelse med kommunens vision.

Af Helsingør Kommunes Planstrategi fremgår følgende:

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

Projektet vurderes ikke at være i overensstemmelse med planstrategien, idet projektets højde er et markant brud med den generelle skala i Helsingørs historiske bykerne.

Helsingør Kommune har bl.a. følgende arkitekturpolitiske mål for bykernen, som projektet vurderes at være i strid med:

- at fastholde helheden i den historiske bykerne
- at stille høje krav ved indpasning af nybyggeri
- at styrke dialogen med bygnings- og butiksejere om facadeudformning og skiltning
- at forbedre oplevelsen af ankomsten til bykernen

Sagsfremstilling

1. Eksisterende forhold

Bebyggelsen ligger inden for afgrænsningen af Helsingørs historiske bykerne og udgør et af ankomstpunkterne til bykernen.

2. Fakta om projektet

Projektet indeholder en bebyggelse, der orienterer sig mod henholdsvis I.L. Tvedes Vej i fire etager og mod Rosenkildevej i tre-fire etager. Mod gårdsiden parallelt med I.L. Tvedes Vej opføres bebyggelsen i fem etager. Vejadgang til bebyggelsen finder sted via overkørsel fra Rosenkildevej. Projektet medfører flytning af eksisterende overkørsel.

3. Forhold til lokalplan 1.150 for Helsingør Bykerne

Kommende Lokalplan 1.150 for Helsingør Bykerne fastlægger en bebyggelsesprocent for ejendommen på 110. Bebyggelsesprocenten for det skitserede projekt er 219. Projektet overstiger dermed den forventede fastlagte bebyggelsesprocent med 109 procentpoint, hvilket der ikke kan dispenseres fra i byggesagsbehandlingen.

Kommende Lokalplan 1.150 fastlægger et maksimalt etageantal for nybyggeri på to med udnyttet tagetage. Bestemmelsen sikrer indpasning af nybyggeri i bykernens generelle bygningshøjde. Projektets etagehøjder bryder med bykernens generelle skala og vurderes ikke at signalere ankomst til bykernen, hvilket vurderes at være en forringelse af oplevelsen af mødet med den historiske bykerne.

Kommende Lokalplan 1.150 fastlægger en række generelle bestemmelser for bykernens huse, hvoraf det fremgår, at den samlede bredde af kviste må udgøre en tredjedel af bygningens længde, og at den enkelte kvist ikke må overstige en bredde på 1,30 m. Projektet strider imod bestemmelsen ved at indarbejde kviste med en bredde på ca. fire m, der samlet udgør mellem 40-50 % af de enkelte tagflader.

4. Parkering og vej

Helsingør Kommunes parkeringsnormer anvendes som grundlag for en konkret vurdering af parkeringsbehovet. For bykernen generelt, er det hensigten, at opretholde en balance mellem friarealer og parkeringsarealer i gårdrummene. Det lader sig gøre ved at fastholde en skala og dermed et antal boliger, der ikke afføder et parkeringsbehov, som tilsidesætter eller forringer kvaliteten af friarealerne i gårdrummene.

Projektet indeholder 13 boliger og et samlet boligareal på ca. 1800 m² og ca. 710 m² kontorerhverv. Projektet bryder med den generelle skala i bykernen og udfordrer dermed kvaliteten og omfanget af friarealer ved at skabe behov for et øget omfang parkeringsarealer. Ifølge p-normen udløser projektet som udgangspunkt et parkeringsbehov på 19 p-pladser. Gårdrummet til bebyggelsen udgør ca. 500 m² og skal udover parkering rumme friarealer, affaldshåndtering, cykelparkering og redskabsskure.

Projektets placering kræver, at Helsingør Kommune sælger ca. 71 m² offentligt vejareal til den private ejer.

5. Nyt plangrundlag

Center for By, Land og Vand vurderer, at forslag til Lokalplan 1.173 tilsidesætter varetagelsen af den historiske bykernes kvaliteter. Lokalplanforslagets muligheder for opførelse af byggeri slører den historiske bykernes afgrænsning frem for at tydeliggøre den, og underminerer fastholdelsen af Helsingørs historiske bykerne som en attraktion for både indbyggere og besøgende.

