

REFERAT Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget d. 06-12-2017

Mødedato Onsdag d. 06. december 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: Ansøgning om afvigelse fra byggeretten, Esrumvej 12C, 3000 Helsingør.....	4
Beslutningssag: Igangsætning af lokalplan for Mørdrup erhverv vest.....	8
Beslutningssag: Offentliggørelse af forslag til Lokalplan 3.38 for Gl. Strandvej 195.....	11
Beslutningssag: Endelig vedtagelse af lokalplan 3.46 boligområde ved Hovparken i Espergærde.....	13
Beslutningssag: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.170 boligområde ved Borupgård i Snekkersten og.....	17
Beslutningssag: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.169 boligområde ved Klosterstenen i Snekkersten.....	21
Beslutningssag: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.167 - Stadion og Kommuneplantillæg 41.....	25
Beslutningssag: Høring af ændring af grænserne for Natura 2000 områderne.....	28
Beslutningssag: Ansøgning om anvendelse af tørreloft m.v. - Grønnehavevej 9, 3., th., Helsingør.....	31
Beslutningssag: Nedlæggelse af vejarealer ved Kløvermarken 8 i Espergærde.....	35
Lukket.....	38
Lukket.....	39
Lukket.....	40
Lukket.....	41
Lukket.....	42
Beslutningssag: Godkendelse af anlægsregnskab Cykelsti på Skindersøvej.....	43
Beslutningssag: Godkendelse af anlægsregnskaber under 2 mio. kr.....	45
Beslutningssag: Julianelund - tilbagetrækning af afgørelser.....	48
Orienteringssag: Status for Helsingør Kommunes naturindsats fra 2007 til og med 2017.....	51
Orienteringssag: Afgørelser fra klageinstanser.....	54
Orientering fra Center for By, Land og Vand.....	56
Eventuelt.....	59

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

16/28000

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Dagsordenen blev godkendt med den ændring, at sag nr. 10 udgår.

Punkt 2: Beslutnings sag: Ansøgning om afvigelse fra byggeretten, Esrumvej 12C, 3000 Helsingør

17/15324

Indledning

Arkitekt Morten Krogh Håkansson har på vegne af ejeren søgt om tilladelse til at overskride byggeretten vedr. bygningens højde mod skel (overskridelse af det skrå højdegrænseplan).

Sagen forelægges efter aftale med udvalgsformand Johannes Hecht-Nielsen.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om der skal gives afslag eller fastsættes et niveauplan.

Retsgrundlag

Byggeloven

Bygningsreglement 2015

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til centerets målsætning om at samle livet.

- Vi udvikler attraktive fysiske rammer for familier, erhverv og besøgende
- Vi har fokus på høj kvalitet i udvikling af hverdagens byrum

Sagsfremstilling

Ansøger har den 3. juli 2017 søgt om byggetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 168 m², i 2 etager på en ubebygget grund.

Området er ikke omfattet af lokalplan. Det fremgår af Kommuneplan 2013-2025, rammeområde 1.B21, at ny bebyggelse skal opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter, som hovedsagelig består af ældre villaer og nyere fritliggende parcelhuse.

De omkringliggende ejendomme er endvidere bebygget med huse i 1½ plan (saddeltag) (bilag 3).

Grunden skråner ned mod nordøst, og nord for ejendommen ligger et kommunalt ejet areal med et fredet fortidsminde samt "sportspladsen ved Byskolen". Den kommunale grund kan ikke umiddelbart bebygges. Til alle andre sider er grunden omgivet af en-familie- og tofamiliehus.

Mod nord (skel mod det fredede fortidsminde), overholder projektet ikke byggeretten vedr. den maksimalt tilladte højde mod skel, hvorfor der søges om tilladelse til at overskride byggeretten. Bygningen bliver ca. 1 m for høj i den østlige ende, ca. 1,2 m for høj midt på bygningen og ca. 0,4 m for høj i den vestlige ende (Bilag 4).

Center for By, Land og Vand har været i dialog med ansøger og har i den forbindelse oplyst, at centret ikke er positivt indstillet over for en overskridelse af byggeretten i et omfang som ansøgt.

Centeret har tilkendegivet, at man vil se positivt på en mindre afvigelse, idet grunden skråner, om end den ikke betragtes som stærk skrånende i forhold til byggelovgivningen.

1. Ansøgers kommentarer (uddrag)

1.1. Ejer

Vi har sammen med vores arkitekt tegnet et hus, som kan give os den udsigt som reelt var årsagen til at vi købte grunden. For at komme op i højden og få denne sundudsigt som alle de andre huse i området, har vi søgt om dispensation for det skrå højdegrænseplan iht. vedhæftede situationsplan og snit. Vores arkitekt har fundet et brugbart kompromis, selvom grunden ville være bedst udnyttet ved at placere huset 2,5 meter fra det nordlige skel, men for at begrænse konflikten med det skrå højdegrænseplan, har vi allerede øget afstanden til 3,75 meter mod nord.

Den lave placering i forhold til nabogrundene, giver desuden anledning til bekymring i forhold til en evt. yderligere sænkning af koten, idet vi ønsker at sikre vores hus bedst muligt i forhold til fremtidige klimaforandringer, hvor regnvejr kan betyde, at vores grund bliver tilløb for de andre grundenes regnvand.

1.2. Ejers arkitekt

Grunden på Esrumvej 12C ligger i forvejen markant under koten for nabohusene mod syd, så en yderligere sænkning af byggefeltets kote vil ikke være voldsomt hensigtsmæssig. Desuden vil det medføre store omkostninger til jordarbejder.

For at få kabalen til at gå bedre op, har jeg nu rykket huset 2 m længere mod øst og desuden sænket 0-punkts koten for terrænet omkring huset med 10 cm til kote 19.00. Det reducerer størrelsen af de trekantede af huset, der stikker ud over det skrå højdegrænseplan. Men terrænet mod nord falder en del mod skel, og vi kan derfor ikke helt undgå at krydse højdegrænseplanet med det ønskede 2-plans hus. Men som allerede nævnt, er der ingen naboer mod nord, der bliver berørt af husets højde.

Samtidig vil jeg gerne bemærke, at huset kun er 12 m langt, og det er derfor en ret begrænset volumen, der ligger uden for højdegrænseplanet.

1.3. Ejers landinspektør

I foreslår i mail til ejer af 19. oktober 2017, at bygningen flyttes mod syd og øst. Men det vil blot forringe situationen for såvel ejerne som de tre bebyggede nabogrunde tættest på. For naboerne vil det betyde, at de får bebyggelsen tættere på deres grunde, og for mine klienter, at de som tidligere påpeget, vil få væsentlig forringet mulighed for have, da sydvendt have minskes. Der er for mig at se ingen, der har fordel heraf. Kommunens ejendom mod nord er skovbevokset med høje træer, fredet og vil aldrig blive bebygget. De omkringliggende huse ligger alle (evt. på nær et) væsentligt højere, end det projekterede.

I nævnte på mødet på ejendommen d. 5. oktober 2017, at en anden mulighed end at udmelde et niveauplan var at give byggetilladelse på grundlag af en helhedsvurdering. På baggrund af grundens særlige beskaffenhed (skrånende i to retninger) og den gamle skrånning mod det fredede kildevæld finder jeg det yderst relevant og velbegrundet at

benytte denne mulighed. Også henset til, at det ønskede byggeri er et funkishus, som reglerne om skrå højdegrænseplan vel ikke er egnet til at håndtere.

Ved at vurdere byggeriet ud fra en helhedsvurdering vil der kunne argumenteres for, at den ønskede placering tilgodeser såvel mine klienters ønsker om et velfungerende hus, gode og anvendelige friarealer, minimale indbliksgener til og fra naboer, huset og garagen placeres, således at skybrudsproblemer minimeres for at nævne de vigtigste. Placeringen af huset vil virke harmonisk og bygningens højeste punkt ligge næste 2 meter under, hvad der ifølge byggeretten kan opføres med samme placering, hvis bygningen havde saddeltag. Jeg ser ikke, at nogen af de relevante punkter i helhedsvurderingen kan falde ud til ugunst for projektet.

Endelig bemærkes, at det er et helt legitimt ønske mine klienter har om at bygge et hus i funkisstil. Det er der ikke noget i plangrundlaget eller tinglyste servitutter på ejendommen, der hindrer dette.

I mail af 26. september 2017, angives endvidere et forslag om et niveauplan i kote 19.6.

2. Høring

Sagen har endnu ikke været sendt i nabohøring.

3. Begrundelse for centerets indstilling

Det er centerets vurdering, at de byggeretlige bestemmelser om højde og afstande til skel, som udgangspunkt, bør respekteres, når der ønskes opført ny bebyggelse på en tom grund. Der kan dog være grunde, der er helt særligt udfordret, eller det er generelt for et område, at der er bygget tæt.

I dette tilfælde er der generelt ikke andre i området, som afviger fra byggeretten.

Det er samtidig centerets vurdering, at højde og afstandsbestemmelser også skal overholdes til kommunalt ejede arealer, da vi her varetager almenhedens interesse. I dette tilfælde skærpes dette af, at der er tale om et fredet fortidsminde, hvor beskyttelseslinjen allerede er reduceret og dermed placeret meget tæt på fortidsmindet.

En tilladelse til at overskride byggeretten vil kunne danne præcedens, som vil kunne give alle andre i området en forventning om tilsvarende rettigheder.

Det er centerets vurdering, at det er muligt at sænke bygningen yderligere samt reducere rumhøjden i stueetagen til 230 cm. Det er endvidere muligt at flytte eller rotere bygningen og fortsat overholde det skrå højdegrænseplan mod syd (Bilag 4 og 5).

En væsentlig årsag til behovet for at fjerne jord, er ønsket om at placere et udhus samt en carport mod øst. Det vil efter centerets vurdering være muligt at vende udhuset samt flytte carporten, hvorved behovet for terrænregulering vurderes at blive væsentligt reduceret. Det fremgår endvidere, at det er nødvendigt at fylde jord på i bygningens vestlige ende. Dette behov vil kunne reduceres, ved enten at sænke eller rykke bygningen (bilag 4).

