

REFERAT Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget d. 08-11-2016

Mødedato Tirsdag d. 08. november 2016 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1, Prøvestensvej 52

Mødedeltagere Johannes Hecht-Nielsen, John Calberg, Morten Westergaard, Peter Poulsen, Anders Drachmann, Per Christensen, Annette Lis Frøhling

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutningssag: Projekt og proces for kommende lokalplan 1.109 Boliger ved Rørtangvej i Snekke	4
Beslutningssag: Forslag til lokalplan for Meretecentret.....	6
Beslutningssag: Endelig vedtagelse af Lokalplan 3.36 Boliger og serviceerhverv ved Nørremarken	8
Beslutningssag: Lokalplan for dagligvarebutik på Blichersvej 1A og orientering om retningslinjer f	10
Beslutningssag: Retningslinjer for badebroer og lovliggørelse af badebroer på Nordre Strandvej.....	13
Beslutningssag: Forslag til høringssvar til Movias Forslag til Trafikplan 2016.....	16
Beslutningssag: Plan for Trafikbestilling (busbestilling) 2018.....	18
Beslutningssag: § 17, stk. 4 udvalg for infrastruktur og trafik.....	20
Beslutningssag: Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse på N.W. Larsens Vej 6, Tikøb.....	21
Beslutningssag: Udstykning på Nordre Strandvej 154 A og B - Ålsgårde.....	23
Orienteringssag: Byggesagsstatistik 3. kvartal 2016.....	26
Orienteringssag: Afgørelser fra klageinstanser.....	28
Orientering fra Center for By, Land og Vand.....	30
Eventuelt.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/26922

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Godkendt.

Punkt 2: Beslutnings sag: Projekt og proces for kommende lokalplan 1.109 Boliger ved Rørtangvej i Snekkersten

08/25538

Indledning/Baggrund

På mødet det 16. august 2016 godkendte Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget startredegerørelsen for kommende lokalplan 1.109 – Boliger ved Rørtangvej i Snekkersten.

Efterfølgende har der været debat i lokalområdet omkring bebyggelsen og særligt det forhold, at projektet fraviger kommuneplanrammen på flere punkter.

Med denne dagorden anmodes udvalget om at beslutte omfanget af et projekt som grundlag for en lokalplan for ejendommen samt proces.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget besigtiger ejendommen den 8. november 2016, kl. 16.00.

Retsgrundlag

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

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2020: Det er visionen for Helsingør Kommune at være den mest eftertragtede bosætningskommune i Nordsjælland. Og det er et mål, at der flytter 800 nye familier til kommunen inden år 2020.

Det ansøgte projekt har en beliggenhed, og boligerne har en størrelse, der gør dem attraktive for bl.a. familier.

Sagsfremstilling

1. Kommuneplan 2013

Helsingør Kommuneplan 2013 fastlægger følgende rammer for området:

Rammenummer	1.B.90
Rammenavn	Rørtangvej
Områdetype	Helårsbolig
Bebyggelsesprocent	25
Max etager	2
Max højde	
Særlige bestemmelser a. Der må maksimalt etableres 16 boliger. b. Et bælte på 15 meter langs det nordvestlige skel skal friholdes for bebyggelse. c. Den skærmende beplantning i det nord-vestlige skel skal fastholdes. d. Ny bebyggelse skal indpasses i landskabet. e. Vejadgang skal være fra Rørtangvej. f. Området skal overføres til byzone.	

Den foreslåede bebyggelse, der ligger til grund for startredegerørelsen, er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer på følgende punkter:

- ad. Bebyggelsesprocent: Der ansøges om en bebyggelsesprocent på 34.
- ad. a.: Der ansøges om at opføre 27 boliger.
- ad. b.: Der ansøges om at friholde et bælte på 8 m langs diget. Center for By, Land og Vand har vurderet behovet for bæltets bredde nærmere og har anbefalet reduktionen fra 15 til 8 m.

- Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens specielle rammebestemmelser for mindstegrundstørrelser.

2. Dialog med omkringboende

Bygherre har været i dialog med projektets naboer. Center for By, Land og Vand har holdt et møde med repræsentanter for omkringliggende grundejerforeninger og naboer til grunden. Et notat fra mødet er vedlagt som bilag.

Center for By, Land og Vand kan på baggrund af mødet konkludere, at beboerne ønsker at kommuneplanrammen for området overholdes med den tilføjelse, at man ikke ønsker byggeri i 2 etager. Derudover er der bl.a. bekymring for trafikmængden på K.A. Hasselbalchs Vej, hvis vejen skal benyttes til yderligere 27 boliger.

3. Projekt og proces som grundlag for den videre planlægning

På baggrund af den debat, der har været om projektet indeholdt i startredegørelsen, ønskes det, at udvalget tager beslutning om grundlaget for en lokalplan for området.

4. Alternativ 1:

Fastholdelse af projektet med 27 boliger, der er indeholdt i startredegørelsen med de fravigelser fra kommuneplanen, der er nævnt ovenfor. Såfremt udvalget fastholder sin beslutning anbefales det at gennemføre en forudgående høring om ændringerne i kommuneplanen, jf. Planlovens § 23c.

5. Alternativ 2:

Et nyt projekt, der overholder kommuneplanens rammer. Dog foreslås det at reducere bredden af bæltet op mod diget i det nordvestlige skel fra 15 m til 8 m.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Økonomiudvalget.

Center for By, Land og Vand vil kontakte repræsentanter for naboer for at informere om udvalgsbeslutningen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at udvalget vedtager enten alternativ 1 eller alternativ 2 som grundlag for den videre proces med udarbejdelse af lokalplanforslag for grunden.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Et flertal, Johannes Hecht-Nielsen (V), Per Christensen (A), Peter Poulsen (A), Anders Drachmann (C), og John Calberg (C) anbefaler alternativ 1.

Annette Frøhling (Ø) og Morten Westergaard (C) anbefaler alternativ 2.

Bilag

Mødenotat

Startredegørelse

Bemærkninger fra grundejerforeninger m.fl.

Punkt 3: Beslutnings sag: Forslag til lokalplan for Meretecentret

15/7275

Indledning/Baggrund

Center for By, Land og Vand har med bistand fra ansøger udarbejdet forslag til lokalplan 1.157 og tillæg nr. 32 til kommuneplanen, screenet planforslagene for pligt til miljøvurdering samt lavet udkast til udbygningsaftale.

Aldi har indgået betinget købsaftale med grundejeren af Meretecenteret. Aldi ønsker at opføre en ny dagligvarebutik op til 1.000 m² til erstatning for bygningen, hvor det nuværende center er.

Opførelse af den ønskede dagligvarebutik forudsætter ny lokalplan.

Byrådet skal tage stilling til, om planforslagene skal sendes i offentlig høring, og om der skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Retsgrundlag

Lov om planlægning (Planloven), lovbek. nr. 1529 af 23-11-2015
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=176182>

Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbek. nr. 1533 af 10-12-2015
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=175265>

Partiel byplanvedtægt nr. 21 for Mereteparken
http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1056971_APPROVED_1193146920057.pdf

Relation til vision og tværgående politikker

Efter Helsingør Kommunes Vision 2020 skal kommunen være Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune bl.a. ved at tilbyde trygge nærmiljøer og et varieret handelsliv.