6. Forhold til anden planlægning

Skitseprojektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 inden for følgende områder:

- Bebyggelsesprocent
- Etageantal
- Respekt for historisk og arkitektonisk miljø ved nybyggeri
- Omfang af udendørs opholdsarealer

7. Miljøvurdering

Både forslag til Lokalplan 1.173 og forslag til Tillæg 47 er screenet for miljøvurdering. Center for By, Land og Vand vurderer, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i form af en miljørapport med hovedvægt på følgende emner:

- Grundvandsforhold
- Risiko for forurening af grundvand
- Kulturværdier
- Arkitektonisk arv
- Fredede eller bevaringsværdige bygninger
- Begrænsninger og gener overfor befolkningen
- Arkitektonisk udtryk
- Tilpasning til lokalmiljøet
- Højde/omfang i forhold til lokalområdet.

Miljørapporten skal udarbejdes, inden der udsendes et lokalplanforslag for ejendommen.

8. Projektets historik

I perioden ultimo 2015 - oktober 2016 har Center for By, Land og Vand haft en forhåndsdialog om projektet med bygherre. Projektet er i perioden blevet bearbejdet, så det vil kunne indeholdes i kommende Lokalplan 1.150, dog mod en dispensation fra bebyggelsesprocenten på ca. 25 procentpoint, hvilket ligger inden for dispensationskompetencen.

I november og december 2016, samt senest i januar 2017 har bygherre fremsendt projektmateriale, hvor bebyggelsen har fået det omfang og den udformning, som er præsenteret i denne dagsorden.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at lokalplanforslaget og forslag til Kommuneplantillæg offentliggøres efter udarbejdelse af miljørapport og eventuel tilretning af lokalplanforslag til miljørapportens konklusioner.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget kan ikke anbefale indstillingen, fordi de mener, at projektforslaget samlet set er for dominerende. Udvalget peger bl.a. på, at højden af huset skal reduceres med 1 etage, og at karnapperne er for brede i forhold til bestemmelserne i lokalplanen for bykernen og bør reduceres.

Udvalget anbefaler derfor, at ansøgeren anmodes om at fremsende et projekt, hvor ovennævnte er indarbejdet.

Bilag

- 1: Forslag til Lokalplan 1.173
- 2: Miljøscreening og scoping
- 3: Forslag til Kommuneplantillæg 47

Punkt 11: Beslutningssag: Prioritering af udarbejdelse af lokalplaner

14/41

Indledning

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget forelægges halvårligt et forslag til prioritering af ressourcerne på planområdet, herunder en konkret prioritering af, hvilke lokalplanforslag, der resurse-mæssigt skal prioriteres højest.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede senest prioriteringen af planopgaverne på udvalgets møde 6. juni 2016.

Retsgrundlag

Planlovens bestemmelser om lokalplaners indhold og tilvejebringelse (kap. 5 og 6), jfr. lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015

Relation til vision og tværgående politikker

Gennem prioritering af lokalplaner med forskellige formål, er der mulighed for at målrette planlægningsindsatsen mod forskellige plantyper, f.eks. boliger, erhverv etc., der kan understøtte kommunens strategiske mål.

Sagsfremstilling

På det vedlagte skema er det beskrevet, hvilke lokalplanforslag, der aktuelt arbejdes på i Center for By, Land og Vand.

Prioriteringen på listen betyder, at ressourcerne i spidsbelastningssituationer målrettes på de højt-prioriterede planforslag. I praksis arbejdes der sideløbende på alle listens lokalplanforslag, undtaget planer, hvor kommunen afventer bidrag fra bygherre /projektejer eller denne har sat arbejdet i bero.

Det betyder dog også, at der arbejdes på lavere prioriterede planforslag, når de højt-prioriterede planforslag ligger stille som følge af eksempelvis bearbejdning hos bygherre, politisk behandling etc.

Center for By, Land og Vand varetager udover lokalplanarbejdet tillige opgaver i relation til kommuneplan, planstrategi, udvikling af kommunale ejendomme, VVM, HH-samarbejde, byrum, udvikling af Værftshallerne, Nationalpark Kongernes Nordsjælland, samt befolkningsprognosen.