Det vil endvidere være muligt at ændre på taghældningen eller ændre tagform og dermed beholde den ønskede placering. Det er centerets vurdering, at bygningen vil kunne flyttes længere mod nord, såfremt tagformen ændres. Ansøger vil derved kunne få større friarealer mod syd, hvilket angives som et argument for ikke at flytte bygningen.

Centeret har ikke fastlagt et niveauplan for bygningen, idet grunden ikke betragtes som stærkt skrånende iht. Byggeloven. Såfremt centeret skulle tage stilling en kote, hvorfra det skrå højdegrænseplan skulle måles, ville en kote 19.00 (bilag 2), som foreslået af arkitekten (Bilag 4), være rimelig. Dette vil medføre en sænkning af bygningen med 40 cm, såfremt den angivne placering fastholdes.

I forhold til ejers ønske om udsigt, er dette ikke et element, som centeret kan tillægge vægt i byggesagsbehandlingen. Det samme er gældende for det økonomiske aspekt, som angives i forhold til terrænreguleringen.

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,

1. **at** der meddeles afslag.

eller

2. **at** der fastsættes et niveauplan i kote 19.00.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget vedtog at give tilladelse til byggeriet som ansøgt.

Bilag

- 1: Teknisk kort m Højdekurver
- 2: Teknisk kort m Højdekurver grund
- 3: Luftfoto
- 4: Snit i situationsplan rev. 29.08.17
- 5: Situationsplan rev. 29.08.17
- 6: Plantegninger (etageplaner)
- 7: Facadetegninger
- 8: Billeder

Punkt 3: Beslutnings sag: Igangsætning af lokalplan for Mørdrup erhverv vest

17/9745

Indledning

Køber af ejendommen Mørdrupvej 147A m.fl. har anmodet om en lokalplan for ejendommen.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om der skal igangsættes lokalplanlægning for området.

Retsgrundlag

Lov om planlægning

Relation til vision og tværgående politikker

Området er i Kommuneplan 2013-2025 udpeget som byudviklingsområde.

Området er omfattet af aktuelt forslag til Kommuneplantillæg nr. 46.

Sagsfremstilling

1. Ønske om lokalplan

Trelleborg Sealing Solutions Helsingør har indgået købsaftale med ejeren af Mørdrupvej 147A. Trelleborg har anmodet Helsingør Kommune om lokalplan for ejendommen, der muliggør opførelse af nyt produktionsanlæg.

Anmodningen er vedlagt i bilag.

2. Eksisterende forhold

Området er i dag i landzone og den aktuelle ejendom er pålagt landbrugspligt.

Inden for området findes også privat bolig i landzone (Mørdrupvej 145), lige op ad den eksisterende adgangsvej til ejendommen.

3. Overordnet planlægning

Forslag til tillæg nr. 46 til kommuneplanen har været i offentlig høring. Kommuneplantillægget vil fastlægge de fremtidige rammer for lokalplanlægningen.

Området mellem transportkorridoren, LilleNord-banen og Mørdrupvej, herunder den private bolig, fastlægges i tillægget til erhvervsområde.

I tillægget får området lige syd for banen en mulighed for nyttehave uden overnatningsmulighed. Den gældende lokalplan muliggør kolonihaver med overnatning.

Forslaget til kommuneplantillæg skal endeligt vedtages senest samtidigt med lokalplanens vedtagelse.

4. Planens mulige indhold

Center for By, Land og Vand anbefaler, at lokalplanens område omfatter

- Hele byudviklingsområdet, som derved kan overføres til byzone
- Området syd for, hvor muligheden for kolonihaver skal ændres til nyttehaver, så der ikke kan komme nye forureningsfølsomme naboer til erhvervsområdet (muligheden for kolonihaver er ikke udnyttet)
- Området syd for, hvor der er to lokalplaner med modstridende bestemmelser, så der fremover kun bliver mulighed for anvendelse til idrætsanlæg og ikke også kolonihaver. (planernes muligheder er ikke udnyttet)

Center for By, Land og Vand anbefaler, at lokalplanen

- sikrer mulighed for erhverv mm. inden for rammen i kommuneplanen
- rimeligt omfang sikrer hensyn til den eksisterende bolig i området

5. Ønsker fra nabo

Mørdrupvej 145 har i indsigelse til forslaget til kommuneplantillæg nr. 46 beskrevet ønsker og forslag til lokalplanen, som vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen.

Konkret har de anmodet om ikke at blive overført til byzone. Ønsket medfører, at lokalplanen ikke skal omfatte ejendommen.

Center for By, Land og Vand vurderer, at lokalplanen vil være i strid med Planloven, hvis den efterlader et "hul" af landzone inde i byzonen. Opfyldelse af ønsket vil også forhindre at ejendommen på sigt vil kunne skifte anvendelse til erhverv.

Økonomi/Personaleforhold

Udvikling af området forudsætter, at Mørdrupvej udvides i nødvendigt omfang. Ansøger har tilbudt eventuelle nødvendige udvidelser igennem udbygningsaftale. Udkast til udbygningsaftale vil blive udarbejdet samtidigt med udkast til lokalplan.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Center for By, Land og Vand er i dialog med grundejere inden for planen.

Centeret anbefaler at følge den sædvanlige praksis og høre naboerne til området i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Begrundelsen er, at naboerne er forholdsvist langt fra byudviklingsområdet på den anden side af LilleNord-banen eller Mørdrupvej.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der igangsættes lokalplanlægning for området på baggrund af anbefalingerne i sagsfremstillingens pkt. 4.
2. **at** høring om planen sker i forbindelse med offentliggørelse af forslaget.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Indstillingerne godkendt.

Bilag

- 1: Indsigelse fra Mørdrupvej 145
- 2: Anbefalet lokalplanområde
- 3: Anmodning om lokalplan

Punkt 4: Beslutnings sag: Offentliggørelse af forslag til Lokalplan 3.38 for Gl. Strandvej 195

14/4745

Indledning

Center for By, Land og Vand har i samarbejde med Møllen Arkitekter som repræsentant for grundejer, udarbejdet forslag til Lokalplan 3.38 for Gl. Strandvej 195 i Espergærde.

Lokalplanforslaget giver mulighed for udstykning af fire ejendomme med henblik på efterfølgende salg og opførelse af fire fritliggende boliger.

Byrådet skal beslutte, om lokalplanforslaget skal offentliggøres i 5 uger.

Retsgrundlag

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

Relation til vision og tværgående politikker

Lokalplanens formål relaterer sig til kommunens vision ved at give mulighed for opførelse af boliger med attraktiv beliggenhed nær Øresundskysten.

Med lokalplanforslaget sikres det, at kystskrænten friholdes for anlæg samt at offentligheden får adgang til kysten. Dette er med til at opretholde nærheden til naturen for områdets beboere.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget regulerer bl.a. omfang og placering af ny bebyggelse. Nyt byggeri vil kunne opføres som fritliggende åben-lav bebyggelse i to etager med en maksimal højde på 8,5 m over naturligt terræn. Den maksimale bebyggelsesprocent for hver enkelt ejendom er fastsat til 25. Lokalplanforslaget fastlægger byggefelter og regulerer beplantning, så der sikres visuel forbindelse mellem Gl. Strandvej og Øresund. Bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende er formuleret, så der gives mulighed for et individuelt arkitektonisk udtryk på den enkelte bolig, hvilket er i overensstemmelse med grundejers ønsker. For at sikre et udseende- og materialemæssigt holdbart og kvalitativt byggeri fastlægger lokalplanforslaget dog, at der skal anvendes træ eller træ/aluminiumskarme i døre og vinduer, samt at der ikke må anvendes cementmursten eller tagsten.

Lokalplanforslaget fastlægger en beskyttelseslinje, der skal sikre hensynet til kystskrænten langs Øresund. Endvidere indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om etablering af offentlig adgang fra Gl. Strandvej til Øresund, jf. tinglyst deklARATION. Den offentlige adgang forventes etableret, så den også kan benyttes af Forsyning Helsingør, der skal have adgang til en spildevandsledning langs Øresund, jf. tinglyst deklARATION.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

I planprocessen har Center for By, Land og Vand været i dialog med flere af områdets beboere, der har haft spørgsmål til fremdriften i processen og indholdet i planforslaget. Endvidere har centeret været i dialog med de beboere, der har tinglyst adgangsforhold til øresundskysten via lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget udsendes i offentlig høring i 5 uger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** forslag til Lokalplan 3.38 – Boliger på Gl. Strandvej 195 i Espergærde vedtages og fremlægges i offentlig høring.
2. **at** der på baggrund af den udførte screening for miljøvurdering ikke udarbejdes miljøvurdering.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Indstillingerne anbefales.

Bilag

- 1: forslag til lokalplan 3.38
- 2: Screening for miljøvurdering

Punkt 5: Beslutnings sag: Endelig vedtagelse af lokalplan 3.46 boligområde ved Hovparken i Espergærde

17/10731

Indledning

Byrådet besluttede den 28. august 2017 at offentliggøre forslag til Lokalplan 3.46 Boligområde ved Hovparken i Espergærde og forslag til kommuneplantillæg nr. 43, samt afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 13. september - 8. november 2017.

Der har været afholdt borgermøde den 26. oktober 2017 på Mørdrupskolen i Espergærde.

Der er ikke indkommet bemærkninger til miljøvurderingen.

Byrådet skal beslutte, om lokalplan og kommuneplantillæg skal vedtages endeligt.

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

Boligselskabet Nordkysten ønsker at opføre 32 eller 40 billige almene fleksible familieboliger ved Hovparken i Espergærde. Lokalplanforslaget er udarbejdet for at sikre mulighed for at etablere disse boliger, samt at boligerne indpasses og tilpasses den eksisterende bebyggelse i Hovparken.

Se bilag nr. 1 forslag til lokalplan 3.46 Boligområde ved Hovparken i Espergærde og bilag nr. 2. forslag til kommuneplantillæg nr. 43 til Helsingør Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplanforslaget, og en eventuel endelige vedtagelse af lokalplanen, er grundlaget for at Boligselskabet Nordkysten kan gå videre med arbejdet omkring realisering af de billige, almene fleksible familieboliger i Borupgård.