Sagsfremstilling

1. Lokalplan

Lokalplanen muliggør, at den eksisterende centerbygning kan fjernes, og at der kan opføres en ny dagligvarebutik. Centeret er i lokalplanens delområde 1.

En del af den ejendom, hvor ansøger ønsker at opføre dagligvarebutik, er indenfor Partiel byplanvedtægt nr. 21 for Mereteparken, delområde Zone IIa. Zone IIa er udlagt til offentlige formål med henblik på opførelse af sociale institutioner, hvilket ikke muliggør opførelse af dagligvarebutik.

En nedrivning af det eksisterende center medfører, at de eksisterende centerfunktioner udover dagligvarebutik vil forsvinde fra stedet. Det gælder bl.a. et pizzeria, en pub og en grønthandler.

Den del af det eksisterende Meretecenter, der er indenfor Zone IIa, har tidligere været udlejet til en privat skole, men står nu tom.

Det delvist tomme center har synligt forfald og kan skabe følelsen af utryghed i nærområdet.

Lokalplanen fastholder, at den østlige del af området i delområde 2 fastholdes som offentlig parkeringsplads.

Lokalplanen åbner mulighed for, at den vestlige del af området, delområde 3, udover offentlige formål også kan anvendes til både dagligvarebutik og boligformål.
Kommunen er grundejer af både delområde 2 og 3.

2. Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer rammer og retningslinjer for detailhandelsplanlægningen i Meretecentret og Cinemabyen, så de eksisterende muligheder efter Planloven kan udnyttes bedst muligt.

Efter de gældende kommuneplanbestemmelser er Meretecentret et lokalcenter med mulighed for samlet 3.000 m² detailhandel med maksimale størrelser for butikker for dagligvarer på 1.000 m² og udvalgsvarer på 300 m², mens Cinemabyen har mulighed for én dagligvarebutik op til 1.000 m².

Kommuneplantillægget 'bytter' muligheder, så Meretecentret får mulighed for en enkeltstående dagligvarebutik og Cinemabyen bliver et lokalcenter.

3. Udbygningsaftale

Aldi har tilbudt kommunen at indgå udbygningsaftale for nyindretning af den kommunale ejendom matr.nr. 6ba, i delområde 2, hvor der er offentlig parkering for lokalområdets brugere. Udbygningsaftalen har til formål at give en bedre adgang for varelevering til dagligvarebutikken.

Antallet af offentlige parkeringspladser reduceres som følge af lokalplanforslaget mens det samlede antal parkeringspladser øges, da der stilles krav om nye parkeringspladser på ejendommen med dagligvarebutikken.

4. Screening for miljøvurdering

Center for By, Land og Vand har screenet planforslagene for, om der skal udarbejdes en miljøvurdering. Centeret vurderer, at planerne ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med oplysning om screeningsafgørelse og oplysning om at der foreligger udkast til udbygningsaftale skal i offentlig høring i mindst 8 uger, inden de kan vedtages endeligt.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** planforslagene ikke miljøvurderes.
2. **at** forslag til kommuneplantillæg nr. 32 og forslag til lokalplan 1.157 for Meretecentret offentliggøres med oplysning om, at der foreligger udkast til udbygningsaftale.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Sagen udsat til næste møde med henblik på yderligere oplysninger vedr. arealudlægningen i Meretecentret, de kontraktlige forhold for de eksisterende lejemål samt evt. ny placering af disse lejemål ved Meretecentret.

Bilag

Udkast til lokalplan 1.157 for Meretecentret

Udkast til udbygningsaftale

Miljøvurderingsscreening

Udkast til kommuneplantillæg nr. 32

Udkast til bilag 2 til udbygningsaftale

Punkt 4: Beslutnings sag: Endelig vedtagelse af Lokalplan 3.36 Boliger og serviceerhverv ved Nørremarken og Erna Hagemanns Vej i Espergærde

16/15825

Indledning/Baggrund

Forslag til Lokalplan 3.36 har været i offentlig høring i perioden fra den 3. maj – 28. juni 2016, og i partshøring i perioden fra den 20. sept. - 11. okt. 2016

I den offentlige høringsperiode er der modtaget i alt seks høringssvar.

I partshøringsperioden er der modtaget ét høringssvar.

Sagen fremlægges med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Retsgrundlag

Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015)

Relation til vision og tværgående politikker

Lokalplanforslag og kommuneplantillæg understøtter Vision 2020 ved at skabe grundlag for udvikling af bæredygtige familieboliger centralt i Espergærde.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 3.36 og Kommuneplantillæg nr. 26 giver mulighed for opførelse af etageboliger som punkthuse ved Fredensvej/Kløvermarken/Nørremarken. I stueplan orienteret mod Espergærde Station giver planerne kun mulighed for anvendelse til serviceerhverv og publikumsrettede funktioner som eksempelvis café eller restaurant.

Langs Nørremarken giver planerne mulighed for at genanvende en tidligere børneinstitution til boliger eller at opføre en ny tæt-lav boligbebyggelse.

Planerne rummer således mulighed for opførelse af forskellige boligtyper, der forventeligt vil tiltale flere målgrupper.

I den offentlige høringsperiode har Center for By, Land og Vand modtaget høringssvar fra følgende interessenter:

1. Formanden for Helsingør Ældreåd, Anje Holmstad.
2. Grubbe Advokater for A/B Søbæk Seniorbo.
3. Forsyning Helsingør.
4. Formanden for Ældresagen, Carsten Lind Olsen.
5. Formanden for Espergærde Byforening, Kjeld Damgaard.
6. Formanden for Bevaringsforeningen Mørdrup Landsby, Kresten Tommerup.

I partshøringsperioden har Center for By, Land og Vand modtaget høringssvar fra:

1. Formanden for Helsingør Ældreåd, Anje Holmstad.
2. Formanden for Bevaringsforeningen Mørdrup Landsby, Kresten Tommerup.

Resume af høringssvarene er gengivet i bilag 3, efterfulgt af administrationens bemærkninger.

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,

1. **at** forslag til lokalplan samt tillæg nr. 26 til Kommuneplan vedtages endeligt.
2. **at** der med endelig vedtagelse af Lokalplan 3.36 tinglyses en deklARATION, der sikrer nuværende adgangs- og parkeringsforhold for A/B Søbæk Seniorbo.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Indstillingerne anbefales.

Bilag

Bilag 1 forslag til lokalplan 3.36

Bilag 2 Samlede høringssvar

Bilag 3 Resumé af høringssvar + adm. bemærkninger

Punkt 5: Beslutnings sag: Lokalplan for dagligvarebutik på Blichersvej 1A og orientering om retningslinjer for detailhandel

16/23754

Indledning

Udvalgsformanden har bedt Center for By, Land og Vand redegøre for lovgrundlag og retningslinjer for placering af dagligvarebutikker, samt muligheden for at placere en ny dagligvarebutik på Blichersvej 1A.

Udvalget skal beslutte, om der skal igangsættes lokalplan og kommuneplantillæg for ny dagligvarebutik på Blichersvej 1A.

Retsgrundlag

Planloven lbk. nr. 1529 af 23.11.2015

Kap. 2d om planlægning til butiksmål: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=176182#id25be4478-1ab1-4ba7-8c5c-e8ca6572c9c9>

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, 2008.