Nøgle til prioritering af lokalplanprojekter:

Under politisk behandling eller i offentlig høring

- Prioritet 1: Lokalplaner der prioriteres højt samt lokalplaner, der er i politisk behandling eller i offentlig høring.
- Prioritet 2: Lokalplaner der prioriteres lavere.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold, men de til arbejdet tilgængelige ressourcer og prioriteringerne heraf er en afgørende faktor i forhold til mængden af lokalplaner, der udarbejdes.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at prioriteringen på det vedlagte bilag godkendes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Indstillingen godkendt.

Bilag

Lokalplanprioritering maj 2016.

Lokalplanoversigt marts 2017

Punkt 12: Beslutningssag: Anvendelsesændring af erhvervsformål på Bybjergvej 33, Espergærde.

16/23775

Indledning

Helsingør kommune har modtaget ansøgning om at etablere selskabslokaler til erhvervsbrug. Det vil sige udlejning til tredjemand for selskabsbrug, sammenkomster, fester og danseskole.

Ejendommen benyttes i dag som cykelværksted og ejeren har sat ejendommen til salg.

Udvalget skal tage stilling til om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen til den ansøgte anvendelse.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal tage stilling til, om ansøgningen skal imødekommes.

Retsgrundlag

Bygningsreglement 2015.

Lokalplan 3.1 for ”Nyt erhvervsområde vest for Espergærde” med tillæg til Lokalplan af 24. september 2012.:

§ 4 – Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

De virksomhedsklasser, der kan etableres i området, er klasse 1-5, afhængig af konkret afstand til forureningsfølsom anvendelse og virksomhedens miljøbeskyttelse.

Området må ikke anvendes til boliger.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ejendomsmægler Morten Bådstorp har på vegne af ejer, ansøgt om tilladelse til at ændre anvendelsen fra cykelværksted til erhvervsbrug, som udlejning til tredjemand for selskabsbrug, sammenkomster, fester og danseskole. Der er ikke tale om boligformål.

Begrundelsen for at kunne anvende ejendommen til selskabsbrug, sammenkomster, fester og danseskole er, at den ansøgte anvendelse vil ligge udenfor ”normal” arbejdstid for de i lokalplanen nævnte erhverv som Industri- og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed, som normalt foregår hverdage i tidsrummet fra kl. 6 – 17.

Centerets vurdering.

-
Anvendelse til festlokaler og danseskole er privat service, og ikke i umiddelbar overensstemmelse med lokalplanens § 4: industri- og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Det er centerets vurdering, at en ændret anvendelse i et tidsrum som ikke har indflydelse på områdets andre erhvervsvirksomheder, vil være en god måde at udnytte områdets bebyggelser på.

Da anvendelsen ikke vil kollidere med anden anvendelse i området er det centerets vurdering at en dispensation, ikke er i strid med lokalplanens principper.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives tilladelse til den ansøgte anvendelse.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Indstillingen godkendt.

Bilag

oversigtskort-Bybjergvej 33.pdf

Punkt 13: Beslutnings sag: Nedklassificering af offentlig vej, Nørremarken 50 A+B

16/9318

Indledning

Byrådet besluttede på mødet den 19. september 2016 at iværksætte processen om nedklassificering af det offentlige vejareal ved Nørremarken 50 A+B, Espergærde, til privat fællesvej.

Byrådet skal beslutte de nærmere vilkår for nedklassificeringen.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje jf. Lovbekendtgørelse 1048 af 27.12-2014, §§ 15, 124 og 127.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til kommunens vision om at afhænde kommunale ejendomme, som kan benyttes til andre formål

Sagsfremstilling

I sager om nedklassificering af offentlige veje skal Byrådet træffe beslutning om, hvem der skal være fremtidig ejer af vejarealet, og hvem der skal have vejret til den private fællesvej.

De vejberettigede er ejendommene Nørremarken 50A+B ejet af Helsingør Kommune og Nørremarken 32-48 ejet af A/B Søbæk Seniorbo.

