

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 28-02-2023

Mødedato Tirsdag d. 28. februar 2023 kl. 16:00

Mødested Grøn 3, Prøvestenen

Mødedeltagere Janus Kyhl, Jens Bertram, Thomas Kok, Claus Christoffersen, Peter Poulsen, Ulla Kokfelt, Jørgen Bodilsen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Regnskab 2022 på By-, Plan- og Trafikudvalgets område.....	4
Beslutning: Lkp 4.39 bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej og tillæg nr 22 1	8
Beslutning: Dispensation fra lokalplan 1.177 - Julianelund 2, Helsingør.....	11
Beslutning: Dispensation fra lokalplan 1.177 - Julianelund 34, 3000 Helsingør.....	16
Beslutning: Opførelse af etagebygning og ombygning af eksisterende bygning på Grønnehavevej 5.	21
Beslutning: Kondemnering af bolig, Rønnebær Alle 127A.....	28
Beslutning: Lovliggørelse af bygninger på Egevænget 7, Helsingør.....	31
Orientering: Investeringsplan og klimatilpasning i Helsingør bykerne.....	35
Beslutning: Proces for Legeplads Sommariva.....	38
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 28.02.23 (BPT) og 01.03.23 (KBU).....	42
Meddelelser.....	44
Eventuelt.....	45
Orientering: Kommende sager i By-, Plan- og Trafikudvalget.....	46
Beslutning: Godkendelse af referat.....	47
Beslutning: Tilbage melding på den statslige udgiftsramme til fornyelse af bymidter.....	48
Beslutning: Igangsættelse af nyt plangrundlag for solcelleanlæg ved Skibstrup.....	50
Beslutning: Ønske fra Peter Poulsen (A) vedr. sag om byggeri på Odinhøjvej 177.....	52

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

22/546029

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Udvalget besluttede at optage pkt. 2 til behandling.

Herefter godkendte udvalget dagsorden og de to tillægsdagsordener.

Punkt 2: Orientering: Regnskab 2022 på By-, Plan- og Trafikudvalgets område

23/14594

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

I forbindelse med Helsingør Kommunes aflæggelse af regnskabet for 2022, skal der udarbejdes regnskab og regnskabsbemærkninger for hvert budgetområde. I denne sag forelægges regnskabsresultatet for By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder for 2022 til orientering.

Driftsoverførsler fra 2022 til 2023 bliver behandlet på Byrådsmøde den 27. marts 2023.

Der foreligger regnskabsbemærkninger for følgende budgetområder:

- Budgetområde 204 – Trafik, Vej og Parkering
- Budgetområde 206 – Nordsjællands Park og Vej

Der er et samlet mindreforbrug på 8.804.000 kr. på By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder, når forbruget holdes op mod det vedtagne budget og de tillægsbevillinger, der er blevet bevilget i regnskabsår 2022.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes styrelse.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Drift

Det samlede driftsregnskab på By-, Plan- og Trafikudvalgets 2 budgetområder fremgår af tabel 1 nedenfor:

Tabel 1: Driftsregnskab 2021 fordelt på budgetområder

kr.1.000	Oprindeligt budget 2022	Korrigeret budget 2022	Regnskab 2022	Overførsel fra 2021 til 2022	Mer-/ mindre-forbrug*
Budgetområde:					
<i>Rammestyret område:</i>					
Budgetområde 204 Trafik, Vej og	88.692	90.876	82.072	2.568	8.804

Parkering

Budgetområde 206

Nordsjællands	47.241	47.775	47.775	0	0
Park og Vej					
I alt	135.933	138.651	129.847	2.568	8.804

**Merforbrug/mindreindtægter angives -, mindreforbrug/merindtægter angives +.*

By-, Plan- og Trafikudvalgets samlede mindreforbrug udgør i 2022 8.804.000 kr.

I det korrigerede budget indgår overførsler fra 2021 til 2022 på i alt 2.568.000 kr., og der er givet tillægsbevillinger på i alt 150.000 kr. i 2022. For uddybning se tabel 3 i regnskabsbemærkningerne i bilag 1 og 2.

De væsentligste forklaringer på de større afvigelser gennemgås i det følgende.

1.1. Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering:

Der er et mindreforbrug på 1.600.000 kr. på vedligeholdelse af færdselsarealer, som primært skyldes forsinkelse og udskydelse af projekter. Beløbet søges overført til 2023 til delvis finansiering af Helsingør Kommunes andel af anlægsprojektet Rundkørsel i Kelleris.

Derudover er der mindreforbrug på 1.110.000 kr. på kontoen til vejafvanding, der skyldes en ny opgørelsesmetode for afregning af vejafvanding til Forsyning Helsingør. Byrådet besluttede den 31. oktober 2022, at der skal overføres 450.000 kr. til 2023 til delvis finansiering af Helhedsplan Prøvestensvej. De resterende 660.000 kr. søges overført til anlægsprojektet ombygning af kryds i Skibstrup.

På puljen til udvikling af byrum er der et mindreforbrug på 963.000 kr., der skyldes forsinkelse i projekterne. Der skal bruges 500.000 kr. i 2023 til færdiggørelse af et byrumsprojekt i Ålsgårde. De resterende 463.000 kr. søges overført til anlægsprojektet Udmøntning af investeringsplan.

Hertil kommer mindreforbrug på 809.000 kr. på kontoen til vejbelysning, der primært skyldes besparelse som følge af kabellægning. Mindreforbruget søges overført til 2023, hvor der forventes merudgifter som følge af stigende priser på elafgifter og vedligehold.