Landsplandirektivet regulerer nærmere for detailhandelsplanlægningen i hovedstadsområdet.

https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/landsplandirektivfordetailhandeli hovedstadsomr det9_0.pdf

Relation til vision og tværgående politikker

Placering og størrelse af dagligvarebutikker har relation til Kommunes Vision 2020's mål om at tilbyde et varieret handelsliv.

Efter Kommuneplanen er det Helsingør Kommunes mål for detailhandlen,

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

En spredning af dagligvarebutikker udenfor centrene kan trække kundegrundlaget fra centrene herunder fra centrenes udvalgs varebutikker. En spredning medfører derfor risiko for udtynding af det varierede handelsliv.

Omvendt kan en spredning af dagligvarebutikker medføre et mere fintmasket detailhandelsnet tæt på borgerne.

Sagsfremstilling

1. Formålet med planlovens detailhandelsbestemmelser

Planlægningen for butikker skal sikre, at butikker placeres i bymidterne, hvor de er bærende i forhold til at sikre et oplevelsesrigt handelsliv og bidrager til bylivet generelt. Det er målet at undgå, at butikker flytter ud til store butikcentre i kanten af byen, så bymidterne drænes for liv og folk bliver afhængige af bil, når de skal foretage de daglige indkøb.

2. Mulighederne efter Planloven

Med Planloven kan kommunerne planlægge for butikker i afgrænsede områder indenfor bymidter, bydelscentre, lokalcentre og aflastningscentre og loven fastsætter maksimale størrelser for butikker til hhv. dagligvarer og udvalgsvarer i områderne.

Derudover giver Planloven bl.a. kommunerne mulighed for at placere enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Butikkerne må ikke være så store, at de reelt får mere end lokal effekt og kommunen skal redegøre for, at butikkens størrelse tilpasses efterspørgslen i det umiddelbare opland.

Enkeltstående butikker kan som udgangspunkt kun etableres i en afstand på mindst 500 meter fra andre butikker.

3. Kommuneplanens retningslinjer og rammer for detailhandel

Kommuneplanens bestemmelser for detailhandel sætter rammerne for, hvor der kan lokalplanlægges for dagligvarebutikker, og hvor store de kan være.

På vedlagte bilag fremgår størrelse og lokalitet af bymidte, aflastningscenter, bydelscenter og lokalcentre. Hertil er der placeret 4 enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.000 m². I kommunen i øvrigt må der placeres butikker til lokalområdets forsyning på op til 200 m².

Hvis der planlægges for butikker ud over kommuneplanens rammer kræver det ændring af kommuneplanen i form af kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg for nye butikker forudsætter indkaldelse af idéer og forslag (foroffentlighed).

Kommuneplantillæg, som ændrer detailhandelsstrukturen, skal bl.a. redegøre for detailhandelsstrukturens mål, butikkernes opland, hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de små og mellemstore bysamfund og tilgængeligheden af forskellige trafikarter.

4. Relation til to konkrete sager:

Kvistgård. Byrådet vedtog før sommer et kommuneplantillæg, som muliggjorde Lokalplan 2.12 for en enkeltstående dagligvarebutik i Kvistgård. Kommuneplantillægget ændrede alene placeringen af det udlæg, som allerede var i kommuneplanen.

Hospitalsområdet. Økonomiudvalget vedtog før sommer en startredegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg for hospitalsområdet. Efter startredegørelsen skal der bl.a. planlægges for en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning. Den gældende kommuneplan giver ikke mulighed for dagligvarebutik i hospitalsområdet og tillægget skal skabe mulighed for dette.

5. Planlovsrevision

Udkast til lovforslag om modernisering af Planloven har lige været i høring. Udkastet indeholder bl.a. bedre udviklingsmuligheder for detailhandel, hvor størrelsesgrænserne for udvalgsvarebutikker fjernes helt, mens størrelsesgrænserne for dagligvarebutikker øges. Loven forventes vedtaget i starten af 2017.

Erhvervs- og Vækstministeren forventes herefter at vedtage et revideret landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.

6. Kommuneplanrevision

Det kan overvejes om eventuelle planlovsændringer giver anledning til at ændre detailhandelsbestemmelserne i forbindelse med den forestående kommuneplanrevision.

7. Ansøgning for Blichersvej 1A

Center for By, Land og Vand har modtaget anmodning fra Innovater om lokalplanlægning for en enkeltstående dagligvarebutik på 1.000 m² på Blichersvej 1A. Etablering af en ny dagligvarebutik forudsætter lokalplan og kommuneplantillæg, da butikken placeres udenfor centerstrukturen og er større end 200 m².

Ansøger har fået at vide, at kommunen umiddelbart vurderer, at der ikke lovligt kan planlægges for butikken. Centeret vurderer ikke, at der på stedet er et selvstændigt uopfyldt behov for dagligvarebutikker. Centeret har ikke udover afstand og tilgængelighed for nærliggende dagligvarebutikker gennemført en oplandsanalyse, herunder i forhold til den ansøgte størrelse.

På kortbilaget er vist eksisterende dagligvarebutikker, Gefioncenteret samt 500 m buffer omkring disse, jf. Planlovens bestemmelser om afstand mellem enkeltstående butikker. Se pkt. 2.

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 ikke igangsættes planlægning for ny dagligvarebutik på Blichersvej 1A.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Anders Drachmann (C) stiller forslag om, at sagen udsættes med henblik på at få oplyst, om det er Boliggården eller en afdeling af Boliggården, der sælger, og hvad købesummen er.

Et flertal, Anders Drachmann (C), Morten Westergaard (C), John Calberg (C) Annette Frøhling (Ø) godkendte forslaget.

Johannes Hecht-Nielsen (V), Per Christensen (A) og Peter Poulsen (A) stemte imod.

Bilag

Retningslinjer for detailhandelsstruktur

Blichersvej 1a - Betinget købsaftaleuddrag

Blichersvej 1a - Situationsplan

Blichersvej 1a - Forespørgsel

Svar til ansøger

Kort med buffer 500 m dagligvarebutikker og Gefioncenter

Punkt 6: Beslutnings sag: Retningslinjer for badebroer og lovliggørelse af badebroer på Nordre Strandvej

16/12988

Indledning/Baggrund

To grundejere (naboer) har bygget to identiske badebroer på Nordre Strandvej 244A og 244B. Broerne er bygget uden forudgående tilladelse. Grundejerne ansøger om at bibeholde broerne som de er bygget.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, hvordan broerne skal lovliggøres.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal desuden beslutte, om der er anledning til at revidere ”Vejledende retningslinjer for etablering af private badebroer i Helsingør Kommune” for så vidt angår, om der kan være forskel på højden af broerne på nord- og sydkysten.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 232 af 12. marts 2007 om bade- og bådebroer.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Tilladelser til badebroer administreres efter de vejledende retningslinjer for badebroer vedtaget af Ejendoms og miljøudvalget i 2009 samt bekendtgørelsen om bade- og bådebroer.