Der er opnået enighed mellem de vejberettigede om følgende vilkår for nedklassificeringen af vejarealet:

1. Vejarealet deles mellem de vejberettigede, således at to parkeringspladser (48m²) overdrages til A/B Søbæk Seniorbo. Resten af vejarealet arealoverføres til Nørremarken 50 A+B (845 m²)
2. Alle udgifter vedr. ren- og vedligeholdelse af den kommende private fællesvej påhviler Nørremarken 50A+B i en ti års periode fra nedlæggelsen af vejarealet. Efter udløb af ti årsperiode fordeles udgifter til ren- og vedligeholdelse efter ordinære regler fastsat i Lov om private fællesveje.
3. Omkostninger i forbindelse med arealoverførsel samt tinglysning af servitut om vejforhold afholdes af A/B Søbæk Seniorbo.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring. De berørte parter er blevet hørt i sagen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at vilkårene for nedklassificeringen af vejarealet til privat fællesvej godkendes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Indstillingen anbefales.

Punkt 14: Beslutnings sag: Ansøgning om tilladelse til pølsevognsstade på Axeltorv

17/5517

Indledning

John Calberg (C) har den 17. februar 2017 anmodet om, at spørgsmålet om tildeling af stade på Axeltorv til en pølsevogn for Jørgen Petersen behandles på næste udvalgs møde, og at der gives Jørgen Petersen tilladelse til et stade til hans pølsevogn 6 dage om ugen på Axeltorv.

Udvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til et fast pølsevognsstade på Axeltorv.

Retsgrundlag

Helsingør Byråds beslutning af 26. marts 2010, Lov om offentlige veje § 80 og Vedtægter for Axeltorv og Kampergade i Helsingør(1998)

Relation til vision og tværgående politikker

Kommunens vision er bl.a. at være en kommune med gode vilkår for at drive virksomhed med særlige kendetegn som åbne og levende bymiljøer.

Sagsfremstilling

Jørgen Petersen har i mail af 16. februar 2017 henvendt sig til John Calberg (C) i anledning af, at han mangler et fast stade til sin pølsevogn. I mailen er der redegjort for nogle muligheder, som Jørgen Petersen er tilbudt. Jørgen Petersen ønsker meget hurtigt en fast plads i Helsingør Bymidte, f.eks. ved Bycentret op ad og til Arbejdernes Landsbank, Cafe Vivaldi, ved Matas, Nordea Bank og Noa Noa midt på Stengade, ved You See butikken på Stengade eller alternativt et fast driftssted(pavillon) på Axeltorv i Helsingør.

1. Regler for Axeltorv

-

Byrådet besluttede omkring 2010 i forbindelse med vedtagelsen af ombygningen af Axeltorv, at kommunens aftale med restauratørerne for de eksisterende pavilloner (faste stader) skulle ophøre således, at bygningerne skulle fjernes og 4 nye bygninger (pavilloner) kunne opsættes. På det 5. område kunne der ikke opsættes en pavillon, da området delvis skulle bruges til torvedage. Beslutningen førte til, at 4 pavilloner blev revet ned og 3 nye opsat. Den daværende "Torvegrillen" blev revet ned og ikke genopbygget, da pågældende ejer ikke søgte om et nyt stade. Torvegrillen solgte almindelige grillvarer, vand og øl. På Axeltorv har der i mange år været givet tilladelse til stade for en "natpølsevogn" fra kl. 22.00, hvor de øvrige restauranter normalt lukkede og p.t. lukker. Natpølsevognen må i særlige tilfælde flytte, hvis Axeltorv skal anvendes til særlige formål.

Et fast stade på Axeltorv kan efter gældende vedtægt for torvehandel anvendes onsdage i tidsrummet kl. 0800- 1400, fredag kl. 11.00-17.00 og lørdage 08.00-14.00. Tidsrummene er gentaget i forslaget til den kommende gademmanual.