Den 1. juli 2016 har Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet meddelt, at Helsingør Kommune kan opnå tilskud til etablering af op til 150 billige, fleksible almene boliger. Boligselskabet Nordkysten var det eneste boligselskab, der i efteråret 2016 ønskede at indgå i et konkret samarbejde om etablering af denne boligtype. Konkret ønsker Nordkysten at etablere 86 boliger fordelt på tre eksisterende boligafdelinger. 32/40 af disse boliger er placeret i Hovparken.

Forudsætningen for at opnå tilskud er at der foreligger et godkendt skema A inden den 31. december 2017. Det er en forudsætning, at der foreligger en lokalplan for boligerne, for at kunne godkende skema A.

2. Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål i form af 32 boliger i boligklynger eller 40 boliger i en boligbebyggelse i op til 4 etager. Boligklyngerne kan opføres med en højde på 8,5 meter i 2 etager. Boligbebyggelsen i 4 etager kan opføres med en højde på 14,5 meter.

3. Borgermøde den 26. oktober 2017 på Mørdrupskolen

På borgermødet blev der informeret om baggrunden for lokalplanforslaget, processen og indholdet af lokalplanen. Bygherre, arkitekt, enkelte byrådspolitikere, ansatte og ca. 105 borgere deltog.

På borgermødet fik Center for By, Land og Vand oplyst, at der er udarbejdet en helhedsplan for Hovparken. Ifølge helhedsplanen skal der placeres et beboerhus, der hvor forslag til lokalplan 3.46 udlægger areal til parkering.

Bilag 3 indeholder notat med hovedpointer fra borgermødet den 26. oktober 2017.

4. Høringssvar til forslag til lokalplan og kommuneplantillæg og behandling af høringssvar

Der er afgivet 19 høringssvar, herunder svar fra ejerforeningen EF Søbækgaard Parkbebyggelse, Afdelingsbestyrelsen i Hovparken og Ejerforeningen Mørdrupparken Rugmarken 7.

Høringssvarene har koncentreret sig om nedenstående temaer:

- A. Høringssvar mod lokalplanforslaget
- B. Arkitektur og bebyggelsens udformning
- C. Placering af ny bebyggelse
- D. Kommunikation og beslutningsproces
- E. Værditab på eksisterende ejerboliger
- F. Overdragelse af areal ejet af EF Søbækgaard Parkbebyggelse
- G. Social integration og beboersammensætning
- H. Er der behov for boligerne?
- I. Grønne områder og stiforbindelser
- J. Hvorfor skal boligerne bygges?
- K. Bemærkninger fra Helsingør Forsyning
- L. Helhedsplan for Hovparken
- M. Økonomi for nuværende lejere

N. Parkering

Bilag 4 indeholder alle hørings svar i deres fulde ordlyd.

Bilag 5 indeholder hovedpunkterne fra hørings svarene og bemærkninger hertil fra Center for By, Land og Vand. Bilaget vil blive fremsendt som svar til alle, der har afgivet hørings svar i løbet af den offentlige høring.

I høringsperioden er der fremsendt to hørings svar med informationer, som bør tages særligt i betragtning ved den endelige behandling af planforslagene:

- a. Hørings svar nr. 6, fra Ejerforeningen EF Søbækgaard Parkbebyggelse, hvoraf det fremgår, at Ejerforeningen EF Søbækgaard Parkbebyggelse ikke frivilligt ønsker at overdrage/bytte en del af matr. nr. 5dc Mørdrup By, Mørdrup. Overdragelsen af arealet er en forudsætning for, at Boligselskabet Nordkysten kan realisere bebyggelsen inden for det forslåede byggefelt.
- b. Hørings svar nr. 18, fra afdelingsbestyrelsen i Hovparken, som oplyser, at forslag til lokalplan 3.46 er imod helhedsplanen for Hovparken, samt at denne helhedsplan ikke er forelagt Helsingør Kommune. Forslag til lokalplan nr. 3.46 udlægger areal til parkering, som påtænkes anvendt til beboerhus i helhedsplanen.

5. Den videre proces

Nordkysten har meddelt, at de ikke vil indsende Skema A ansøgning på projektet inden fristens udløb den 31. december 2017. Det betyder, at det ikke er muligt at opnå en statslig medfinansiering af grundkapitalen fra Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet.

Nordkysten har samtidig meddelt, at de gerne vil indgå i en dialog med Helsingør Kommune om en lokalplan, der tager højde for de mange indsigelser og muliggør, at projektet kan sammentænkes med et forstående renoveringsprojekt i Hovparken.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 13. september til den 8. november 2017.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at det besluttes om forslag til Lokalplan 3.46 Boligområde ved Hovparken i Espergærde og kommuneplantillæg nr. 43 skal vedtages endeligt med

Model 1:

Hvis Byrådet vælger at vedtage planforslagene kan boligerne kun realiseres enten ved en ekspropriation af arealet ejet af Ejerforeningen EF Søbækgaard Parkbebyggelse eller ved en dispensation til byggefeltet. Vælges dette alternativ, skal ekspropriation eller dispensation besluttes i selvstændige politiske behandling,

eller

Model 2:

Hvis Byrådet vælger ikke at vedtage lokalplanforslaget, kan Helsingør Kommune invitere Boligselskabet Nordkysten til at fremsende et revideret projekt. Projektet skal indeholde behov/ønsker til billige, almene fleksible familieboliger og helhedsplanen for Hovparken herunder oplæg til deling af beboerhus, fællesfaciliteter, parkeringsforhold som baggrund for at igangsætte udarbejdelsen af et fornyet lokalplanforslag.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget anbefaler Model 2.

Bilag

- 1: Forslag til lokalplan 3.46
- 2: Forslag til kommuneplantillæg 43
- 3: Notat fra borgermøde den 26 oktober 2017
- 4: Høringssvar lokalplan 3.46
- 5: Lkp 3.46 og Kpt 43 Høringssvar behandling

Punkt 6: Beslutnings sag: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.170 boligområde ved Borupgård i Snekkersten og tillæg nr. 44 til Helsingør Kommuneplan

17/10730

Indledning

Byrådet besluttede den 19. juni 2017 at offentliggøre forslag til Lokalplan 1.170 Boligområde ved Borupgård i Snekkersten og kommuneplantillæg nr. 44, samt afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 28. juni - 6. september 2017.

Byrådet skal beslutte, om lokalplan og kommuneplantillæg skal vedtages endeligt.

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

Boligselskabet Nordkysten ønsker at opføre 32 billige almene fleksible familieboliger ved Borupgård i Snekkersten. Lokalplanforslaget er udarbejdet for at sikre mulighed for at etablere disse boliger, samt at boligerne indpasses og tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Se bilag nr. 1 forslag til lokalplan 1.170 Boligområde ved Borupgård i Snekkersten og bilag nr. 2. forslag til kommuneplantillæg nr. 44 til Helsingør Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplanforslaget, og en eventuel endelige vedtagelse af lokalplanen, er grundlaget for at Boligselskabet Nordkysten kan gå videre med arbejdet omkring realisering af de billige, almene fleksible familieboliger i Borupgård.

Den 1. juli 2016 har Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet meddelt, at Helsingør Kommune kan opnå tilskud til etablering af op til 150 billige, fleksible almene boliger.

Boligselskabet Nordkysten var det eneste boligselskab, der i efteråret 2016 ønskede at indgå i et konkret samarbejde om etablering af denne boligtype. Konkret ønsker Nordkysten at etablere 86 boliger fordelt på tre eksisterende boligafdelinger.

Forudsætningen for at opnå tilskud er, at der foreligger et godkendt skema A inden den 31. december 2017. Det er også en forudsætning, at der foreligger en lokalplan for boligerne, for at kunne godkende skema A.

32 af disse boliger er placeret i Borupgård nord for Storsejlet og Topsejlet i Snekkersten.

2. Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål i form af 32 boliger. Boligerne kan opføres nord for Storsejlet og Topsejlet i Snekkersten. Boligerne kan opføres med en højde på 8,5 meter i 2 etager.

3. Borgermøde den 24. august 2017 på Borupgårdskolen

På borgermødet blev der informeret om baggrunden for lokalplanforslaget, processen og indholdet af lokalplanen. Bygherre, arkitekt, enkelte byrådspolitikere, ansatte og ca. 45 borgere deltog.

Bilag 3 indeholder notat med hovedpointer fra borgermødet den 24. august 2017.

På borgermødet fremkom en del spørgsmål og kommentarer til lokalplanens redegørelse omkring beslutningsprocesserne i Boligselskabet Nordkysten. På den baggrund har Center for By, Land og Vand og Center for Kultur, Turisme, Idræt og Medborgerskab udarbejdet et notat der besvarer de konkrete spørgsmål mere detaljeret.

Bilag 4 indeholder notat om billige, fleksible og almene familieboliger.

4. Høringssvar til lokalplan og kommuneplantillæg og behandling af høringssvar

Der er afgivet 357 underskrifter fordelt på 17 høringssvar (2 underskriftsindsamlinger). Høringssvarene har koncentreret sig om nedenstående temaer:

- A. Boligafdelinger i nærområdet
- B. Kommunikation og beslutningsproces i boligselskabet
- C. Selvstændig boligafdeling
- D. Placering af boliger
- E. Antal af boliger
- F. Antal beboere i boligerne
- G. Udgifter og økonomi for eksisterende beboerne
- H. Adfærd hos de nye beboere
- I. Utryghed
- J. Personlige økonomiske gevinster
- K. Sammensætning af fremtidige beboere

- L. Udsigt fra eksisterende boliger
- M. Eksisterende lokalplan
- N. Valg af byggematerialer

Bilag 5 indeholder alle høringssvar i deres fulde ordlyd.

Bilag 6 indeholder hovedpunkterne fra indsigelserne og bemærkninger hertil fra Center for By, Land og Vand. Bilaget vil blive fremsendt som svar til alle, som har afgivet høringssvar i løbet af den offentlige høring.