På rammen til forbedringer af færdselsarealer er der et mindreforbrug på 800.000 kr. som følge af forsinkede projekter. Beløbet søges overført til 2023 til forventede merudgifter på anlægsprojektet Rundkørsel Prøvestensvej.

Der er mindreforbrug på broer og bygværker på 753.000 kr. som følge af opsparede midler til gennemførelse af et større broprojekt i 2023. Beløbet søges overført til anlægsprojektet Pulje til broer og bygværker.

Derudover er der mindreforbrug på kontoen til cyklisthandlingsplan på 618.000 kr. Beløbet søges overført til delvis finansiering af Helsingør Kommunes andel af anlægsprojektet Rundkørsel i Kelleris.

Driftsregnskabet for de enkelte totalrammer samt uddybende bemærkninger fremgår af bilag 1 og 2. Udspecificering af driftsoverførsler for udvalgets områder fremgår af bilag 3.

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

2. Anlæg

Det samlede anlægsregnskab på By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder fremgår af tabel 2 nedenfor:

Tabel 2: Anlægsregnskab 2022 fordelt på budgetområder

1.000 kr.	Oprindeligt budget 2022	Korrigeret budget 2022	Regnskab 2022	Mer-/mindreforbrug*
Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering	56.562	73.520	37.978	35.542
I alt	56.562	73.520	37.978	35.542

**Merforbrug/mindreindtægter angives -, mindreforbrug/merindtægter angives +.*

By-, Plan- og Trafikudvalget har i 2022 på anlægsområdet haft et samlet mindreforbrug på 35.542.000 kr. Samlet er der forbrugt 37.978.000 kr. af det korrigerede budget på 73.520.000 kr.

I det korrigerede budget indgår overførsler fra 2021 til 2022 for i alt 17.828.000 kr., og derudover er budgettet nedjusteret med 870.000 kr. i 2022.

Der er 33 anlægsprojekter på By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder i 2022.

4 anlægsprojekter udviser større mindreforbrug:

- *Rundkørsel Esrumvej/Harreshøjvej*

Projektet forsætter med et mindreforbrug på 6.379.000 kr., der søges overført til 2023, hvor projektet forventes gennemført.

- *Anlæg af vej Støberivej*

Projektet fortsætter med et mindreforbrug på 3.699.000 kr., der søges overført til 2023, hvor projektet forventes gennemført.

- *Sunset Klostermosevej/industrivej adgang*

Bevillingen på 3.350.000 kr. søges overført til 2023. Projektet afventer salg af kommunal grund på Ellehammersvej.

- *Lundegade trafiksanering og forskønnelse*

Projektet fortsætter med et mindreforbrug på 2.796.000 kr., der søges overført til 2023. Projektet gennemføres i forbindelse med renovering af fortov og asfaltbelægninger.

En uddybning af det samlede anlægsregnskab fremgår af bilag 1. Udspecificering af anlægsoverførsler samt oversigt over anlægsprojekter finansieret af mindreforbrug på servicedrift for udvalgets områder fremgår af bilag 4 og 5.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

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

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Sagen optaget til behandling.

Udvalget godkendte anbefalingerne med følgende ændringer:

- At der af de resterende midler på 463.000 kr. fra puljen til udvikling af byrum søges overført 80.000 kr. til volleybaner og 175.000 kr. til Pop-up historier jf. beslutning af 17. august 2022, og at der bruges 47.463 kr. til byudvikling jf. pkt. 16) på dagens dagsorden.
- At det præciseres, at mindreforbruget på 618.000 kr. på kontoen til cyklisthandlingsplanen, søges overført til stitilslutninger til infrastruktur omkring byggeriet i Kelleris og herunder opgradering af grusstien/trampestien i sammenhæng med stinettet i Rolighedsmosen.

Bilag

- 1: Budgetområde 204 regnskabsbemærkninger
- 2: Budgetområde 206 regnskabsbemærkninger
- 3: Udspecificering driftsoverførsler
- 4: Udspecificering anlægsoverførsler
- 5: Anlægsprojekter finansieret af mindreforbrug på drift

Punkt 3: Beslutning: Lkp 4.39 bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej og tillæg nr 22 til KP 19 behandling af indsigelser og endelig vedtagelse

22/667477

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

På møde den 7. juni 2021 igangsatte By-, Plan- og Miljøudvalget udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for Hellebæk samt et tillæg til kommuneplan 2019 for et enkelt rammeområde inden for lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanen omfatter Kulturmiljøet omkring Bøsssemagergade og ejendomme langs en afgrænset del af Nordre Strandvej.

Byrådet skal beslutte om begge planforslag skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Lov om Planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

Udarbejdelse af den bevarende lokalplan understøtter ønsker i Vision 2030 om at bygge videre på kommunens styrkeposition på kulturområdet med udgangspunkt i den unikke natur, kultur og historie.

Lokalplanen vil også understøtte et af målene i bosætnings- og boligpolitikken om at bevare og styrke kommunens kulturmiljøer og bygningsarv og den rige bygningskultur med stærk historisk identitet og mange værdifulde bymiljøer og bygninger.

Lokalplanen understøtter et vigtigt pejlemærke i arkitekturpolitikken om at ville værne om kulturarven- fra helhed til detalje.

Sagsfremstilling

Lokalplan 4.39 og tillæg 22 til Kommuneplan 19 er udarbejdet på baggrund af et ønske om at fastholde og sikre det historiske og bevaringsværdige kulturmiljø i Hellebæk og omkring Bøsssemagergade og den nære del af Nordre Strandvej.