I december 2007 ansøgte ejerne af Nordre Strandvej 244A og 244B om at lave en fælles badebro. Det daværende Ejendoms- og Miljøudvalg gav tilladelse til broen på vilkår. Et af vilkårene var, at broen ikke måtte være højere end 1,2 meter over daglig middelvandstand. Det daværende Ejendoms- og Miljøudvalg ændrede siden retningslinjerne til, at broer som udgangspunkt ikke må være højere end 1,5 meter.

Ejerne kunne ikke opnå garanti på holdbarheden af broen, hvis den var lavere end 1,75 meter. Ejerne valgte derfor ikke at opføre den fælles bro. Ejerne ønskede i stedet at retablere deres oprindelige individuelle modulbroer af aluminium, hvilket administrationen tog til efterretning.

I stedet for at retablere aluminiumsbroerne etablerede ejerne imidlertid hver en træbro med nedrammede pæle magen til den ansøgte fællesbro med en højde på ca. 1,72 meter.

Ejerne har fremsendt en teknisk rapport, som beskriver bølgepåvirkningen på kysten ved hhv. Ålsgårde og Snekkersten (bilag 1). Ejerne har med henvisning til rapporten og de kraftige storme de senere år henvendt sig til Teknik-, Miljø – og Klimaudvalget og spurgt til en revision af de vejledende retningslinjer til etablering af private badebroer.

1. Praksis

Sager om badebroer administreres med udgangspunkt i de vejledende retningslinjer. Retningslinjer beskriver en række vilkår for etablering af badebroer, herunder bredde og højde af broerne, afstand til naboskel og mulighed for passage langs stranden. Ved forudgående ansøgning er der sjældent problemer med at overholde retningslinjerne.

Center for By, Land og Vand har i enkelte tilfælde afvejet fra retningslinjerne, f.eks. vedr. afstand til naboskel og etablering af brohoveder. Der er ikke givet lovliggende tilladelser til broer højere end 1,5 meter.

2. Aktuel sag

Center for By, Land og Vand har to gange givet tilladelse til at bibeholde broerne på vilkår, bl.a. vilkår om at sænke broerne til en højde på 1,5 meter samt vilkår, som sikrer adgangen langs stranden og vilkår om at sænke de to yderste pæle til samme højde som de andre pæle.

Begge afgørelser blev påklaget af ejerne og hjemsendt til fornyet behandling af Kystdirektoratet. Begge gange har det været vilkåret om sænkning af broen, som har været hovedspørgsmålet. Første gang blev sagen hjemsendt, fordi Kystdirektoratet fandt, at der ikke var redegjort tilstrækkeligt for den landskabelige vurdering, der lå til grund for vilkåret

om at sænke broen. Anden gang manglede det beløb, der var lagt til grund for proportionaliteten i at sænke broen. Den ene ejer havde indhentet tilbud på at sænke broen og dengang lød tilbuddet på 198.500 kr.

Ejerne har indhentet nyt tilbud på sænkningen af broen som lyder på 238.750 kr. For 244A er der indhentet yderligere tilbud på at skabe passage bag om broen på 97.500 kr. Ejerne mener ikke beløbet er proportionalt med de landskabshensyn, som der er argumenteret for. Ejer i nr. 244A finder ligeledes ikke, at beløbet til at skabe passage bag om broen er proportionalt med hensyn til skabe uhindret adgangen langs stranden. Ejeren er indstillet på at lave trapper på siderne af broen.

Begge ejere har fremført, at de mente, at de havde fået lov til at opføre de pågældende broer, da administrationen "godkendte" retableringen af de tidligere broer.

3. Muligheder for lovliggørelse af broerne.

1. Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget kan fastholde tidligere tilladelser med vilkåret om at sænke broerne. Med denne afgørelse sikres udsigten ud over havet for de gående på stranden, og ejerne vil få en udgift til at sænke broerne. Denne beslutning forudsætter, at udvalget finder prisen på at sænke broen proportionalt med landskabsgevinsten.
2. Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget kan tillade broerne med den nuværende højde, hvor leverandøren vil give garanti på broernes stabilitet med den bølgepåvirkning, som der er på kyststrækningen. Ejerne vil spare udgiften til at sænke broerne, men broerne vil påvirke kystlandskabet mere, end hvis de sænkes.

En tilladelse til at beholde broerne med den eksisterende højde vil have en præcedensskabende effekt. Center for By, Land og Vand anbefaler derfor Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget at ændre retningslinjerne, hvis udvalget vælger at tillade broerne med den nuværende højde.

Centeret anbefaler, at en tilladelse til broerne under alle omstændigheder bliver på vilkår af, at den del af stolperne, som rækker op over brodækket, fjernes, at det skal være muligt at passere bag om broen uden at skulle gå henover broen, ud for 244A og at passage af broen ud for 244B kan foregå på kystsikringen.

4. Vurdering – ændring af retningslinjerne

Det er Center for By, Land og Vand oplevelse, at der er en generel tilfredshed med de vejledende retningslinjer blandt grundejerne langs kysten. Der er dog forskel på bølgepåvirkningen af nord og sydkysten, og det daværende Ejendoms- og Miljøudvalg diskuterede i sin tid, om der skulle differentieres mellem nord og sydkysten i de vejledende retningslinjer. Udvalget besluttede at have fællesretningslinjer for nord- og sydkysten.

Ved at tillade broer højere end 1,5 meter vil broerne fylde mere i kystlandskabet og medvirke til at begrænse det frie udsyn over havet og horisonten. Der er fra den østlige side af Hornbæk Plantage til Langebro meget kystsikring og få adgange til stranden, hvorfor der ikke er mange, der går langs stranden dette sted. Bølgepåvirkningen er størst her og bliver mindre, jo længere man kommer ind mod Helsingør.

Det er centrets vurdering, at den kraftigere bølgepåvirkning, den i forvejen forstyrrede kyststrækning med den megen kystbeskyttelse og de få gående langs kysten kan begrunde, at der tillades kraftigere broer på strækningen fra Hornbæk Plantage til Langebro.

5. Anbefaling

Hvis Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget finder anledning til at ændre i de vejledende retningslinjer, anbefaler Center for By, Land og Vand, at de vejledende retningslinjer kun ændres for strækningen fra Hornbæk Plantage til Langebro, og at det kun er makshøjden på broer, som ændres fra 1,5 m til 1,75 meter over kote 0 (DVR90). Formuleringen i pkt. 6 i de vejledende retningslinjer "...over normalt daglig vande." ændres til "...over Dansk Vertikal Reference 1990 (DVR90) kote 0.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget.

Inden der træffes afgørelser i badebrossager, skal naboerne høres. Naboen mod vest til 244B har gjort indsigelser mod broen ud for 244B forud for de tidligere afgørelser.

Der har ikke været andre negative høringssvar.

Der er ikke foretaget fornyet nabohøring, idet de ikke er ændret på broerne.

Ejerne af broerne er løbende blevet partshørt i sagen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** det besluttes om de vejledende retningslinjer for etablering af private badebroer skal ændres, sådan at der tillades brohøjder på op til 1,75 m på strækningen fra Hornbæk Plantage til Langebro.
2. **at** de to broer på Ndr. Strandvej 244A og 244B lovliggøres i overensstemmelse med højden i de vejledende retningslinjer.
3. **at** de to broer på Ndr. Strandvej 244A og 244B lovliggøres på vilkår af, at de to yderste stolper fjernes, at der skabes adgang langs stranden bag om badebroen ud for nr. 244A, og at retningslinjerne for private badebroer i øvrigt følges.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Indstillingerne vedtoges med den ændring, at de yderste stolper sænkes til godkendt højde i stedet for fjernes (indstillingens pkt. 3).