5. Forslag til ændringer i lokalplanforslaget

På baggrund af høringssvarene foreslår Center for By, Land og Vand,

- a. at redegørelsens tekst ændres, så det fremgår, at den endelige realisering af byggeriet besluttet af boligorganisationen:
”Lokalplanen følges op af processen for byggeri i en almen boligafdeling. Det konkrete byggeri kan således kun opføres efter det er godkendt i boligorganisationen. Dette sker gennem processen for skema A, B og C. I denne proces træffer boligorganisationen den endelige beslutning om boligernes placering inden for byggelinjerne i lokalplanen. Beslutningen om den detaljerede udformning af boligerne skal godkendes af boligorganisationen”.
- b. at det sikres, at afdelingerne ikke skal lægges sammen, og at følgende bestemmelse fjernes fra lokalplanen: § 10, stk. 2 Lokalplanens område skal være arealoverført som en del af matr. Nr. 1yq Borupgård, Helsingør Jorder.
- c. at kortbilag 2 revideres, så byggefeltene reduceres, og størst mulig udsigt fra eksisterende bebyggelse bevares, jf. Bilag 4 side 17.

6. Den videre proces

Nordkysten har meddelt, at de indsender Skema A ansøgning for billige almene fleksible familieboliger ved Borupgård i Snekkersten inden fristens udløb den 31.12.2017.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 28. juni - 6. september 2017.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at det besluttet om forslag til Lokalplan 1.170 Boligområde ved Borupgård i Snekkersten og kommuneplantillæg nr. 44 skal vedtages endeligt med ændringerne beskrevet i sagsfremstillingens pkt. 5.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Haldis Glerfoss (Ø) anbefaler indstillingen.

Morten Westergaard (C), John Calberg (C) og Anders Drachmann (FD) kan ikke anbefale indstillingen.

Per Christensen (A), Peter Poulsen (A) og Johannes Hecht-Nielsen (V) undlod at stemme.

Bilag

1: Forslag til lokalplan 1.170 Boligområde Borupgård Snekkersten

2: Forslag til kommuneplantillæg 44

3: Notat fra borgermøde den 24. august 2017

4: Notat vedrørende byggeri af billige, fleksible, almene familieboliger

5: Høringssvar til Lkp 1.170 og Kpt 44

6: Behandling af høringssvar Lkp 1.170 og Kpt 44

Punkt 7: Beslutnings sag: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.169 boligområde ved Klosterstenen i Snekkersten

17/10729

Indledning

Byrådet besluttede den 19. juni 2017 at offentliggøre forslag til Lokalplan 1.169 Boligområde ved Klosterstenen i Snekkersten samt afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 28. juni - 6. september 2017.

Der har været afholdt borgermøde den 31. august 2017 på Borupgårdskolen.

Byrådet skal beslutte, om lokalplan skal vedtages endeligt.

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 Snekkersten er med til at understøtte dette mål.

Sagsfremstilling

1. Lokalplanens baggrund

Boligselskabet Nordkysten ønsker at opføre 22 billige almene fleksible familieboliger ved Klosterstenen i Snekkersten. Lokalplanforslaget er udarbejdet for at sikre mulighed for at etablere disse boliger, samt at boligerne indpasses og tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Bilag 1 indeholder forslag til lokalplan 1.169 Boligområde ved Klosterstenen i Snekkersten.

Lokalplanforslaget, og en eventuel endelig vedtagelse af lokalplanen, er grundlaget for at Boligselskabet Nordkysten kan gå videre med arbejdet omkring realisering af de billige, almene fleksible familieboliger ved Klosterstenen.

Den 1. juli 2016 har Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet meddelt, at Helsingør Kommune kan opnå tilskud til etablering af op til 150 billige, fleksible almene boliger.

Boligselskabet Nordkysten var det eneste boligselskab, der i efteråret 2016 ønskede at indgå i et konkret samarbejde om etablering af denne boligtype. Konkret ønsker Nordkysten at etablere 86 boliger fordelt på tre eksisterende boligafdelinger.

Forudsætningen for at opnå tilskud er, at der foreligger et godkendt skema A inden den 31. december 2017. Det er en forudsætning, at der foreligger en lokalplan for boligerne for at kunne godkende skema A.

2. Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål i form af 22 boliger. Boligerne kan opføres ved Klosterstenen i Snekkersten. Boligerne kan opføres med en højde på 5,5 meter i 1 etage.

3. Borgermøde den 31. august 2017 på Borupgårdskolen

På borgermødet blev der informeret om baggrunden for lokalplanforslaget, processen og indholdet af lokalplanen. Bygherre, arkitekt, enkelte byrådspolitikere, ansatte og ca. 75 borgere deltog.

Bilag 2 indeholder notat med hovedpointer fra borgermødet den 31. august 2017.

På borgermødet fremkom en del spørgsmål og kommentarer til lokalplanens redegørelse omkring beslutningsprocesserne i Boligselskabet Nordkysten. På den baggrund har Center for By, Land og Vand og Center for Kultur, Turisme, Idræt og Medborgerskab udarbejdet et notat, der besvarer de konkrete spørgsmål mere detaljeret.

Bilag 3 indeholder notat om billige, fleksible og almene familieboliger.

4. Høringssvar til lokalplan og behandling af høringssvar

Der er afgivet 17 høringssvar. Høringssvarene har koncentreret sig om nedenstående temaer:

- A. Bebyggelsens tæthed
- B. Parkering
- C. Eksisterende boldbane og legeplads (friarealer)
- D. Støj
- E. Placering af ny bebyggelse
- F. Valg af byggematerialer
- G. Værditab på eksisterende boliger og økonomi
- H. Proces, beboerinddragelse og kommunikation
- I. Trafik og vejforhold
- J. Social integration og beboersammensætning
- K. Sol og skygge
- L. Grundstørrelser og kommuneplanrammer

- M. Forslag til lokalplan 1.169 og bygningsreglementet
- N. Forslag til lokalplan 1.169 og gældende lokalplan 1.22

Bilag 4 indeholder alle hørings svar i deres fulde ordlyd.

Bilag 5 indeholder hovedpunkterne fra indsigelserne og bemærkninger hertil fra Center for By, Land og Vand. Bilaget vil blive fremsendt som svar til alle, som har afgivet hørings svar i løbet af den offentlige høring.

5. Forslag til ændringer i lokalplanforslaget

På baggrund af hørings svarene foreslår Center for By, Land og Vand,

- a. at give større mulighed for visuel forbindelse til færgevejskilen for eksisterende beboere og at det nordlige byggefelt derfor fjernes på kortbilag nr. 2. Boligantallet reduceres således fra 22 til 18.
- b. at Center for By, Land og vand konsekvensretter eventuelle bestemmelser, lokalplanafgrænsning og redegørelsen på baggrund af at byggefeltet fjernes.
- c. at give mulighed for, at den nye bebyggelse både kan blive en del af den eksisterende afdeling eller blive en selvstændig afdeling. Derfor foreslås det at ændre: § 4.2 Lokalplanens område eller en del heraf kan arealoverføres til ejendommen matr. nr. 1h Borupgård, Helsingør Jorder.
- d. at det ikke er et krav i lokalplanens bestemmelser, at afdelingerne skal lægges sammen. Følgende bestemmelse foreslås derfor fjernet fra lokalplanen: § 10.2 Lokalplanens område skal være arealoverført som en del af matr. Nr. 1yq Borupgård, Helsingør Jorder.

6. Den videre proces

-

Nordkysten har meddelt, at de indsender Skema A ansøgning for billige almene fleksible familieboliger ved Klosterstenen i Snekkersten inden fristens udløb den 31.12.2017.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 28. juni - 6. september 2017.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at det besluttes om forslag til Lokalplan 1.169 Boligområde ved Klosterstenen i Snekkersten skal vedtages endeligt med ændringerne beskrevet i sagsfremstillingens pkt. 5.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Haldis Glerfoss (Ø) anbefaler indstillingen.

Morten Westergaard (C), John Calberg (C) og Anders Drachmann (FD) kan ikke anbefale indstillingen.

Per Christensen (A), Peter Poulsen (A) og Johannes Hecht-Nielsen (V) undlod at stemme.

Bilag

1: Lkp 1169 Boligområde ved Klosterstenen i Snekkersten - Forslag

2: Notat vedrørende borgermøde den 31. august 2017

3: Notat vedrørende byggeri af billige, fleksible, almene boliger

4: Høringssvar Lkp 1.169

5: Behandling af høringssvar til forslag til Lkp 1.169

Punkt 8: Beslutnings sag: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.167 - Stadion og Kommuneplantillæg 41

16/26863

Indledning

Byrådet skal vedtage det genfremsatte forslag til Lokalplan 1.167 for Helsingør Stadion ved Gl. Hellebækvej med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 41 endeligt.

Opførelsen af et 1. divisionsstadion ved Gl. Hellebækvej forudsætter vedtagelsen af en lokalplan. Overholdelsen af stadionprojektets planlagte tidsplan forudsætter at lokalplanforslaget vedtages endeligt på Byrådets møde den 18. december 2017.

Byrådet skal beslutte om forslag til lokalplan og kommuneplantillæg vedtages med en række ændringer på baggrund af hørings svarene.

Retsgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Relation til vision og tværgående politikker

Opførelsen af et 1. divisions stadion vil øge udbuddet af unikke idræts- og fritidstilbud for familier og besøgende. Dette vurderes at medvirke til realiseringen af visionen om Helsingør Kommune som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune.

Opførelsen af et 1. divisions stadion er i tråd med Helsingør Kommunes Idræts- og Fritidspolitikens målsætning om at "profilere Helsingør som en attraktiv idræts- og fritidskommune med regionale, nationale og internationale begivenheder og events" og med ønsket om et eliteidrætsmiljø, der gavner især ungdommens talentudvikling.

Sagsfremstilling

1. Planforslagets høringsfase

Forslaget til lokalplan og -kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring fra den 2. til den 30. oktober 2017.

Center for By, Land og Vand modtog hørings svar fra 21 interessenter.

Hørings svarene kommer fra E/F Gammel Hellebækvej 68 A-B, Hellebo Parks beboergruppe, Boliggårdens boligafdeling 18 "Sundparken", Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Helsingør Salonskytte Forening, FCHFANS, Foreningen "Nyt Stadion på Nordre Strandvej", Danmarks Naturfredningsforening, Foreningen By og Land, Forsyning Helsingør, Movia og Forsvarsministeriet samt 9 borgere.