Lokalplanens formål er at fastholde og styrke områdets kvaliteter og særlige karakter, så området fortsat kan fortælle historien om den tidlige industri i Danmark.

Lokalplanen skal herudover sikre de bevaringsværdige huse mod nedrivning og uhensigtsmæssige ombygninger og fastholde de grønne træk i Hellebæk. Endelig skal lokalplanen medvirke til, at ny bebyggelse i området får en placering og et arkitektonisk udtryk, der underordner sig områdets kulturmiljø.

Lokalplanområdet strækker sig langs Nordre Strandvej og Bøssebogergade. I alt dækker lokalplanen ca. 130 ejendomme, der alle har en fysisk og funktionel sammenhæng med Nordre Strandvej eller Bøssebogergade.

Der er udarbejdet et tilhørende Tillæg 22 til Kommuneplan 19 for rammeområde 4.B7, der muliggør cafe og restaurant og kulturelle formål.

Begge planer samt beslutning om ikke at udarbejde Miljøvurdering har været udsendt i offentlig høring i otte uger fra den 18. oktober 2022 til den 14. december 2022.

Der er i høringsperioden indkommet 6 bemærkninger til lokalplanen fra naboer og fra andre myndigheder.

De indkomne bemærkninger berører alle forskellige emner, hvoraf Center for By-, Land- og Vand foreslår at følgende indkomne bemærkninger medfører ændringer i lokalplanen:

Slots- og Kulturstyrelsen ønsker to præciseringer af, hvad der gælder for de fredede bygninger i forbindelse med bygningsarbejder.

- 1. Center for By-, Land- og Vand foreslår, at de to ønskede redaktionelle ændringer i dels § 8.2 og i redegørelse og § 8 tilføjes lokalplanen.*

Hellebæk-Aalsgaard Egnshistoriske Forening har bemærkninger vedrørende anvendelse, vej- og stiforhold, bebyggelsens placering og omfang på ejendomme uden bevaringsværdi, skilte, grønne strukturer og det videre forløb.

- 2. Som resultat af disse bemærkninger foreslår Center for By, Land og Vand vedrørende Grønne Strukturer, at hæk ved Hellebæk Stationsvej maksimum må have en højde på 1 meter, så udsigten fra Hellebæk Stationsvej mod Proberhuset sikres.*
- 3. Vedrørende Det Videre Forløb foreslår Center for By, Land og Vand, at BYLAB udarbejder et orienteringsbrev/folder, der er lidt mere informativt end sædvanlig orientering om vedtaget lokalplan, for på denne måde at gøre opmærksom på lokalplanens særlige indhold og betydning.*

Der er herudover spørgsmål om opførelse af en garage og en altan på to forskellige adresser. Det foreslås, at disse to forespørgsler ikke medfører ændringer i lokalplanen, men at det er emner, der behandles i forbindelse med konkrete ansøgninger.

Naturstyrelsen ønsker, at lokalplanen giver mulighed for at private grundejere kan opsætte et vildthejn på eks. 1,60 meter mod Naturstyrelsens arealer, for at holde vildtet ude af haverne.

- 4. Det foreslås, som følge heraf, at der i § 10.2 tilføjes, at der kan opsættes et vildthejn på eks. 1,60 meter på bagsiden af ejendomme der vender ud mod Naturstyrelsens arealer.*

Det foreslås herudover, at de indkomne bemærkninger, ud over mindre redaktionelle ændringer i tekst og kortbilag, ikke medfører ændringer i lokalplanen og at denne vedtages endeligt.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der blev den 13. juni 2022 afholdt et møde på Hellebæk Klædefabrik, hvor alle beboere, der bliver berørt af lokalplanen, var inviteret.

Mødet indledtes med en byvandring igennem lokalplanområdet, hvorefter forslag til lokalplan blev præsenteret og diskuteret.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at punkterne 1-4 i sagsfremstillingen tilføjes eller ændres i lokalplanen og at der herudover foretages mindre redaktionelle ændringer i tekst og kortbilag.
2. at forslag til Lokalplan 4.39, Bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej og tillæg til kommuneplan 19 vedtages endeligt med de ovenfor foreslåede ændringer.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Indstillingerne anbefales.

Bilag

- 1: Hvidbog LP 4.39 bevarende lokalplan for Hellebæk og del af Nordre Strandvej
- 2: Forslag til LP 439
- 3: Tillæg 22 til KP 19 til bevarende lokalplan for Hellebæk

Punkt 4: Beslutning: Dispensation fra lokalplan 1.177 - Julianelund 2, Helsingør

22/536990

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Ejer af ejendommen søger om lovliggørelse af eksisterende anneks, skur og overdækning på Julianelund 2, 3000 Helsingør.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1.177 for ”*Helårsboliger i Julianelund*”. Lokalplanen har fastsat bebyggelsesregulerende bestemmelser, bl.a. afstand til vejskel.

Det opførte byggeri er også omfattet af de almindelige byggeretlige regler om længde i skel og højde.

By-, Plan-, og Trafikudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan nr. 1.177 for skur og overdækning og byggerettens bestemmelser for anneks, til retlig lovliggørelse af bygningerne, eller om der meddeles afslag og dermed varsels påbud om fysisk lovliggørelse.

Retsgrundlag

1. Planloven § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

2. Lokalplan nr. 1.177 ”*Helårsboliger i Julianelund*” vedtaget af Byrådet den 1. marts 2021

- Planens § 6.8 fastlægger, at al bebyggelse skal placeres minimum 5,0 m fra skel mod interne veje og vendepladser.