Bilag

Bilsh 1: Rapport om bølgepåvirkning ved kysten

Bilag 2: Billeder og luftfoto af broerne

Bilag 3: Vejledende retningslinjer for badebroer

Punkt 7: Beslutnings sag: Forslag til hørings svar til Movias Forslag til Trafikplan 2016

16/12299

Indledning

Movia har udarbejdet "Forslag til Trafikplan 2016", og Trafikplanen er i høring frem til den 5. december 2016.

Center for By, Land og Vand har udarbejdet et hørings svar.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal tage stilling til, om forslag til hørings svar kan godkendes.

Retsgrundlag

Lov om Trafikselskaber af 20. marts 2015.

Relation til vision og tværgående politikker

Busanalysen: Eftersyn af den kollektive transport i Helsingør Kommune, 2016

Mobilitetsplan 2015-2020

Helsingør Kommunes Sundhedspolitik: Helsingør Kommune vil sikre gode og trygge muligheder for cykel-, gang- og kollektiv trafik.

Strategikort 2015/2016 (TMK): Kvalitet i omgivelserne: "Vi skaber sammenhængende infrastruktur", Bevægelse og adgang: "Vi skaber bedre tilgængelighed til arbejds- og fritidsaktiviteter og til nye områder".

Planstrategi 2011-2023: Forbedring af den kollektive trafik

Sagsfremstilling

Movia har udarbejdet "Forslag til Trafikplan 2016", se bilaget "Forslag til Trafikplan 2016", og Trafikplanen er i høring frem til den 5. december 2016 hos kommuner og regioner på Sjælland og Lolland-Falster. Se Movias brev om høringen i bilaget "Movias høringsbrev om Trafikplan 2016"

Center for By, Land og Vand har udarbejdet et hørings svar, se bilaget "Forslag til hørings svar fra Helsingør Kommune om Movias Trafikplan 2016".

Center for By, Land og Vand indstiller, at forslaget til hørings svar godkendes. Når hørings svaret er godkendt sender Center for By, Land og Vand hørings svaret til Movia.

Bemærk især følgende to punkter i hørings svaret, som også har økonomisk betydning for Helsingør Kommune (udfyldes under Økonomi og Personaleforhold):

1. Klima og Miljø

I "Forslag til Trafikplan 2016", anbefaler Movia, at der ved kommende udbud arbejdes mod en målsætning om fossilfrihed i 2030.

Helsingør Kommune bakker op om denne målsætning, da intentionen om fossilfrihed i 2030 støtter op om Helsingør Kommunes klimamål, som det fremgår af Helsingør Kommunes Klimaplan (Klimapolitik og -Handlinger), der blev vedtaget i Byrådet i 2009.

Målsætningen om fossilfrihed i busserne i 2030 understøttes også af følgende aftaler, som Helsingør Kommune har indgået:

Covenant of Mayors (Borgmesteraftalen), 2010

Compact of Mayors, 2015

2. Terminaler og stoppesteder

Movia anbefaler i ”Forslag til Trafikplan 2016”, at Vejmyndighederne prioriterer deres investeringer til stoppesteder og læskærme ud fra stoppestedernes størrelse og antallet af daglige passagerer.

Helsingør Kommune bakker op om denne målsætning.

Da Helsingør Kommunes midler til opgradering af buslæskærme og stoppesteder er begrænsede, så forventer Center for By, Land og Vand at opgradere de 5 centrale stoppesteder i Helsingør Kommune i løbet af de næste par år.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har afledte konsekvenser for økonomi på følgende områder:

Klima og Miljø

Movia vurderer i ”Forslag til Trafikplan 2016”, at de årlige kommunale merudgifter for Helsingør Kommune i det fossilfrie scenarie bliver 1,9 mio. kr., når de direkte operatørudgifter sammenlignes. Se side 90 i bilaget ”Forslag til Trafikplan 2016”.

Terminaler og stoppesteder

Movia har vurderet, at investeringsbehovet for de fem største stoppesteder i Helsingør Kommune er ca. 145.000 kr.

Da Helsingør Kommunes midler til opgradering af buslæskærme og stoppesteder er begrænsede, så forventer Center for By, Land og Vand, at opgradere de 5 centrale stoppesteder i Helsingør Kommune i løbet af de næste par år.

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 forslag til høringssvar godkendes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Indstillingen godkendt med den ændring, at svaret til Movia suppleres med tekst om indsigelse mod de planlagte takststigninger og Kystbanens lukning i sommeren 2017, jf. brev, som 3 borgmestre har sendt til Movia vedr. takststigninger.

Bilag

Movias forslag til Trafikplan 2016

Movias høringsbrev om Trafikplan 2016

Forslag til høringssvar

Punkt 8: Beslutnings sag: Plan for Trafikbestilling (busbestilling) 2018

16/17658

Indledning

Helsingør Kommune skal senest 1. maj 2017 afgive Trafikbestilling 2018 (busbestilling) til Movia.

Center for By, Land og Vand vil udarbejde en beslutnings sag til mødet den 7. februar 2017 om Trafikbestilling 2018.

Centret forventer at indstille, at Servicebusserne 840 og 841 skal i udbud i 2018 med deres nuværende linjeføring og serviceniveau.

Center for By, Land og Vand forventer også at indstille, at buslinje 342 skal i udbud i 2018 med dens nuværende linjeføring og Servicenniveau.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal tage stilling til, om plan for trafikbestilling 2018 kan godkendes.

Retsgrundlag

Lov om Trafikselskaber af 20. marts 2015.

Relation til vision og tværgående politikker

Busanalysen: Eftersyn af den kollektive transport i Helsingør Kommune, 2016

Mobilitetsplan 2015-2020

Helsingør Kommunes Sundhedspolitik: Helsingør Kommune vil sikre gode og trygge muligheder for cykel-, gang- og kollektiv trafik.

Strategikort 2015/2016 (TMK): Kvalitet i omgivelserne: ”Vi skaber sammenhængende infrastruktur”, Bevægelse og adgang: ”Vi skaber bedre tilgængelighed til arbejds- og fritidsaktiviteter og til nye områder”.

Planstrategi 2011-2023: Forbedring af den kollektive trafik

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune skal senest 1. maj 2017 orientere Movia om Helsingør Kommunes Trafikbestilling 2018 for busområdet.

Inden 1. maj 2017 skal Helsingør Kommune dermed tage stilling til, om Movia skal lave et udbud for Servicebusserne 840 og 841 i 2018 med deres nuværende linjeføring og servicenniveau. Dermed kan Servicebusserne fortsætte, når Servicebussernes nuværende kontrakt udløber i december 2018. Linjeføringen for Servicebusserne kan ses i bilaget: ”Trafikkort med Servicebus 840 og 841 i Helsingør Kommune 2016”.