2. Regler for pølsevognsstader

-

Stadepladser til pølsevogne tildeles - efter de gældende regler - på steder, hvor pølsevognen ikke holder til ulempe for færdslen og i strid med færdselslovens parkeringsbestemmelser, og hvor andre bestemmelser ikke er til hinder for dette. Stade kan ikke anvendes foran andre forretnings facade, medmindre disse giver deres samtykke til dette. Er der ingen "åben" forretning (f.eks. under ombygning), træffer Parkeringsservice beslutning om evt. midlertidigt stade. Disse regler afløses af den kommende Gademmanual, hvor det kan bestemmes, at en forretning ikke må udlåne

udstillingsareal til andre forretninger m.v. Gademanualen forventes at træde i kraft maj/juni 2017. Parkeringsservice har i februar 2017 givet statetilladelse til en mobil pølsevogn i Klostergade i overensstemmelse med ovenstående regler.

3. Regler for mobile stader

Der tilbydes ca. 10 pladser rundt i byen, hvor de mobile stader kan sættes op for en dag ad gangen. Man kan ikke tildeles et af disse stader fast. Der opkræves afgift for disse mobile stader. Jørgen Petersen har som nævnt i bilag 1 fra den 27. februar 2017 taget midlertidigt stade i Stengade ud for Rådhuset, hvilket medførte en henvendelse til kommunen fra en nærliggende cafe om konkurrenceforvridning.

Jørgen Petersen er jf. bilag 1 dels tilbudt 10 forskellige steder, hvor han kan få fast eller mobilt stade og dels fået afslag på 7 egne foreslåede pladser.

4. Center for By, Land og Vands vurdering:

Tildeling af et fast (pølsevogns)stade inde på Axeltorv for dagligt salg vil være i strid med Byrådets beslutning fra 2010 om indretning og anvendelse af Axeltorv med serveringspavilloner. Ejeren af Torvegrillen måtte rive sin serveringspavillon ned. Et nyt pølsevognsstade vil ikke have en midlertidig karakter, og er derfor omfattet af kravet om en byggetilladelse, og kan sammenlignes med vilkårene for den nedrevne Torvegrill. En tilladelse til et fast pølsevognsstade vil derfor ikke kunne gives uden en ny Byrådsbeslutning om indretning og anvendelse af Axeltorv, ligesom den kommende Gademanual skal ændres.

Center for By, Land og Vand finder derfor ikke, at der kan gives tilladelse til et fast pølsevognsstade på Axeltorv.

Økonomi/Personaleforhold

Tildeling af en fast stadeplads til pølsevogn 7 dage om ugen vil medføre en kommunal årlig afgift/indtægt på ca. 50.000 kr.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der ikke gives tilladelse til et fast pølsevognsstade på Axeltorv

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Indstillingen godkendt.

Bilag

Bilag 1 - notat vedr. stadeplads

Punkt 15: Orienteringssag: Afgørelser fra klageinstanser

17/1871

Indledning

Der foreligger følgende tre afgørelser til orientering.

Retsgrundlag

Byggelov og Planlov.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Statsforvaltningen

1.1 Stadfæstelse af afgørelse vedrørende klage over manglende aktindsigt og støjgener fra tagterasse – Gylfesvej 19D 1.sal, Espergærde – Sags nr. 16/15165, 16/21596 og 15/24348.

Klager havde klaget over manglende aktindsigt og afgørelse over støjgener fra tagterasse. Statsforvaltningen har afgjort, at de ikke finder grundlag for at fastslå, at Center for By, Land og Vand har handlet i strid med reglerne om retten til aktindsigt. Afgørelsen er taget på baggrund af oplysningerne i sagen, at Center for By, Land og Vand har givet fuld aktindsigt via Center for By, Land og Vands ejendomsarkiv inden 7 dage fra klagen er modtaget.

Statsforvaltningen afviser at tage stilling til klagen over Center for By, Land og Vands afgørelse omkring lydgener ved udskiftning af terrassebrædder, da de vurderer, at klager ikke længere har væsentlig interesse i sagen, da klager er fraflyttet lejligheden.