Hørings svarene omhandler 6 overordnede emner: stadions placering, anlæggets anvendelsesmuligheder til andet end sportslige aktiviteter, stadions afledte miljømæssige effekter, konkrete bemærkninger til kommuneplantillægget og til lokalplanen, samt støtte til opførelsen af et stadion (dog med en række forbehold).

Samtlige høringsvar kan læses i bilag 1 og Hellebo Parks beboergruppes underskriftsindsamling kan ses i bilag 2. Et tematisk sammendrag af hørings svarene med forvaltningens bemærkninger kan læses i bilag 3.

2. Ændringsforslag

På baggrund af de indkomne høringsvar anbefaler Center for By, Land og Vand at indarbejde følgende ændringer i lokalplanen:

1. at efter lokalplanens § 3.3 indsættes en bestemmelse, der begrænser stadions anvendelse til idrætsrelaterede aktiviteter.
2. at §§ 3.3 og 5.6 præciseres, så det kun bliver muligt at indrette parkering midlertidigt på boldbanearealer uden for de arealer udlagt til parkering i (P1, P2 og P3).
3. at aktivitetsbåndet, herunder promenade/stier og græsklædte volde tilføjes til lokalplanens § 7.3.
4. at der tilføjes en kommentar til § 7.6, som præciserer, hvad der her menes med facade.
5. at der tilføjes en bestemmelse, om at bevaringsværdig beplantning ikke må fældes uden tilladelse fra Byrådet, og at bevaringsværdig beplantning udpeges i kortbilag 2.
6. at den maksimale mastehøjde i § 8.8 sænkes fra 45 m til 37 m.
7. at der tilføjes en § 8.10 og § 10.2, der stiller krav om, at belysningsanlægget fastholder gældende retningslinjer for spildlys til omgivelserne ifølge standard for sportsbelysning (DS12193).

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten inddrages ved den endelige vedtagelse af planen. På denne baggrund fremlægges en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen.

3. Tiltag uden for lokalplanområdet

Der arbejdes sideløbende med lokalplanen med følgende supplerende tiltag som har relation til anvendelsen til stadion, men som ikke reguleres af lokalplanen:

- at stiforbindelsen både øst og vest for Ungdomsskolen opgraderes, så parkeringsfaciliteterne hér vil kunne anvendes i forbindelse med aktiviteter på stadion,
- at der etableres henvisningsskiltning til stadion fra Højstrup Station,

- at der opstilles tilstrækkeligt med affaldsspande på strækningen fra Højstrup Station til stadion

Økonomi/Personaleforhold

Da der er tale om en kommunal ejendom og erstatningsfri regulering efter Planloven, medfører beslutningen om vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for borgerne. Beslutningen har hellere ikke afledte konsekvenser for idrætsrådets driftsøkonomi og personaleressourcer.

Mht. Stadionprojektet indgik forligspartierne i forbindelse med budgetforhandlingsseminaret i efterår 2016 en aftale om at bevilge 57.643.000 kr. i 2017 til gennemførelse af projektets etape 1, der omfatter planlægning og opførelse af selve stadionet på Gl. Hellebækvej.

Opsætningen af henvisningsskilte og affaldsspande mellem Højstrup Station og Stadion finansieres via driftsmidler.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Forslag til Lokalplan 1.167 og Kommuneplantillæg 41 har været i offentlig høring fra den 2. til den 30. oktober 2017.

Den 26. oktober 2017 afholdt lokalplanprojektgruppen et orienteringsmøde med repræsentanter fra naboer og interesserede foreninger vedr. indholdet af den nye høring af planforslaget, hvor de deltagende fik lejlighed til stille spørgsmål til lokalplanforslagets indhold.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Lokalplan 1.167 og forslag til kommuneplantillæg nr. 41 skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingens pkt. 1-7.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Et flertal, Johannes Hecht-Nielsen (V), Morten Westergaard (C), John Calberg (C), Anders Drachmann (FD), Per Christensen (A) og Peter Poulsen (A) anbefaler indstillingen.

Haldis Glerfoss (Ø) kan ikke anbefale indstillingen.

Bilag

- 1: Høringssvar samlet
- 2: Underskriftsindsamlig Hellebo Parks beboergruppe
- 3: Høringssvar tematisk
- 4: Forslag til lokalplan og -kommuneplantillæg
- 5: Miljøvurdering af planforslag
- 6: Sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen
- 7: Høringsbrev og scoping af planforslag

Punkt 9: Beslutnings sag: Høring af ændring af grænserne for Natura 2000 områderne

17/21967

Indledning

Miljøstyrelsen har sendt et forslag til ændring af grænserne for Natura 2000 områderne i Danmark i offentlig høring fra 28. september til 3. januar 2018.

Miljøstyrelsen skriver, at formålet med ændringen af grænserne er at mindske andelen af intensive jordbrugsarealer og byarealer, som ikke bidrager til beskyttelsen af de arter og naturtyper, der er udpegningsgrundlaget for de enkelte Natura 2000 områder.

Endvidere foreslår Miljøstyrelsen enkelte udvidelser med arealer, der grænser op til Natura 2000 områderne nu, og som er oplagte til at komme med i Natura 2000 områderne.

Baggrunden for dette arbejde er regeringens Naturpakke fra maj 2016.

På baggrund af den offentlige høring udarbejder Miljøstyrelsen et endeligt forslag til de ændrede Natura 2000-områdegrænser, som skal godkendes af EU-Kommissionen.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om der skal fremsendes et høringssvar til Miljøstyrelsen.

Retsgrundlag

EU's habitatdirektiv: Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter

Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, Nr. 926 af 27. juni 2016

Sagsfremstilling

Miljøstyrelsen skriver, at formålet med ændringen af grænserne er at mindske andelen af intensive jordbrugsarealer og byarealer, som ikke bidrager til beskyttelsen af de arter og naturtyper, der er udpegningsgrundlaget for de enkelte Natura 2000 områder.

Endvidere foreslår Miljøstyrelsen enkelte udvidelser med arealer, der grænser op til Natura 2000 områderne nu, og som er oplagte til at komme med i Natura 2000 områderne.

Baggrunden for dette arbejde er regeringens Naturpakke fra maj 2016.

På baggrund af den offentlige høring udarbejder Miljøstyrelsen et endeligt forslag til de ændrede Natura 2000-områdegrænser, som skal godkendes af EU-Kommissionen.

I Helsingør Kommune er der ikke intensive landbrugsarealer liggende inden for vores Natura 2000 områder.

Miljøstyrelsen foreslår følgende ændringer, se bilag med detaljer.

1. Teglstrup Hegn og Hammermølle Skov

Der udtages lidt byzone og bebyggelse i Hellebæk og justeres lidt langs Skindersøvej, så afgrænsningen følger vejen.

Ved Nygård er et naturområde med mose og sø på den kommunale ejendom med rideskole medtaget.

På østsiden er resten af Naturstyrelsens areal medtaget bortset fra golfbanen, og bortset fra den sydøstligste del af Teglstrup Hegn. Det sidste bør nævnes i høringssvaret.

Fredningen Helsingørs Grønne Vestkile medtages.

2. Gribskov og Esrum Sø

-

Lige nord for Esrum Sø er der inddraget lidt mere af privatejede § 3 moser og enge, mest skovbevokset.

Helsingør kommune har netop fældet en del af denne elle-áske skov til udsigt i medfør af udsigtsfredningen omkring Esrum Sø. Dette bør nævnes i høringssvaret til orientering.

3. Gurre Sø

-

Ingen ændringer

4. Rusland

-

Ingen ændringer

5. Konsekvenser

-

Konsekvensen ved at komme med i Natura 2000 områderne er:

- Udpegningsgrundlaget (arter, naturtyper) for det pågældende Natura 2000 område er beskyttet.
- En række anmeldepligtige aktiviteter skal vurderes i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.
- De almindelige tilskudsordninger til naturvenlig græsning bliver mere tilgængelige og meget nemmere at opnå (f.eks. i Helsingørs Grønne Vestkile).

- Hvis Miljøstyrelsen udpeger et område (f.eks. Vestkilen) til indsatser i kommende Natura 2000 planer og dermed i kommunens Natura 2000 handleplaner, kan der søges særlige tilskud til f.eks. græsning, hegning og rydning (afhængig af tilskudsordningerne til Natura 2000).

Alt i alt vurderes det til at være en fordel, at § 3 beskyttede naturarealer samt Helsingørs grønne Vestkile kommer med i Natura 2000, da det giver bedre adgang til støtteordninger.

6. Opsummering til høringssvar

-

Center for By, Land og Vand anbefaler, at der fremsendes et høringssvar til Miljøstyrelsen med følgende bemærkninger:

- Kommunen gør opmærksom på, at den sydøstligste del af Teglstруп Hegn, som er skovbevokset og ejes af Naturstyrelsen, ikke er medtaget. Bør den ikke medtages?
- Kommunen gør opmærksom på, at det meste af elle-askeskoven i nordenden af Esrum Sø ved Harreshøjvej og uden for det eksisterende Natura 2000 område, er fældet i 2017 for at genskabe udsigt, jf. udsigtsfredningen omkring Esrum sø.

Økonomi/Personaleforhold

Forslaget har ingen konsekvenser for økonomi eller personaleforhold

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Miljøstyrelsen har orienteret de jordbrugere, der ejer arealer inden for de udpegede områder eller kan blive berørt af de foreslåede ændringer i Natura 2000 områderne.

Center for By, Land og Vand har orienteret Naturgruppen på sidste møde om høringen og vil orientere Naturgruppen om høringssvaret fra Helsingør kommune.

Miljøstyrelsen har lavet en side om høringen på deres hjemmeside <https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/justering-af-natura-2000-omraaderne/>

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der sendes et høringssvar, som beskrevet i opsummering til høringssvar i sagsfremstillingen.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Indstillingen godkendt.

Bilag

Justeringer af grænserne for Natura 2000

Punkt 10: Beslutnings sag: Ansøgning om anvendelse af tørreloft m.v. - Grønnehavevej 9, 3., th., Helsingør

16/9118

Indledning

Ejer har klaget over centerets afslag på hans ansøgning om tilladelse til indretning af tørreloft til boligareal samt etablering af kviste med altaner samt tagterrasse.