Inden 1. maj 2017 skal Helsingør Kommune også tage stilling til om Movia skal lave et udbud for buslinje 342 i 2018 med dens nuværende linjeføring og Servicenniveau. Dermed kan linje 342 fortsætte, når den nuværende kontrakt udløber i december 2018. Linjeføringen for linje 342 kan ses i bilaget: ”Trafikkort med busser i Helsingør Kommune 2016”.

Center for By, Land og Vand har i sommeren 2016 fået udarbejdet en Servicebusanalyse, se bilaget: ”Servicebusanalyse 2016”.

Servicebusanalysen blev fremsendt til Byrådet som bilag i forbindelse med budgetseminaret i september 2016.

Beslutnings sag til udvalgs mødet den 7. februar 2017

- Center for By, Land og Vand vil udarbejde en beslutnings sag til udvalgs mødet den 7. februar 2017 om Trafikbestilling 2018.

Center for By, Land og Vand forventer at indstille, at Movia skal lave et udbud for Servicebusserne 840 og 841 i 2018 med deres nuværende linjeføring og servicenniveau.

Center for By, Land og Vand forventer også at indstille, at Movia skal lave et udbud for buslinje 342 i 2018 med dens nuværende linjeføring og serviceniveau.

Center for By, Land og Vand vil foretage en høring af Servicebusanalysen hos Handicaprådet og Ældrerådet. Høringssvarene vil indgå i den beslutningssag, der fremlægges for Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 7. februar 2017 om Trafikbestilling 2018.

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 plan for Trafikbestilling 2018 godkendes.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Sagen udsat med henblik på en uddybning af grundlaget for trafikbestilling 2018, herunder særlig fokus på servicebusanalysen og omkostningsberegninger for linje 840 og 841. Den oprindelige økonomi bag linje 342 via Ndr. Strandvej (Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 12. april 2016) indgår i den videre drøftelse af sagen.

Bilag

Servicebusanalyse 2016

Trafikkort med busser i Helsingør Kommune 2016

Trafikkort med Servicebus 840 og 841 i Helsingør Kommune 2016

Punkt 9: Beslutnings sag: § 17, stk. 4 udvalg for infrastruktur og trafik

16/24028

Indledning

Den konservative gruppe i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget har anmodet om at få fremlagt en sag for Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget vedrørende nedsættelser af et § 17, stk. 4 udvalg for infrastruktur og trafik i Helsingør Kommune.

Der skal træffes beslutning om Center for By, Land og Vand skal udarbejde et dagsordenspunkt til udvalgs mødet den 1. december 2016.

Forslag til kommissorium til § 17, stk. 4-udvalg for infrastruktur og trafik vedlægges.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der tages beslutning om igangsættelse af arbejdet omkring etablering af et § 17, stk. 4 udvalg for Infrastruktur og Trafik, herunder bearbejdning af kommissoriet.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget vedtog, at der arbejdes et oplæg til nedsættelse af et § 17, stk. 4 udvalg for infrastruktur og trafik.

Bilag

Forslag til nedsættelse af § 17, stk. 4 udvalg for infrastruktur og trafik

Punkt 10: Beslutningssag: Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse på N.W. Larsens Vej 6, Tikøb

16/20479

Indledning/Baggrund

Ejerne af ovennævnte sommerhusejendom har søgt midlertidig dispensation til at benytte boligen til helårsbeboelse.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om der skal gives en personlig dispensation til helårsbeboelse.

Retsgrundlag

Lov om planlægning § 40 stk. 1 og stk. 2, jfr. Lovbekendtgørelse nr. 537 af 27. maj 2013.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Center for By, Land og Vand modtog den 13. september 2016 ansøgning om midlertidig dispensation til helårsbeboelse fra Lisbeth og Villy Skovgaard.

Villy og Lisbeth Skovgaard har ifølge kommunens oplysninger overtaget ejendommen den 20. september 2016.

Deres helårshus i Kvistgård, som de har solgt, skulle først være overtaget i det nye år, men de nye ejere har insisteret på at overtage ejendommen allerede den 25. september 2016.

Villy Skovgård er 62 år og efterlønsmodtager. Lisbeth Skovgård er 55 år.

Ægteparret har hørt, at der måske kommer en ny planlov, der gør det lovligt for pensionister at bo i deres sommerhus hele året, når de har ejet det i et år. Det vil i så fald gælde for dem, da Villy Skovgård er efterlønsmodtager.

På den baggrund ønsker ægteparret at søge dispensation til helårsbeboelse for den kommende vinter. Bliver loven ikke vedtaget, vil de naturligvis finde en anden helårsbolig.

Villy Skovgaard har fremsendt dokumentation på, at han er efterlønsmodtager.

Ansøgningen begrundes med:

- at ansøgere er boligløse fra den 25. september 2016,
- at de har 3 hjemmeboende børn, der er under uddannelse,
- at der er tale om en begrænset periode fra 1. oktober 2016 til 1. april 2017.

Center for By, Land og Vands bemærkninger:

Kommunalbestyrelsen kan efter Planlovens § 40, stk. 2, dispensere fra forbuddet mod helårsbeboelse i særlige tilfælde og kun som en personlig dispensation til ejeren og dennes ægtefælle/samlever. Dispensationen bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse. En ægtefælle eller samlever kan efter ejerens død fortsætte helårsbeboelsen på samme vilkår som ejeren.

Jf. Planlovens § 40, stk. 2, kan kommunen give personlig dispensation i særlige tilfælde, hvilket jfr. notat fra By- og Landskabsstyrelsen af 19. maj 2010 og ifølge forarbejder og praksis er:

1. Til ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og hoteller, restauranter og virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, når det har været nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.
2. Til personer, der i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse.
3. Ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset.
4. Ud fra menneskelige hensyn til folkepensionister, der har ejet ejendommen i mindst 5 år og dermed mangler op til 3 år i at opfylde pensionistreglen i Planlovens § 41.

5. I andre tilfælde, hvor særlige forhold efter en konkret vurdering taler for at fravige forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhuse.

Center for By, Land og Vands vurdering:

Det er centrets vurdering, at ansøger ikke opfylder nogen af de ovenstående kriterier, og at der ud fra en samlet vurdering ikke i øvrigt foreligger særlige omstændigheder, der kan udløse en dispensation fra Planlovens § 40, stk. 2.

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

at der meddeles afslag på det ansøgte.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Et flertal, Anders Drachmann (C), Morten Westergaard (C), John Calberg (C), Peter Poulsen (A), Per Christensen (A) og Annette Frøhling (Ø), vedtog at give dispensation til helårsbeboelse.

Johannes Hecht-Nielsen (V) stemte imod.

Bilag

Ansøgning om dispensation

Punkt 11: Beslutningssag: Udstykning på Nordre Strandvej 154 A og B - Ålsgårde

16/10219

Indledning

Sperlings arkitektfirma har søgt om principiel tilladelse til, at grunden kan opdeles i 2 selvstændige ejendomme. De eksisterende bygninger på grunden ønskes nedrevet, så der kan opføres 2 nye enfamiliehuse.

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget skal tage stilling til, om der kan gives tilladelse til udstykning af 2 selvstændige ejendomme med en grundstørrelse på hver 543 m².

Retsgrundlag

Bygningsreglement 2015 (BR15).