3. Bygningsreglementet 2018 (BR 18)

§§ 168-186 - Byggeret

§ 177 fastlægger at fritliggende enfamiliehuse, herunder anneks skal overholde følgende:

- Maksimal højde på 1,4 x afstanden til naboskel og sti – det skrå højdegrænseplan.
- Mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo og sti.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 1. marts 2021 lokalplan nr. 1.177 for ”*Helårsboliger i Julianelund*”.

Lokalplanens formål er, at udlægge området til boligområde, hvor det førhen var udlagt til kolonihaveområde.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området kan anvendes til boligformål fremover, og at alt eksisterende byggeri kan lovliggøres.

By-, Plan- og Miljøudvalget vedtog på møde den 3. april 2020 principper for lovliggørelse af byggeri i Julianelund, som er opført før lokalplanens vedtagelse. Principperne fremgår af lokalplanens redegørelse side 10.

Principperne handler alene om rammerne for lovliggørelse af de opførte kolonihavehuse. Sekundær bebyggelse er ikke beskrevet i de besluttede overgangsregler. Disse skal derfor som udgangspunkt behandles efter de gældende regler i bygningsreglementet og lokalplanen.

1. Ansøgningen

Ejer søger om dispensation fra lokalplanens bestemmelser omkring afstand til interne veje for den eksisterende skur og overdækning.

Ejer søger om tilladelse til, at eksisterende anneks placeres tættere på naboskel end de 2,5 m som fastsat i bygningsreglementet, samt overskridelse af det skrå højdegrænseplan.

Lovliggørelse af det eksisterende kolonihavehus sker sideløbende med denne sag. Ejer ønsker afklaring af, om de ansøgte bygninger kan godkendes.

2. Lokalplanens principper og hensyn, der skal afvejes

Blandt lokalplanens formål er, at udlægge området til boligområde.

- Lokalplanens § 6.8 fastsætter, at al bebyggelse skal placeres minimum 5,0 m fra skel mod interne veje og vendepladser, for at sikre det åbne udtryk langs de interne veje, ved at bygningerne trækkes tilbage fra vejen. Dette gælder således både beboelse og garager/udhuse. Carporte som er etableret med minimum 2 åbne sider er undtaget, og kan placeres i vejskel, hvis oversigtsforholdene sikres.

Det vurderes, at der er mellem 10 og 20 tilfælde, hvor garager/udhuse ligger for tæt på interne veje, og 1-2 tilfælde, hvor beboelse/anneks ligger for tæt på interne veje.

Det vurderes, at der er mellem 1-3 tilfælde, hvor der er placeret beboelse/anneks tættere på skel end 2,5 m mod friarealet mod Gurrevej.

3. Konsekvenser – retlig eller fysisk lovliggørelse

Der er tale om følgende forhold, som skal lovliggøres:

Bygning	Areal	Årgang	Højde	Afstand til skel	Regelgrundlag
Skur 4	9 m ²	1989	2,5 m	3,7 m	Lokalplan: Afstand til intern vej mindst 5 m fra vejskel
Overdækning	6 m ²	2021	2,5 m	0,0 m	Lokalplan: Afstand til intern vej mindst 5 m fra vejskel
Anneks	12 m ²	2022	2,7 m	1,5	Bygningsreglements byggeret: Afstand til naboskel på 2,5 m og skråhøjdegrænseplan

3.1. Skur

Skuret er lovligt opført i 1989, og overholder deklARATIONEN som var gældende på opførelsestidspunktet.

3.2. Overdækning

Overdækningen er etableret i 2021, det vil sige efter lokalplanen er vedtaget. Overdækning er ulovligt opført, uden tilladelse fra Helsingør Kommune.

3.3. Anneks

Annekset er opført i 2022 og uden foregående tilladelse fra Helsingør Kommune. I helhedsvurdering vil skygge- og indbliksgener for anneks vægte højt. Annekset er placeret for tæt på naboskellet mod friarealet mod Gurrevej. På friarealet er der i lokalplanen, ud fra denne ejendom, mulighed for etablering af en affaldsstation. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der på friarealet mod Gurrevej placeres bygninger. Friarealet mod Gurrevej er i lokalplanen udlagt til beplantningsbælte bestående af buske og træarter med en højde på mindst 2 m. Skygge- og indbliksgener vil være af begrænset karakter.

3.4. Fysisk lovliggørelse

Hensigten med lokalplanen er at sikre det åbne udtryk langs de interne veje.

Eksisterende bebyggelse kan begrænses, således at både lokalplanen og bygningsreglement overholdes, ved at reducere bygningerne.

Fysisk lovliggørelse signalerer, at praksis er, at lokalplanen skal overholdes, og eksisterende byggeri ikke kan forventes retlig lovliggjort.

3.5. Retligt lovliggørelse

Hensigten med bestemmelsen i lokalplanen sikres ikke, da hensigten er, at sikre det åbne udtryk langs de interne veje.

Placering af en overdækning i vejskel og et skur 3,4 m fra vejskel er med til at fortætte området langs de interne veje, da lokalplanen fastlægger 5,0 m mod interne veje.

En retlig lovliggørelse kan skabe præcedens for, at anden eksisterende bebyggelse og ansøgninger om nybyggeri, og de må forventes at modtage lignede dispensation fra lokalplanen for afstand mod interne veje.