Ejer har kontaktet udvalgsformand Johannes Hecht-Nielsen, som har ønsket at få sagen forelagt udvalget.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget besluttede på møde den 10. oktober 2017 at genoptage sagen.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om afslaget skal fastholdes.

Retsgrundlag

Lokalplan nr. 1.4 - Sct. Anna Gade Kvarteret

Bygningsreglement 2015

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ansøger har den 23. november 2015 søgt om tilladelse til anvendelsesændring af 30 m² tørreloft til bolig samt etablering af 2 kviste med altaner mod Grønnehavevej samt en tagterrasse mod gården (Bilag 2).

Center for By, Land og Vand meddeler den 17. februar 2016 afslag på ansøgningen med den begrundelse, at det strider imod formålsbestemmelsen i lokalplan 1.4.

§ 2 om, at *"tilbygninger"* skal indpasses i *bybilledet*.

I den konkrete sag finder Center for By, Land og Vand, at det strider imod områdets karakter at etablere altaner i 2. "lag" i tagfladen, i forbindelse med etablering af 2 etager i loftsrummet. Se i øvrigt udsnit fra området.



Det ansøgte er endvidere i strid med § 6 om, at bebyggelsesprocenten ikke må være mere end 90, og at højden ikke må være mere end 2½ etage.

Det er centerets vurdering, at etablering af en ekstra etage, ud over de allerede etablerede 3½ etage, i væsentlig grad overskrider hensigten med lokalplanen.

Fravigelse af de nævnte bestemmelser i lokalplanen vil have en præcedenseffekt i forhold til de øvrige ejendomme inden for lokalplanområdet, og dermed til ændring af områdets karakter.

Centeret har vurderet, om det vil være muligt at anvende loftrummet til beboelse ved at etablere tagvinduer frem for kviste og altaner, selvom der ikke er søgt om dette.

Beboelse i 2 "lag" i taget, vil fortsat forudsætte dispensation fra Lokalplan 1.4 § 6 vedr. bebyggelsesprocenten samt etageantal. Det vurderes endvidere, at anvendelse af loftrummet til beboelse ved at etablere tagvinduer fremfor kviste og altaner, ligeledes vil være i strid med lokalplanens formål. Herudover skal der anvises andre arealer til opbevaring, idet dette ikke er gjort.

Det er centerets vurdering som brandmyndighed, at det ikke vil være muligt at etablere tilfredsstillende redningsåbninger fra den øverste etage uden kviste og altaner, da beredskabet ikke kan få tilfredsstillende indsatsmuligheder. Bagtrappen skal derfor fungere som flugtvej og dermed sikres som selvstændig brandsektion, fra terræn til tag. Idet den eksisterende bagtrappe formentlig er udført i træ, vil dette sandsynligvis være forbundet med væsentlige ændringer (opgradering).

1. Ansøgers kommentarer

Ansøger henviser til en række ejendomme, hvor der forefindes terrasser, som han mener er sammenlignelige (Bilag 3 og 4). Ansøger mener på denne baggrund, at centerets afslag er uforståeligt.

Ansøger har derfor søgt om genoptagelse og sendt supplerende tegninger (Bilag 5 og 6)

2. Høring

Sagen har ikke været sendt i nabohøring, fordi der er meddelt afslag.

3. Begrundelse for centerets indstilling

Center for By, Land og Vand har svaret på ansøgers kommentarer til afslaget den 3. juni 2016. Centeret mener, at afslaget skal fastholdes, idet ansøger ikke har indsendt nye oplysninger, som ikke allerede har indgået i vurderingen af ansøgningen.

Endvidere kan Center for By, Land og Vand ikke anbefale at etablere bolig i 2 "lag" i tagfladen med henvisning til lokalplanens formål og præcedensvirkning, idet det fremgår af Planlovens § 19, at der ikke kan dispenseres fra en plans principper.

Supplerende kan oplyses, at ansøger har ikke påklaget sagen til Planklagenævnet.

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 det meddelte afslag fastholdes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Et flertal, Johannes Hecht-Nielsen (V), Peter Poulsen (A), Per Christensen (A), Haldis Glerfoss (Ø), John Calberg (C) og Morten Westergaard (C) vedtog indstillingen.

Anders Drachmann (FD) ønsker at give tilladelse.

Bilag

- 1: Teknisk kort
- 2: Ansøgning
- 3: Afslag på udnyttelse af tørrerum og etablering af tagterrasse
- 4: Forespørgsel vedr. afslag
- 5: Svar på forespørgsel
- 6: Tegninger

7: 3D skitser

Punkt 11: Beslutningssag: Nedlæggelse af vejarealer ved Kløvermarken 8 i Espergærde

17/24589

Indledning

I forlængelse af salget af Kløvermarken 8, 3060 Espergærde, matr. nr. 6cr Mørdrup By, Mørdrup til Kløvermarken 8 ApS, har køberne anmodet om tilkøb af ca. 214 m² vejareal fra den offentlige vej Nørremarken samt ca. 352 m² privat fællesvej – Erna Hagemanns Vej.

Teknik- Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om arealerne skal nedlægges som vejarealer.

Retsgrundlag

Lov nr. 1520 om offentlige veje af 27. december 2014, særligt:

- § 15 om Kommunalbestyrelsens kompetence til at nedlægge kommuneveje,
- § 124 om Kommunalbestyrelsens pligt til at tage stilling til nedlagte vejarealers fremtidige status,
- § 126 om omfanget af Kommunens høringspligt, og,
- § 127 om Kommunens ret til frit at disponere over nedlagte vejarealer

Lov om private fællesveje, lovbekendtgørelse nr. 1234 af 4. november 2015, særligt:

- § 72 om kommunalbestyrelsens kompetence til at nedlægge private fællesveje,
- § 73 og § 74 om omfanget af kommunens høringspligt,
- § 77 om kommunens ret til at disponere og arealet,

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Arealer

Kløvermarken 8 ApS har anmodet om tilkøb af et vejareal samt den private fællesvej Erna Hagemanns Vej.

For at der kan ske salg af det offentlige vejareal kræver det, at arealet nedlægges som offentlig vej. Den private fællesvej Erna Hagemanns Vej kan sælges med eller uden en nedlæggelse som privat fællesvej.

1.1. Vejareal

Det offentlige vejareal udgør ca. 214 m² og er beliggende på hjørnet mellem Kløvermarken og Nørremarken i Espergærde. Arealet skal arealoverføres til matr. nr. 6cr Mørdrup By, Mørdrup.

Arealet kan nedlægges som offentligt vejareal efter Lov om offentlige veje.

Administrationen vurderer, at det ikke medfører negative trafikale konsekvenser for Nørremarken og Kløvermarken på det pågældende vejstykke, hvis arealet nedlægges og er derfor i overensstemmelse med § 15 i lov om offentlige veje.

Kløvermarken 8 ApS har oplyst, at baggrunden for tilkøb af vejarealet er ønsket om at kunne etablere et areal foran forestående opførelse af klyngehuse på matr. nr. 6cr Mørdrup By, Mørdrup. Køber er indforstået med, at der på det nedlagte vejareal vil blive lyst en oversigtsdeklaration, herunder indeholdende betingelse om, at arealet også fremadrettet skal holdes ubebygget.

1.2. Privat fællesvej

Den private fællesvej er ca. 352 m² – Erna Hagemanns Vej – og er beliggende matr. nr. 6bc Mørdrup By, Mørdrup.

Den private fællesvej kan nedlægges efter lov om private fællesveje.

Administrationen vurderer, at nedlæggelse af Erna Hagemanns Vej ikke har trafikal- eller færdselsmæssig betydning.

Kløvermarken 8 ApS har oplyst, at arealet skal overføres til den private matrikel 6cr, Mørdrup By, Mørdrup, hvorefter arealet kan indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten. Endvidere giver det køber mulighed for en optimering af indretning af parkering på ejendommen.

Økonomi/Personaleforhold

Salg af nedlagt vejareal samt privat fællesvej vil ske på markedsvilkår.

Sagen har ikke i øvrigt afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunen er ved nedlæggelse af offentlige veje forpligtet til at foretage høring hos berørte naboer til vejen, hvis disse er individuelt og særligt berørte af beslutningen.

Kun ejerne af Kløvermarken 8, som ønsker at tilkøbe nedlagt vejareal, kan betragtes som individuelt og særligt berørte af beslutningen.

Der er derfor ikke behov for yderligere høring i sagen, hvad angår nedlæggelse af offentligt vejareal.

Kommunen er forpligtet til, ved nedlæggelse af privat fællesvej, at foretage høring hos berørte grundejere. Administrationen har bedt ejeren af Fredensvej 3, der støder op til Erna Hagemanns Vej om eventuelle bemærkninger til nedlæggelse vejen.

Evt. bemærkninger vil foreligge til mødet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at nedlæggelse af vejareal samt privat fællesvej godkendes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Sagen udgår.

Bilag

Kort over arealer

Punkt 12: Lukket

17/24833

Punkt 13: Lukket

17/24687

Punkt 14: Lukket

17/23927

Punkt 15: Lukket

17/13933

Punkt 16: Lukket

17/12870

Punkt 17: Beslutnings sag: Godkendelse af anlægsregnskab Cykelsti på Skindersøvej

17/24581

Indledning

Center for By, Land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme har udarbejdet anlægsregnskab for anlægsprojektet Cykelsti på Skindersøvej.

I overensstemmelse med Helsingør Kommunes principper for økonomistyring, søges regnskabet hermed godkendt.

Byrådet skal besluttet, om anlægsregnskabet skal godkendes.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

I det seneste kvartal er anlægsprojektet Cykelsti på Skindersøvej afsluttet, og anlægsregnskabet er færdiggjort, jf. nedenstående tabel.

Resultatet for anlægsprojektet fordeler sig således:

1.000 kr.	Anlægs- bevilling	Regnskabs- resultat	Mer-/Mindre- forbrug
Cykelsti på Skindersøvej	3.204	3.235	31

* Merforbrug/mindreindtægt +, Mindreforbrug/merindtægt -

Strækningen på Skindersøvej mellem Ll. Skindersøvej og Apperupvej har tidligere været uden cykelsti, og derfor været en strækning cyklister ofte undgik, da det har været utrygt at cykle på kørebanen.