Kommuneplanen, Hellebæk-Ålsgårde, område 4.B6 *Langebro*:

- at området anvendes til helårsboligformål og offentlige formål samt til mindre butikker på maks. 200 m² til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30,
- at ny bebyggelse opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter, som overvejende består af store ældre villaer og mange fiskerhuse
- at der ikke foretages yderligere udstykning mellem Øresund og Ndr. Strandvej,
- at de særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, der findes i områderne bevares gennem et sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- at bebyggelsen langs Ndr. Strandvej kun må bestå af fritliggende parcelhuse. Der må således ikke opføres kædehuse.

Planlovens § 12, stk 3.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes vision:

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

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

Sagsfremstilling

1. Ansøgning

Ejendommen er i dag bebygget med 621 m² bygning i 2 etager, hvor der tidligere har været restaurant i stueplan og bolig på 1. sal. Ejer ønsker at opdele grunden i 2 selvstændige ejendomme, som alene skal benyttes til boligformål. Grunden, som er på 1.085 m², ønskes opdelt i 2 grunde på hver 543 m², som hver skal bebygges med et enfamilieshus, som får vejadgang ud til Nordre Strandvej.

I projekt materialet til høringen er der på tegningerne vist eksempler på byggeri af 2 enfamilieshuse, som vil kunne opføres efter bygerettens bestemmelser i BR 15 kapitel 2.2. Der vil således på hver ejendom efter byggeretten kunne bygges et enfamilieshus på 162 m² svarende til, at bebyggelsesprocenten vil blive 29,8. Husene kan opføres i 2 etager med en bygningshøjde på max. 8,5 m og skal placeres mindste 2,5 m fra nabo-, sti- og vejskel.

2. Høring

Ansøgningen har været i høring hos ejerne på Nordre Strandvej 152C, 156 og 199.

Der er kommet fælles indsigelse til byggeriet fra ejerne på Nordre Strandvej 152C og 156 og indsigelse fra ejerne på Nordre Strandvej 199.

Naboerne har givet udtryk for deres syn på byggeriet og sendt fotos af huse i området samt oplysninger om grundstørrelse på flere ejendomme i området.

Ansøger har svaret på naboernes bemærkninger og indsigelser, og har ikke haft yderligere bemærkninger til kommunens partshøring.

3. Vurdering

Der er ingen lokalplan for området. Ejendommen er alene omfattet af kommuneplanens retningslinjer og ligger i område 4.B6.

Af retningslinjerne i kommuneplanens rammebestemmelser for området fremgår, at der ikke må udstykkes yderligere i området. Denne retningslinie er gældende for en eventuel kommende lokalplan, såfremt en sådan udarbejdes for området. Kommunen skal således vurdere, om man ønsker at håndhæve et forbud, og i givet fald skal dette ske ved en lokalplan.

I kommuneplanens retningslinjer for byggeri gælder desuden nogle generelle retningslinjer ved nye udstykninger. Fortætning må kun ske, hvis der ikke sker forringelser af sol- og indblikforhold og eventuelle miljøkvaliteter i boligområdet. Fortætningen skal tilføre en forbedring af arkitekturen og af bebyggelsens friarealer.

Efter byggerettens bestemmelser i BR 15, skal en grund til helårsbeboelse mindst være på 700 m². Ansøgning om udstykning skal behandles efter de bygningsregulerende bestemmelser i BR 15 kapitel 2.3, stk. 2, fordi størrelsen på de 2 nye ejendommene vil være udover byggerettens bestemmelser om grundstørrelse.

Ejendommen ligger i et typisk ældre byområde tæt på Langebro i Ålsgårde. Området har varierede typer huse af meget blandet karakter og kvalitet, og en udstykning som ansøgt, hvor der efterfølgende bliver opført nye enfamiliehuse, vil ikke bryde med de særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, som findes i området.

Det vurderes, at udstykningen med ny bebyggelse ikke vil medføre en forringelse af sol- og indblikforhold for berørte naboer og, at projektet samlet vil føre til en forbedring af både arkitekturen og bebyggelsen i området, henset til det byggeri, som allerede er på ejendommen i dag. De 2 grunde afviger i størrelse ikke væsentligt fra flere af de øvrige grunde i området, idet der i området er både små og store grunde, hvorfor ny bebyggelse med enfamiliehuse på de udstykkede grunde, ikke vil ændre på områdets karakter.

Ved den ansøgte udstykning, vil der opstå 2 regulære byggegrunde på 543 m², som vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byggeri og fortætning, og som vil muliggøre, at der kan opføres byggeri efter byggerettens bestemmelser i BR 15 kapitel 2.2.

Center for By, Land og Vand anbefaler, at der gives tilladelse til den ansøgte udstykning.

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 eller yderligere høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives tilladelse til udstykningen.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Et flertal, Johannes Hecht-Nielsen (V), Anders Drachmann (C), Morten Westergaard (C), Per Christensen (A) og Peter Poulsen (A), vedtog indstillingen på betingelse af, at udvalget skal godkende byggeprojektet. Flertallet ønsker, at husene placeres på linje med nabobebyggelserne.

Annette Frøhling (Ø) stemte imod.

Bilag

Bilag 1 Tegnings- og projektmateriale

Bilag 2 Bemærkninger til partshøring fra ejerne på Nordre Strandvej 152C og 156

Bilag 3 Bemærkninger til partshøring fra ejerne på Nordre Strandvej 199

Bilag 4 Ansøgers bemærkninger til indsigelser i partshøring

Bilag 5 Kort Nordre Strandvej 154B, Ålsgårde

Punkt 12: Orienteringssag: Byggesagsstatistik 3. kvartal 2016

16/523

Indledning

Center for By, Land og Vand udarbejder kvartalsvis statistik over indgåede byggesager og de tilhørende sagsbehandlingstider. Denne dagsorden er en orientering til Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget om resultaterne af statistikken pr. 3. kvartal 2016.

Retsgrundlag

Byggeloven
KL's servicemålsaftale

Relation til vision og tværgående politikker

Politisk er der fokus på at nedsætte sagsbehandlingstiden for byggesager, og der er vedtaget en målsætning om, at der træffes afgørelse indenfor 4 uger i mindst 70 % af henvendelserne på området. På den baggrund udarbejder Center for Teknik, Miljø og Klima kvartalsvise opgørelser over byggesagerne.

Desuden er der indgået en servicemålsaftale ved årsskiftet 2015-2016 mellem KL og Regeringen om, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid skal være maksimalt,

- 40 dage for simple konstruktioner og enfamiliehuse
- 50 dage for industri og lager
- 55 dage for etagebyggeri erhverv
- 60 dage for etagebyggeri boliger

Samtidig er aftalt, at alle sager skal være screenet indenfor 21 dage.

Sagsfremstilling

Byggesagsstatistikken pr. 3. kvartal 2016.

1. Sager i alt

Indgåede sager til og med 3. kvartal 2016 er 1.339, hvilket er en stigning sammenlignet med samme periode 2015, hvor der indkom 1.111 sager. Der er tale om en øget sagsmængde på ca. 20 % indtil videre i 2016 i forhold til 2015. Fortsætter tilgangen af sager, vil sagsmængden ligge på niveau med 2008.