4. Centerets vurdering

Center for By-, Land- og Vand vurderer, at en dispensation for en netop vedtaget lokalplan, kan skabe præcedens for lignende byggerier, der ikke ligger 5,0 m fra skel mod interne veje.

Center for By-, Land- og Vand vurderer, at en overskridelse af bygningsreglementet ligeledes kan skabe præcedens for lignende byggeriet inden for lokalplanens område, hvor boligen er placeret tættere på skel end tilladt i bygningsreglementet mod friarealet mod Gurrevej.

Centeret finder, at det er en skærpende omstændighed i sagen, at overdækningen og annekset er opført efter lokalplanens vedtagelse, og i strid med denne. Centeret finder derfor at disse 2 bygninger ikke kan påberåbe sig særlige hensyn i ansøgning om lovliggørelse.

Alt efter hvad udvalget beslutter i forhold til lokalplanen, vil administrationen, i eventuelle fremtidige lignende sager om lovliggørelse i Julianelund omkring sekundære bebyggelse i vejskel, og bolig tættere på skel end 2,5 m mod friarealet mod Gurrevej, træffe sammenlignelige afgørelser.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen er ikke sendt i naboorientering.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives afslag på det ansøgte, og dermed varsles påbud om fysisk lovliggørelse for bygningerne, så lokalplan og bygningsreglement overholdes.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Sagen udsat.

Bilag

1: Tegningsmaterialet - samlet

2: Teknisk kort

3: Luftfoto

4: Lokalplan nr. 1.177

Punkt 5: Beslutning: Dispensation fra lokalplan 1.177 - Julianelund 34, 3000 Helsingør

22/342856

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Ejer af ejendommen søger om lovliggørelse af eksisterende garage og skure på Julianelund 34, 3000 Helsingør.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1.177 for ”*Helårsboliger i Julianelund*”. Lokalplanen har fastsat bebyggelsesregulerende bestemmelser, bl.a. afstand til vejskel og maksimal areal for sekundære bygninger.

Det opførte byggeri er også omfattet af de almindelige byggeretlige regler i bygningsreglementet om længde i skel og højde.

By-, Plan-, og Trafikudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan nr. 1.177 og byggerettens bestemmelser om sekundær bygninger i skel, til retlig lovliggørelse af garage og skure, eller om der meddeles afslag og dermed varsels påbud om fysisk lovliggørelse.

Retsgrundlag

1. Planloven § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

2. Lokalplan nr. 1.177 ”*Helårsboliger i Julianelund*” vedtaget af Byrådet den 1. marts 2021

- Planens § 6.3 fastlægger, at sekundære bygninger maksimalt må udgøre 50 m² tilsammen for hver enkel ejendom.
- Planens § 6.8 fastlægger, at al bebyggelse skal placeres minimum 5,0 m fra skel mod interne veje og vendepladser.

3. Bygningsreglementet 2018 (BR 18)

§§ 168-186 - Byggeret

§ 181 fastlægger at sekundære bygninger såsom garage og skure, der er opført nærmere skel end 2,5 m skal overholde følgende:

- I en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo må højden ikke være mere end 2,5 m over terræn.
- De sider, der vender mod skel mod nabo, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 1. marts 2021 lokalplan nr. 1.177 for ”*Helårsboliger i Julianelund*”. Lokalplanens formål er, at udlægge området til boligområde, hvor det førhen var udlagt til kolonihaveområde.

Formålet med lokalplanen er at sikre at området kan anvende til boligformål fremover, og at alt eksisterende byggeri kan lovliggøres.

By-, Plan- og Miljøudvalget vedtog på møde den 3. april 2020 principper for lovliggørelse af byggeri i Julianelund, som er opført før lokalplanens vedtagelse. Principperne fremgår af lokalplanens redegørelse side 10.

Principperne handler alene om rammerne for lovliggørelse af de opførte kolonihavehuse. Sekundær bebyggelse er ikke beskrevet i de besluttede overgangsregler. Disse skal derfor som udgangspunkt behandles efter de gældende regler i bygningsreglementet og lokalplanen.

1. Ansøgningen

Ansøger har sammenlagt 56 m² sekundær bebyggelse. De har sammenlagt 13,4 m's længde i skelbræmmen. Garagen er for tæt på skel.

Alle bygninger er opført før lokalplanen blev vedtaget.

Ejer søger om dispensation fra lokalplanens bestemmelser omkring afstand til interne veje for den eksisterende garage, samt dispensation for lokalplanens bestemmelser omkring et samlet maksimal areal på 50 m² med en overskridelse på 6 m².

Ejer søger om tilladelse til, at ejendommens samlede længde i skel for sekundære bygninger er 13,4 m, som er en overskridelse af grænsen på 12,0 m, som fastsat i bygningsreglementet. Endelig søger ejer om tilladelse til, at skur 1 har en højde på 3,2 m, og dermed overskrider de maksimale 2,5 m, som fastsat i bygningsreglementet.

Lovliggørelse af det eksisterende kolonihavehus behandles sideløbende med denne sag. Ejer ønsker afklaring af, om de sekundære bygninger kan godkendes i forhold til lokalplanen.

2. Lokalplanens principper og hensyn, der skal afvejes

Blandt lokalplanens formål er, at udlægge området til boligområde.

- Lokalplanens § 6.3 fastlægger, at sekundære bygninger maksimalt må udgøre 50 m² tilsammen for hver enkel bolig, for at begrænse omfanget og anvendelse af sekundære bebyggelse, og sikre hovedfunktioner samles i den primære bebyggelse.
- Lokalplanens § 6.8 fastsætter, at al bebyggelse skal placeres minimum 5,0 m fra skel mod interne veje og vendepladser, for at sikre det åbne udtryk langs de interne veje, ved at bygningerne trækkes tilbage fra vejen. Dette gælder således både beboelse og garager/udhuse.