Der er derfor anlagt cykelsti på den omhandlede strækning, og der er etableret ledelys i belægningen.

Samtidig med dette anlæg er der etableret en sammenhængende cykelrute fra Espergærde til Ålsgårde, hvor der køres på egentlige stier eller mindre trafikerede veje, som er egnet til cykeltrafik.

Den sammenhængende rute er skiltet og på de strækninger, hvor der ikke i forvejen fandtes gadebelysning, er der etableret ledelys i belægningen.

Der er fra Vejdirektoratets "puljen til mere cykeltrafik" givet et tilskud til projektets gennemførelse på 2.200.000 kr.

Regnskabet er afsluttet med et merforbrug på 31.000 kr., der er finansieret af kassen.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

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

at anlægsregnskabet godkendes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Indstillingen anbefales.

Bilag

Anlægsregnskab - Cykelsti på Skindersøvej

Punkt 18: Beslutningssag: Godkendelse af anlægsregnskaber under 2 mio. kr.

17/24599

Indledning

Center for By, Land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme har udarbejdet følgende anlægsregnskaber:

- P-plads i Lundegade
- Multiparken, udvidelse af parkeringsplads
- Støttemur, renovering af fortov Sdr. Strandvej
- Ombygning Sdr. Strandvej/Færgevej

I overensstemmelse med Helsingør Kommunes principper for økonomistyring, søges regnskaberne hermed godkendt.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal besluttet, om anlægsregnskaberne skal godkendes.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

I det seneste kvartal er der på Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets område færdiggjort 4 mindre anlægsregnskaber. Samlet set har der været et mindreforbrug på 4.000 kr. jf. nedenstående tabel.

Resultatet for de 4 projekter fordeler sig således:

1.000 kr.	Anlægs- bevilling	Regnskabs- resultat	Mer-/Mindre- forbrug
P-plads Lundegade	695	692	-3
Multiparken, udvidelse af parkeringsplads	742	736	-6
Støttemur, renovering af fortov Sdr. Strandvej	1.000	994	-6
Ombygning Sdr. Strandvej/Færgevej	1.500	1.511	11
I alt	3.937	3.933	-4

* Merforbrug/mindreindtægt +, Mindreforbrug/merindtægt -

Mindreforbruget tilfalder kommunekassen.

1. P-plads Lundegade

Der er etableret 12 ekstra parkeringspladser og nye støttemure langs med kanten af Lundegade p-pladsen. Derudover er der opsat ny LED-belysning med det formål at skabe mere tryghed på p-pladsen. Som sidegevinst til den nye belysning, er der opnået en ikke uvæsentlig energibesparelse.

2. Multiparken, udvidelse af parkeringsplads

Parkeringspladsen langs med Borgmester P. Christensens Vej ved institutionen Villa 5, har tidligere betjent de brugere der havde ærinde i institutionen. Med etableringen af multiparken, er der kommet et væsentligt forøget antal brugere af pladsen. Der har derfor været et behov for en mere effektiv udnyttelse af pladsen, ligesom der med det forøgede brugertryk har været behov for en mere bestandig belægning. Pladsen er derfor blevet asfalteret og afstribet for at opnå en bedre udnyttelse.

3. Støttemur, reovering af fortov Sdr. Strandvej

Renoveringen består i etablering af ny støttemur uden på den gamle, som var revnet flere steder, samt udskiftning af fortovsfliserne på hele strækningen. Beplantning på skråningen mellem vejbanen og promenaden er kraftig beskåret.

Med ny støttemur, nye fortovsfliser, nye bænke og uddynding i bevoksningen, fremstår hele promenaden meget indbydende, matchende Øresundsudsigten – hele renoveringen har givet området et mærkbart løft.

Arbejdet er udført i 2017 af Nordsjællands Park og Vej.

4. Ombygning Sdr. Strandvej/Færgevej

Byrådet vedtog i juni 2016 at afsætte midler til ombygning af krydset Sdr. Strandvej/Færgevej. Helsingør Kommune har af trafikikkerhedsmæssige årsager arbejdet på at ombygge eksisterende Y-kryds til regulære T-kryds eller rundkørsler. Krydset Sdr. Strandvej/Færgevej var et af få Y-kryds som var tilbage i kommunen.

Ombygning af krydset Søndre Strandvej/Færgevej til minirundkørsel blev udført i 2016/2017. Minirundkørselens ydre arealer er beplantet med bølgepur primært for at understøtte vejens forløb, samt for at sikre indpasning i området botanik.

Det forventes, at ændring af krydsudformningen vil sikre bedre oversigtsforhold, bedre krydsningsmuligheder for bløde trafikanter, gøre krydset mindre dynamisk, samt give et lavere hastighedsniveau på Færgevej og Sdr. Strandvej. Minirundkørslen er udformet på samme måde som minirundkørslen Sdr. Strandvej/Stubbedamsvej.

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 de 4 anlægsregnskaber godkendes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Indstillingen godkendt.

Bilag

- 1: Anlægsregnskab - P-plads Lundegade
- 2: Anlægsregnskab - Multiparken udvidelse af parkeringsplads
- 3: Anlægsregnskab - Støttemur Sdr. Strandvej
- 4: Anlægsregnskab - Ombygning Sdr. Strandvej Færgevej

Punkt 19: Beslutningssag: Julianelund - tilbagetrækning af afgørelser

17/24290

Indledning

Anders Drachmann (FD) har sendt følgende mail vedr. de afgørelser efter planlovens landzonebestemmelser, der er sendt til grundejerne i Julianelund:

Kære Johannes

Lad os få denne sag behandlet på næste TMK møde som jeg har skrevet.

Mit forslag til afstemning, er at brevene skal tilbagekaldes.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om sagen skal behandles

Retsgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

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 det besluttes, om sagen skal behandles.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 14-11-2017

Anders Drachmann (FD) bad om, at sagen overføres til Byrådets dagsorden.

Beslutninger Byrådet den 27-11-2017

For Gitte Kondrup (A) var Silas Drejer mødt.

For Ib Kirkegaard (O) var Jens Kirkegaard mødt.

Borgmesteren stillede forslag om at sagen sendes til behandling i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Forslaget blev vedtaget.

Supplerende sagsfremstilling

Byrådet behandlede på mødet den 25. september 2017 en sag om en anmodning fra Julianelund Grundejerforening om igangsætning af planlægning for Julianelund.

I sagsfremstillingen oplyste administrationen, at kommunen nu var parat til at udsende afgørelser på ansøgningerne om landzonetilladelse. Opgaven med at sagsbehandle spørgsmålet om landzonetilladelse individuelt for de 53 ejendomme, hvor der er ulovlige forhold, har været omfattende.

Det fremgik ligeledes af sagsfremstillingen, at påbud om nedrivning (fysisk lovliggørelse) som hidtil afventer, at mulighederne for en retlig lovliggørelse er udtømte.

De breve, der er sendt ud, er i overensstemmelse med Byrådets beslutning og indeholder således en afgørelse om afslag på landzonetilladelse (for hovedpartens vedkommende). Ingen af ejerne eller beboerne har modtaget et påbud om nedrivning eller fraflytning.

Afgørelserne betyder, at en retlig lovliggørelse ved landzonetilladelser ikke er mulig. Den retlige lovliggørelse må i stedet ske ved den planproces, som Byrådet har besluttet at sætte i gang.

Afgørelserne får derfor ingen konsekvenser for beboerne, hvis planprocessen ender i en vedtagelse af en lokalplan, der overfører ejendommene til byzone. Afgørelserne får tidligst betydning, når planprocessen er afsluttet.

Mail fra beboer

-

Ditte Kanstrup, der ejer en ejendom i Julianelund har henvendt sig om sagen i en mail af 27. november 2017 og har vedlagt en mail af 25. oktober 2017 fra kommunens advokat Horten.

Mailen fra kommunens advokat er sendt til advokat Christian Dahlager, der repræsenterer en stor del af beboerne i Julianelund. I mailen oplyses det, at kommunen er indforstået med, at klagefristen til Planklagenævnet udsættes (om muligt), eller at klagersagen sættes i bero. Helsingør Kommunes advokat er kommet med en tilsvarende tilkendegivelse til Retten i Helsingør. Administrationen har forudgående godkendt disse tilkendegivelser.

Retten i Helsingør har imødekommet parternes begæring om udsættelse. Det er ligeledes administrationens forventning, at Planklagenævnet vil gøre det samme. Administrationen har rettet henvendelse til Planklagenævnet og har bedt kommunens advokat om ligeledes at gøre dette.

Eventuel tilbagekaldelse

-

Det følger af den almindelige retsgrundsætning om saglig forvaltning, at Helsingør Kommunes beslutninger skal være begrundet i saglige hensyn. En tilbagekaldelse af en afgørelse om afslag på landzonetilladelse skal således være begrundet i saglige hensyn, også selvom tilbagekaldelsen er til gunst for borgeren.

En tilbagekaldelse af afgørelserne har den konsekvens, at administrationen på ny skal tage stilling til, om der kan meddeles landzonetilladelse. De administrative ressourcer, der hidtil har været anvendt på behandlingen af landzonetilladelserne, vil til dels være spildt.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at brevene ikke tilbagekaldes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Johannes Hecht-Nielsen (V) anbefaler indstillingen

Haldis Glerfoss (Ø) og Anders Drachmann (FD) anbefaler, at brevene tilbagekaldes.

Peter Poulsen (A), Per Christensen (A), Morten Westergaard (C) og John Calberg (C) undlod at stemme.

Bilag

Brev fra advokat Christian Dahlager

Mail fra Ditte Kanstrup

Punkt 20: Orienteringssag: Status for Helsingør Kommunes naturindsats fra 2007 til og med 2017

17/16478

Indledning

Det daværende Ejendoms- og Miljøudvalg vedtog en naturstrategi i 2008. Siden har Helsingør kommune haft en række indsatser for at forbedre biodiversiteten på kommunale og private arealer. Ifølge strategien skal udvalget orienteres om indsatserne. I denne sag orienteres om naturindsatserne samlet fra 2007 til og med 2017.