Centeret har pt. 2.085 verserende sager (summen af alle de lilla søjler). 47 % af disse afventer, at kommunen får fulgt op, mens 53 % afventer ansøgerne.

Oversigten over indkomne sager er vist fra 2006 frem til i dag.

2. Fyldestgørende materiale

Ved screeningen af sagerne bestræber centret sig på at oplyse, hvilke mangler der er, før sagen kan behandles – dvs., før sagen er fuldt oplyst.

Samtidig beregner centeret først sagsbehandlingstiden fra sagen er fuldt belyst fra ansøgers side.

Helsingør Kommune har siden 1. december 2014 henvist alle ansøgninger til den fælleskommunale digitale ansøgningsløsning kaldet "Byg og Miljø", som den obligatoriske ansøgningsvej for byggesager og visse miljøsager. "Byg og Miljø" har primært til formål at sikre, at ansøgerne hjælpes til, at alt relevant materiale medsendes i byggesagen fra starten. Herved forventes det, at flere sager på sigt vil være fyldestgørende oplyst fra starten, hvilket kan forkorte den samlede ventetid for ansøger på at få sin byggetilladelse.

I 3. kvartal 2016 var 49 % af de afgjorte sager fyldestgørende oplyst ved modtagelse. I hele 2015 var 40 % fyldestgørende ved modtagelse.

Centeret har desuden iværksat projekt ”book en sagsbehandler til forhåndsdialog”. Formålet med dette initiativ er at hjælpe ansøgerne til at få størst mulig afklaring, inden sagen sendes ind, så den i videst mulig omfang er fuld belyst ved fremsendelse.

3. Afgørelsestid 2016

Afgørelsestiden er et udtryk for den sagsbehandlingstid, der er hos centret, fra en sag er fuldt belyst, til der foreligger en afgørelse.

Centeret har et mål om, at 70 % af alle sager på byggesagsområdet bliver behandlet indenfor højst 4 uger.

I 3. kvartal blev 67 % af alle sagerne afgjort indenfor 4 uger. I hele 2015 blev 74 % af sagerne afgjort indenfor 4 uger.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på sager afgjort i 3. kvartal 2016 var 43 dage. I 2. kvartal var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på 55 dage. I hele 2015 blev sagerne i snit afgjort indenfor 26 dage.

Der er fra 1. august 2016 blevet allokeret flere ressourcer til sagsbehandling af nye sager, som følge af, at projektet om afslutning af gamle sager er lukket. Så der er en forventning om, at sagsbehandlingstiden vil falde i 2. halvår 2016.

Umiddelbart ser det også ud til, at Helsingør kommune allerede i dag er indenfor de aftalte servicemål, mellem KL og Regeringen. Når det landsdækkende statistikmodul bliver udviklet på ”Byg og Miljø”, vil byggestatistikken indeholde en status på, hvordan Helsingør Kommune ligger i denne statistik.

4 Afslutningstid 2016

Afslutningstiden er et udtryk for tiden, fra sagen modtages til efter tilladelsen er givet, og alle dokumentationer er fremsendt, og byggeriet er afsluttet, så sagen kan lukkes, og byggeriet kan registreres som endeligt afsluttet i BBR.

Sagers afslutningstid kan sagtens trække ud i år, fordi ansøger ikke nødvendigvis udnytter tilladelsen straks, ikke får givet besked om, at byggeriet er afsluttet, ligesom centeret ikke tidligere har haft det som højeste prioritet at afslutte sager.

For at holde BBR ajour og annullere uaktuelle byggesager udsender centeret påbegyndelsesrykkere til ansøgere, som ikke har meldt deres byggeri påbegyndt indenfor et år. Jf. byggelovgivningen skal et byggeri påbegyndes indenfor et år efter byggetilladelsen er meddelt, idet en byggetilladelse kun gælder i 1 år.

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 orientering foretages.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Orientering foretaget.

Bilag

3 kvartal Helsingør - Byggesags - statistik

Punkt 13: Orienteringssag: Afgørelser fra klageinstanser

16/315

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 Afvisning af klage grundet overskredet klagefrist – Duevej 8, Hornbæk

Der er søgt om dispensation til at bevare et udhus placeret i skel i forbindelse med et sommerhus i sommerhusområde. Der er meddelt afslag til ansøgning om dispensation. Ansøger har efterfølgende klaget til Statsforvaltningen over Center for By, Land og Vands afgørelse.

Statsforvaltningen afviser klagen, da klagen er indgivet efter klagefristens udløb.

1.2 Stadfæstelse af afgørelse om byggetilladelse fra den 08.06.15 med en helhedsvurdering til etablering af karnap, ombygning af lejlighed og etablering af nye skurer - Eremitvej 18

Sagen havde før tilladelse været i nabohøring hos de nærmeste naboer. Den 5. juli 2016 bliver sagen påklaget til Statsforvaltningen, da naboerne ikke er enige med Center for By, Land og Vand i at karnappen ikke vil skabe yderligere indbliksgener.

Statsforvaltningen stadfæster Center for By, Land og Vands afgørelse, da Center for By, Land og Vand ved det udøvede skøn ikke har overskredet de retlige rammer for skønsudøvelsen eller lagt vægt på ulovlige eller usaglige kriterier.

2. Natur- og Miljøklagenævnet

2.1 Hjemvisning af sag om Center for By, Land og Vands påbud om nedrivning af servitutstridigt plankeværk til fornyet behandling - Essingen 5, Snekkersten

En række beboere har påklaget et ulovligt hegn i strid med en servitutbestemmelse gældende for boligområdet.

Center for By, Land og Vand har som påtaleberettiget på servitutten, pålagt ejerne at fjerne et plankeværk i strid med servitutten.

Natur- og Miljøklagenævnet har ophævet afgørelsen og hjemvist den til fornyet behandling, idet kommunen ikke har forholdt sig til oplysninger i sagen om, at servitutten ikke er håndhævet i forhold til lignende hegn, som allerede er opført i området.

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 orientering foretages.

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Orientering foretaget.

Bilag

Afgørelse - Duevej 8

Afgørelse - Eremitvej 18

Afgørelse - Essingen 5

Punkt 14: Orientering fra Center for By, Land og Vand

15/26924

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Bebyggelse på Sct. Georgs Vej

Administrationen orienterede om klage over byggeriet.

Punkt 15: Eventuelt

15/26928

Beslutninger Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget den 08-11-2016

Farlige trafikforhold på Stokholmsvej

Per Christensen (A) spurgte om status for de trafikfarlige forhold på Stokholmsvej.

Johannes Hecht-Nielsen (V) oplyste, at det sorterer under Trafiksikkerhedsudvalget, politiet m.fl., hvad der evt. kan gøres.

Natur- og Miljøklagenævnet

- Peter Poulsen spurgte, hvornår der kan forventes en afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet om Old Irish Pub og Det fedtede Hjørne.

Administrationen oplyste, hvilke sagsbehandlingstider, der er hos Natur- og Miljøklagenævnet. Endvidere blev det oplyst, at der i staten er afsat midler på finansloven til nedbringelse af sagsbehandlingstiden.

Forenkling af lokalplaner

- Anders Drachmann (C) foreslog, at der sker en forenkling af udarbejdelse af lokalplaner, så det kun er den nødvendige tekst, der står i planerne.