Det vurderes, at der er mellem 10 og 20 tilfælde, hvor garager/udhuse ligger for tæt på interne veje, og 1-2 tilfælde, hvor beboelse ligger for tæt på interne veje.

Der vurderes, at der er 1-5 tilfælde, hvor sekundær bygninger udgør mere end 50 m² pr. ejendom, og ligeledes 1-5 tilfælde, hvor den samlede længde for sekundær bebyggelse overskrider de 12,0 m mod naboskel.

3. Konsekvenser – retlig eller fysisk lovliggørelse

Der er tale om følgende forhold, som skal lovliggøres:

<i>Bygning</i>	<i>Areal</i>	<i>Årgang</i>	<i>Højde</i>	<i>Afstand til skel</i>	<i>Antal meter i skel</i>	<i>Regelgrundlag</i>
Garage	24 m ²	2001	1,97 m	0	3,6 m	Lokalplan: Afstand til intern vej mindst 5 m fra vejskel
Skur 1	11 m ²	2001	3,2 m	0,8 m	3,7 m	Bygningsreglementets byggeret, højde max 2,5 m
Skur 2	21 m ²	2017	2,5 m	2,3 m	6,0 m	Overholder bestemmelserne
Sum	56 m ²					Lokalplan: Max 50 m ² sekundær bebyggelse
Sum					13,4 m	Bygningsreglementets byggeret, samlet længde i skel på max 12,0 m

3.1. Fysisk lovliggørelse

Hensigten med lokalplanen er, at sikre det åbne udtryk langs de interne veje og begrænse omfanget og anvendelse af sekundær bebyggelse.

I helhedsvurdering vil skyggegener, for skur 1 vægte højt. Højden på skur 1 er 0,7 m højere end tilladt i bygningsreglementet, samt ligger 0,80 m fra skel, hvor det kan betragtes som væsentlige skyggegener.

Eksisterende bebyggelse kan begrænses ved at reducere i bygningsmassen, så både lokalplanen og bygningsreglement overholdes.

Fysisk lovliggørelse signalerer, at praksis er, at lokalplanen skal overholdes, og eksisterende byggeri ikke kan forventes retlig lovliggjort.

3.2. Retligt lovliggørelse

Hensigten med bestemmelsen i lokalplanen sikres ikke, da hensigten er at sikre det åbne udtryk langs de interne veje, samt begrænse omfanget af sekundære bygninger.

Placering af en garage i vejskel er med til at fortætte området langs de interne veje, da lokalplanen fastlægger 5,0 m mod interne veje. En overskridelse af det maksimale areal for sekundære bygninger er ligeledes med til at området fortættes, samt at hovedfunktionen ikke samles i den primære bebyggelse.

En retlig lovliggørelse kan skabe præcedens for at anden eksisterende bebyggelse og ansøgninger om nybyggeri, kan forvente, at modtage lignende dispensation fra lokalplanen for afstand mod interne veje, samt et areal på større end 50 m². Derudover kan det skabe præcedens for at anden eksisterende bebyggelse og ansøgninger om nybyggeri kan forvente, at overføre sekundær bebyggelse som overskrider længde i skel og maksimal højde som et fastlagt i bygningsreglementet.

4. Centerets vurdering

Center for By-, Land- og Vand vurderer, at en dispensation for en netop vedtaget lokalplan, kan skabe præcedens for lignende byggerier, der ikke ligger 5,0 m fra skel mod interne veje, og hvor det samlede areal for sekundære bygninger er over de 50 m².

Center for By-, Land- og Vand vurderer, at en overskridelse af bygningsreglementet ligeledes kan skabe præcedens for lignende byggeriet inden for lokalplanens område, hvor det samlede længde i skel og den maksimale højde for sekundære bygninger overskrides.

Eksisterende bebyggelse samt ansøgning om nyopførelse af bebyggelse kan dermed have en berettiget forventning om, at modtage en lokalplandispensation fra lokalplanens bestemmelser omkring afstand til interne veje, samt areal på over 50 m² for sekundære bygninger, samt en helhedsvurdering for overskridelse af længde i skel og maksimal højde for sekundære bygninger.

Center for By-, Land- og Vand vurderer, at hensigten med lokalplanen er, at denne overholdes for at sikre området karakter og grønne præg langs de interne veje, samt begrænse omfanget og anvendelsen af sekundære bygninger.

Alt efter hvad udvalget beslutter i forhold til lokalplanen, vil administrationen, i eventuelle fremtidige lignende sager om lovliggørelse i Julianelund omkring garage/sekundær bebyggelse i vejskel og overskridelse af areal for sekundær bebyggelse, træffe sammenlignelige afgørelser.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen er ikke sendt i naboorientering.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives afslag på det ansøgte, og dermed varsles påbud om fysisk lovliggørelse for garage og skure, således at lokalplan og bygningsreglement overholdes.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Sagen udsat.

Bilag

- 1: Situationsplan
- 2: Facadetegning af garage
- 3: Luftfoto
- 4: Teknisk kort
- 5: Lokalplan nr. 1.177

Punkt 6: Beslutning: Opførelse af etagebygning og ombygning af eksisterende bygning på Grønnehavevej 5, Helsingør.