Retsgrundlag

Kommunerne har pligt til at pleje egne naturområder der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, bortset fra søer, jf. Naturbeskyttelseslovens § 52.

Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter naturtyperne enge, overdrev, heder og moser over 2500 m² samt søer over 100 m² og visse, udpegede vandløb.

Kommunen har endvidere pligt til at pleje kommunalt ejede fredninger, som beskrevet i de enkelte fredningsafgørelser. Kommunen har desuden mulighed for at pleje privatejede fredninger.

På den øvrige kommunale og privatejede natur kan kommunen vælge niveauet for indsats for at mindske tabet af biodiversitet eller øge biodiversiteten.

Staten varetager indsatsen for biodiversitet på statsejede arealer.

EU Kommissionen har vedtaget en strategi for at stoppe tabet af biodiversitet og økosystemydelser i EU inden udgangen af 2020 med følgende mål:

Danmark har tilsluttet sig FN's og EU's mål om at standse tilbagegangen af biodiversiteten og dens økosystemer inden 2020.

Regeringen vedtog en national strategi for biodiversitet 2014-2020, kaldet Naturplan Danmark.

Det er op til kommunerne at vedtage en kommunal strategi for biodiversitet.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes naturstrategi fra 2008.

Helsingør Kommune er opmærksom på fordelene ved tilgængeligheden til vores natur og grønne områder, jf. sundhedspolitikken.

Udpluk fra Helsingør kommunes Vision 2020:

- Besøgende skal have glæde af områdets unikke historie, kultur og natur. Vi skal tilbyde og profilere os på:

- Kulturelle muligheder af internationalt format, tilgængelig natur og levende historie på begge sider af Øresund.

- Alle skal opleve:

- At natur, kultur og historie anvendes aktivt og er tænkt ind i kommunens aktiviteter og tilbud

- Gode muligheder for at være aktiv i naturen og i byerne.

-

Sagsfremstilling

Biologisk mangfoldighed eller biodiversitet betyder en rig, levende natur med mange forskellige arter.

En rig natur har betydning for vores oplevelser og velvære som mennesker. En rig natur har betydning for en natur i balance, hvor arterne indgår i forskellige samspil. Bl.a. er insekter vigtige for bestøvning både af den vilde flora og af landbrugets afgrøder.

Desværre er der en stærk tilbagegang både af antal arter og af udbredelsen af dem. Senest har vi hørt om at de vigtige bestøvere, bierne, forsvinder.

Helsingørs Kommunes indsatser for at forbedre biodiversiteten i perioden 2007 til og med 2017 er listet op i vedlagte notat.

Kommunen lavede en gennemgang af de vigtigste ikke-statslige naturområder i 2007 og kunne konstatere stor tilbagegang i biodiversiteten, siden det tidligere amt sidst havde været ude og besigtige. Derfor blev der skrevet og vedtaget en naturstrategi for kommunen i 2008. Der er siden foretaget en række naturplejetiltag, jf. oversigten i notatet.

I 2016 besigtigede kommunen områderne igen, for at se udviklingen.

Der forestår stadig en mere grundig evaluering af resultaterne af indsatserne for udviklingen i biodiversiteten.

En foreløbig vurdering er, at nogle af de steder, hvor kommunen har medvirket til en indsats, er naturkvaliteten forbedret. Andre steder, hvor der har været problemer med aftaler omkring græsning (f.eks. Dale bro), er der sket en nedgang i naturkvaliteten, jf. det vedlagte notat.

Der er arbejdet med en ny biodiversitetsplan/politik for kommunen, som forventes klar til at blive udsendt i offentlig høring i starten af 2018 efter politisk godkendelse af forslaget.

Derudover er arbejdet med det grønne danmarkskort i kommuneplanen igangsat.

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 orientering foretages.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Haldis Glerfoss (Ø) var fraværende.

Orientering foretaget.

Bilag

Opfølgning på naturstrategi 2007-17.pdf

Punkt 21: Orienteringssag: Afgørelser fra klageinstanser

17/1871

Indledning

Der foreligger følgende 2 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. Planklagenævnet

-

1.1. Stadfæstelse af dispensation fra lokalplan nr. 1.65 vedr. udskiftning af tegltag til tagpap på Krøyersvej 4, Helsingør – Sags nr. 17/6721

Center for By, Land og Vand har den 9. august 2016 givet dispensation fra lokalplan nr. 1.65 til at udskifte tegltag med tagpap på ejendommen Krøyersvej 4. Sagen blev påklaget til Planklagenævnet. Klager anførte, at udskiftningen af tagpap er i strid med den for området vedtagne lokalplan, og at udskiftningen er foretaget uden høringer, og en så væsentlig ændring burde medføre, at der udarbejdes en ny lokalplan, samt at der ikke er taget hensyn til områdets øvrige arkitektoniske kvaliteter.

Center for By, Land og Vand har ved afgørelsen lagt vægt på det byggetekniske aspekt, idet tagmaterialet er forvitret på grund af taghældningen. Derudover var Center for By, Land og Vands begrundelse også, at bebyggelsen i området ligger i enklaver, og tagfladerne fremstår i en helhed med et ensformigt tagmateriale for hver enklave.

Bebyggelsens placering i enklaver gør, at der er en indbyrdes afstand mellem bebyggelserne, det vil sige at der ikke er direkte naboer til enklaverne, da de ligger som øer i landskabet. Center for By, Land og Vand har derfor ikke nabohørt i området.

Planklagenævnet gav ikke klageren medhold.

-

2. Statsforvaltningen

2.1. Stadfæstelse af byggetilladelse til sommerhus på Vibevej 19, Hornbæk – Sags nr. 16/13462

I forbindelse med opførelse af sommerhus på Vibevej 19, er der foretaget terrænændringer på ejendommen. Eksisterende terræn i området er skrånende med fald mod naboen, og naboen mener, at terrænet efterfølgende er blevet reguleret på en sådan måde, at vandet ledes ind til nabo. Sagen er blevet påklaget til Statsforvaltningen. Sagen er dog blevet løst naboerne indbyrdes ved, at der laves et bagfald i en bræmme af ca. 1 m, således at vand ikke løber ind på naboejendommen.

Statsforvaltningen vurderer at byggeriet var inden for byggeretten, og dermed stadfæstes Center for By, Land og Vands afgørelse.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

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 orientering foretages.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Haldis Glerfoss (Ø) var fraværende.

Orientering foretaget.

Bilag

Afgørelse - NMK - Krøyersvej 4.pdf

Afgørelse - stasforvaltningen - Vibevej 19.pdf

Punkt 22: Orientering fra Center for By, Land og Vand

16/28002

Sagsfremstilling

1. Byggetilladelse til Netto, Hornbæk
2. Movia, Busplansskift pr. 10. december
3. Udstillingshus til sildebåden Saga i Hornbæk Havn

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget vedtog i maj 2015, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan for et udstillingshus til sildebåden Saga i Hornbæk Havn.

Udstillingsbygningen ønskes opført på et areal på 120 m² som en bulhus-konstruktion. Bygningens endelige udformning vil blive bearbejdet med fokus på sammenhæng til omgivelserne.

Naturstyrelsen Nordsjælland har givet lodsejerfuldmagt til at arbejde videre med projektet. Fonden Hornbæk Havn er ligeledes positive over for projektet.

Kystdirektoratet har givet dispensation til projektet.

Bådelaugene SAGA Hornbæk og Center for By, Land og Vand går i gang med lokalplanarbejdet.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Haldis Glerfoss (Ø) var fraværende.

Ad. 1 og 3 - Orientering foretaget.

Ad. 2 Ændringer i buslinjerne 342, 347 og 353

Søndag den 10. december 2017 sker der følgende ændringer for de tre buslinjer:

Linje 342 får sin gamle rute tilbage og kører mellem Helsingør st. og Ålsgårde ad Nordre Strandvej og ikke ad Esrumvej-Skindersøvej.

Linje 347 får lørdagsdrift. Om lørdagen vil der være tre ture i hver retning i perioden mellem ca. kl. 11 og ca. kl. 16 til og fra Nygård, Horserød og Borsholm.

Linje 353 får flere afgangene mellem Helsingør st. og Prøvestenscentret. Fremover vil der være halvtimesdrift på hverdage hele dagen indtil ca. kl 20 samt på lørdage mellem ca. kl 9 og ca. kl 16. I andre tidsrum vil linje 353 køre med timedrift på strækningen mellem Helsingør st. og Prøvestenscentret.

Se ændringerne på www.rejseplanen.dk, hvis du søger på en dato fra 10.december og fremad.

Ekstratur på linje 342 fra Ålsgårde til Helsingør via Nygård

-

342-ekstraturen, som kører om morgenen fra Ålsgårde til Helsingør station via Nygård og Esrumvej, kører videre uændret indtil sommerferien.

Tiderne for ekstraturen er som nu:

- Ålsgårde st. - 8:01
- Nygård - 8:12
- Erhvervsskolen - 8:16
- Helsingør st. - 8:27

Ekstraturen standser ved alle stoppesteder, hvis der er behov for det. Ekstraturen bliver ikke offentliggjort i Rejseplanen mv. Ekstraturen bliver skiltet som 342 ekstratur via Nygård.

Kommunikation

-

Der bliver kommunikeret om køreplansskiftet på følgende måde:

Movia:

- Info på stoppesteder på buslinje 342, hvor buslinjen skifter rute, og stoppestedet dermed ikke længere betjenes af buslinje 342
- Hængeskilte i busserne, hvor der kun står "køreplansskift". Jeg har forsøgt, at få specifik info på hængeskiltene, men det har Movia ikke hjulpet med
- Information om køreplansskift på DOT.dk
- Opdatering på rejseplanen.dk

Helsingør Kommune:

- Nyhed på Helsingor.dk
- Annonce indrykket to gange i Helsingør Dagblad, og en gang i Nordsjælland
- Info på Facebook
- Info på Kilden
- Info via Erhvervsnyhedsbrev
- Direkte mails til skolerne på Esrumvej og til skolen i Nygård
- Information til Helsingør Dagblad

Punkt 23: Eventuelt

16/28007

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 06-12-2017

Haldis Glerfoss (Ø) var fraværende.

Intet.