1.2. Hjemvisning af afgørelse i sag om matrikulære forhold i forbindelse med nybygning af Netto Butik - Gefionsvej 43, Helsingør – Sag 15/19780

Center for By, Land og Vand har modtaget Statsforvaltningens afgørelse i sag om sammenlægning af matrikulære arealer i forbindelse med byggeriet af ny Netto Butik på Gefionsvej 43, Helsingør, hvor byggeriet ville blive opført på flere matrikler ind over matrikelskel. Center for By, Land og Vand havde meddelt byggetilladelse og efterfølgende meddelt ansøger, at der ikke kunne bygges over matrikelskel.

Statsforvaltningen har lagt vægt på, at kravet om matrikulær ændring som betingelse for byggeriet er at sidestille med en delvis tilbagekaldelse af byggetilladelsen. Center for By, Land og Vand kan ikke stille krav om sammenlægning efter at byggetilladelsen er meddelt. Statsforvaltningen har på dette grundlag fundet, at det må føre til en hjemvisning af sagen med henblik på fornyet behandling og afgørelse.

Centret kan oplyse, at ejeren i mellemtiden har gennemført den matrikulære sammenlægning, som byggeprojektet forudsætter.

2. Natur- og Miljøklagenævnet

2.1 Stadfæstelse af afgørelse om dispensation fra gældende lokalplan i forbindelse med nedrivning og opførelse af ny bebyggelse – Øresundsvej 2A, Hornbæk – Sags nr. 15/25679.

Center for By, Land og Vand har modtaget afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet i sag om dispensation fra gældende lokalplan 5.39 i forbindelse med nedrivning og opførelse af ny bebyggelse på ejendommen Øresundsvej 2, Hornbæk. Natur- og Miljøklagenævnet kunne ikke give medhold i klagen over Center for By, Land og Vands afgørelse af 7. oktober 2015 om dispensationer ved opførelse af restaurant med madboder.

Nævnet har lagt vægt på, at lokalplanens formålsbestemmelse ikke henviser direkte til de anførte paragrafer eller specifikt nævner byggefelt, facadehøjde, etageantal, tagudformning, husdybde eller materialer, samt at lokalplanens karakter og detaljeringsgrad ikke ses at kunne føre til andet resultat.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at sagen forelægges til orientering.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Orientering foretaget.

Bilag

Afgørelse - Gyldesvej 19D

Afgørelse - Gefionsvej 43

Afgørelse - Øresundsvej 2A

Punkt 16: Orientering fra Center for By, Land og Vand

16/28002

Indledning

Anders Drachmann (C) har anmodet om følgende:

”Jeg vil gerne have en sag på Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget om, at forvaltningen ikke må svare på henvendelser fra lejere/interesserede lejere uden, at udlejer har meddelt fuldmagt.

Det sker jævnligt, og det giver problemer.”

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Orientering foretaget.

Administrationen har udarbejdet notat vedr. henvendelse fra lejere uden fuldmagt. Notatet vedlægges referatet.

Affaldsdag 2. april 2017

Den årlige affaldsdag afholdes den 2. april 2017. Evt. tilmelding kan ske til Annemarie Westh Jepsen.

Penge fra Movia til opgradering af buslæskærme

-

Helsingør Kommune har fået 375.000 kr. fra Movia's anlægspulje til opgradering af nedslidte buslæskærme. Beløbet skal bruges i løbet af 2017 og 2018.

-

.

Bilag

Notat vedr. vejledningspligt

Punkt 17: Eventuelt

16/28007

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Intet.

Punkt 18: Dispensation fra lokalplan 3.40 Sct. Georgs Vej 15 A-D i Espergærde

17/6973

Indledning

Morten Westergaard (C) og Peter Poulsen (A) foreslår følgende:

“Undertegnede foreslår, at der laves en dispensation fra lokalplan 3.40 “Sct. Georgs Vej 15 A-D i Espergærde”. Dispensationen skal give mulighed for, at der skal opstilles 12 træer i skellet mellem matrikel 26 dp og 26 dv, jf. vedlagte skitse, bilag 1.”

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-03-2017

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget pointerede, at ejeren af Stokholmsvej 41b kan plante træerne på egen grund uden dispensation, så længe det ikke er i skel.

Hvis træerne skal plantes på Esperhaves grund, er det en aftale mellem de 2 parter.

Bilag

Bilag 1: forslag til plantning af træer