22/667316

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Ejer af ejendommen Grønnehavevej 5 har søgt om opførelse af et etagehus med 4 lejligheder og om at sammenlægge 18 enkeltværelser i det eksisterende hus på ejendommen til 6 lejligheder.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte, om der skal gives dispensation fra lokalplan 1.4 for Sct. Anna Gade kvarteret. By-, Plan- og Trafikudvalget skal endvidere tage stilling til, om der i forbindelse med sammenlægning af boligerne skal gives samtykke efter lov om boligforhold til nedlæggelse af de 18 enkeltværelser.

Retsgrundlag

BR18, lokalplan 1.4. fra 1978, samt Lov om boligforhold.

Der søges om dispensation fra lokalplan 1.4:

§ 6.1 ”Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 90.”

§ 6.2 ”Uanset højde- og afstandsbestemmelser i bygningsreglementet af 15.01.1977, kap. 3 må bebyggelsen opføres i indtil 2 etager uden udnyttet tagetage. Byrådet kan meddele særlig tilladelse til udnyttelse af en tagetage.”

§ 6.3 ”Bygninger må kun opføres inden for de byggefelter, som er vist på bilag nr. 2 og med facade i byggefeltets afgrænsning mod vej”

§ 6.6 ”I forbindelse med nybyggeri skal parkeringsarealet endvidere udgøre mindst 1½ parkeringsplads for hver nyopført bolig, medmindre byrådet meddeler særlig dispensation fra disse bestemmelser.”

Lov om boligforhold fastsætter i § 3:

§ 3. Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, 3. pkt., omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, jf. dog stk. 3, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².
- 2) Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
- 3) Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Stk. 3. Stk. 2 finder ikke anvendelse på almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes Vision 2030: ”Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder”.

Sagsfremstilling

Der søges om tilladelse til at ombygge eksisterende bygning, så der inden for de bygningsmæssige rammer indrettes 6 lejligheder i stedet for de 18 værelseslejemål, som i dag er i bygningen.

Desuden søges om tilladelse til at opføre en ny bygning i 2½ etage uden for byggefeltet, med udnyttet tageetage. Som følge af dette nye byggeri, vil der blive en bebyggelsesprocent på 103 %.

Der er i 2017 meddelt dispensation til opførelse af en ny bygning uden for byggefeltet. Der er igen den 3. februar 2020 på møde i By-, Plan og Miljøudvalget meddelt dispensation til opførelse af en ny bygning uden for byggefeltet. Ingen af de 2 dispensationer er blevet udnyttet.

1. Eksisterende forhold

Den eksisterende bygning på ejendommen er oprindeligt opført som et enfamiliehus i år 1900. Den er opført med høj kælder, stueetage og udnyttet tagetage, og den har efterfølgende haft forskellige anvendelser. Der er i dag 18 enkeltværelser i huset, hvoraf nogle ligger i den højtliggende kælder.

Der blev i forbindelse med tilladelsen til opdelingen i 18 enkeltværelser ikke stillet krav om p-arealer og udendørs opholdsarealer, men det skønnes at der er 12-13 p-pladser i dag.

2. Ansøgte forhold

De 18 enkeltværelser søges nedlagt. Huset ombygges til 6 lejligheder: 3 i stueetagen og 3 i tagetagen. Kælderen vil blive brugt til depotrum til de i alt 10 lejligheder, der søges om på ejendommen. Øst for det eksisterende hus søges om at opføre en helt ny beboelsesbygning i 2½ etage med 4 lejligheder. Den nye bygning ønskes opført udenfor lokalplanens byggefelt.

3. Arealer

Matriklens areal:	957 m ²
Fremtidige arealer for 6 nye lejligheder i ekst. bygning (i alt 378 m ²):	
St. th.:	85 m ²
St. mf.:	66 m ²
St. tv.:	59 m ²
1.sal th.:	70 m ²
1.sal mf.:	52 m ²

1.sal tv.:	46 m ²
Højtliggende kælderareal til depotrum for i alt 10 fremtidige lejligheder:	195 m ²
Fremtidige arealer i ny bygning med 4 lejligheder (i alt 416 m ²):	
St. th.:	73 m ²
St. tv.:	73 m ²
1.sal th. (inkl. tagetage):	135 m ²
1.sal tv. (inkl. tagetage):	135 m ²
Fremtidigt boligareal i alt for de to bygninger (378 + 416):	794 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent ekskl. højtliggende kælder:	83 %
Fremtidig bebyggelsesprocent incl højtliggende kælder:	103 %
I forhold til bygningsreglementets beregningsregler, skal kælderen medregnes i bebyggelsesprocenten.	

Sagen har været i høring i fra den 3. til den 17. januar 2023. Der er kommet 3 høringssvar, som handler om følgende:

- Skellets placering og tidligere dispensation. Der har været en skelforretningssag i 2021 vedrørende skel mod øst. Et høringssvar fra en beboer i Rostgaardsvej 7A st.th. stiller tvivl om placering af skellet. Høringssvar fra Erik Matthiesen, advokat for AB Rostgaardsvej 7A-C nævner også tvisten om skellet, og mener i øvrigt, at bare fordi kommunen for ca. 3 år siden gav dispensation fra byggefelt og etageantal, betyder det ikke at der bør gives dispensation igen.
Det skal for en god ordens skyld nævnes, at forhold om skels placering er privatretligt.
- Høringssvar fra Drachmann advokater på vegne af lejer Ekrem Nielsen i Grønnehavevej 5, der mener at de 18 enkeltværelser ikke bør nedlægges. Under alle omstændigheder skal udlejer først søge og opnå tilladelse fra kommunen til at nedlægge de eksisterende boliger, i henhold til Lov om boligforhold § 3.
Det er centerets vurdering, at kommunen skal træffe afgørelse vedrørende dette.
- Høringssvar fra Erik Matthiesen, advokat for AB Rostgaardsvej 7A-C vedrørende § 6.2 om udnyttet tagetage: Advokaten gør gældende, at kommunen ikke kan dispensere fra denne bestemmelse, idet der i lokalplanens redegørelse (side 4 i planen) netop er henvist til denne paragraf. Advokaten anfører, at det betyder at der kun kan dispenseres fra § 6.2, hvis der overhovedet ikke gives andre dispensationer til projektet.
Det er centerets vurdering, at hvis der var betingelser i forbindelse med tolkningen af § 6.2, skal disse være skrevet direkte ind i lokalplanen for at have hjemmel. Centeret forholder sig i sin vurdering af sagen til, at det ansøgte projekt ikke strider imod formålsbestemmelserne i § 2, eller anvendelsesbestemmelserne i § 3.
- Høringssvar fra Erik Matthiesen, advokat for AB Rostgaardsvej 7A-C vedrørende § 6.1 om bebyggelsesprocent: Advokaten mener, at kommunen ikke kan dispensere fra bebyggelsesprocenten. Endvidere mener han, at kommunen lader kælderarealet i den eksisterende bygning udgå.
Dette er imidlertid ikke rigtigt. Centeret medregner den eksisterende kælder i etagearealet og dermed i bebyggelsesprocenten, hvorfor bebyggelsesprocenten kommer op på 103 %, og derfor kræver det en dispensation fra lokalplanen.
- Høringssvar fra Erik Matthiesen, advokat for AB Rostgaardsvej 7A-C vedrørende § 6.3 om bebyggelse uden for byggefelt: Advokaten anfører, at kommunen ikke kan dispensere fra byggefeltet. Advokaten gør ligeledes gældende, at dispenseres der til det ansøgte byggeri, vil det afstedkomme betydelige indbliksgener til han klients ejendom og skyggegener til haven.
Centeret vurderer, at der ikke er tale om væsentlige indbliksgener til naboen. Området er reguleret af lokalplan 1.4 der muliggør etagehus-bebyggelse, og det er sædvanligt for området at husene ligger tæt. Hvad angår skyggegener,

vurderer kommunen at der kun kan være tale om dette ganske tidlig morgen og sen aften ved midsommertid, da bebyggelsen ligger nord for hans klients have.

- Høringssvar fra Erik Matthiesen, advokat for AB Rostgaardsvej 7A-C vedrørende § 6.6 p-pladser: Advokaten mener, at lokalplanen bør tolkes således at enhver bolig, hvad enten den etableres i ny bebyggelse eller den fremkommer ved sammenlægning og ombygning af eksisterende boliger, stiller krav om 1½ p-plads pr. bolig. Altså 15 p-pladser på ejendommen til de 10 lejligheder. Centeret vurderer, at kravet om 1½ p-plads pr. bolig gælder nye boliger i nybyggeri. Ved ændringer i antallet af boliger i eksisterende bygninger, skal der foretages en nærmere vurdering.
- Høringssvar fra Erik Matthiesen, advokat for AB Rostgaardsvej 7A-C vedrørende § 6.4 om tagfoden: Advokaten mener at det ansøgte projekt også kræver dispensation fra lokalplanens § 6 stk. 4 om at tagfoden skal være i højde med øverste bjælkelag. Centeret kan oplyse, at ansøger har med revideret tegningsmateriale rettet dette til, så projektet ikke længere er i strid med § 6, stk. 4.

4. Vurdering og begrundelse for dispensationer:

4.1. Hvad angår overskridelse af bebyggelsesprocenten i lokalplanens § 6.1, viser arealopgørelsen, at det er den eksisterende høje kælder, der er med til at få bebyggelsesprocenten op over 90%. Den kommer op på 103 %.

Da kælderen er eksisterende og beliggende i det bevaringsværdige hus, og da den som sådan ikke fortætter området med boligareal, vurderer centeret, at der bør dispenseres fra bebyggelsesprocenten som ansøgt.

4.2. Dispensation til udnyttelse af tagetagen i det nye hus, lokalplanens § 6.2.

Rent volumenmæssigt ikke er forskel på, om en tagetage er udnyttet eller ej. Således er f.eks. skyggegener lige så store ved en udnyttet tagetage, som ved en u-udnyttet tagetage. På naboejendommen mod vest, Grønnehavevej 7, blev der i 1980 givet tilladelse til en etageejendom med udnyttet tagetage, og karrébebyggelsen mod sydøst består af ældre ejendomme fra omkring år 1900 i op til 3 etager med udnyttet tagetage. Det er således sædvanligt for området, at tagetagen udnyttes. Hertil kommer, at det projekt der søges om nu, er mindre omfangsrigt end det der blev givet principptilladelse til for ca. 3 år siden.

På denne baggrund vurderer centeret, at der bør dispenseres til en udnyttet tagetage, som ansøgt.

4.3. Hvad angår dispensation fra byggefeltet – lokalplanens § 6.3 – er der, som nævnt tidligere blevet meddelt tilladelser til at bygge uden for byggefeltet i 2017 og i 2020. Disse tilladelser blev aldrig udnyttet.

Lokalplan 1.4 er en bevarende lokalplan, og i henhold til § 7 må bebyggelse kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med kommunens særlige tilladelse. Siden lokalplanen blev vedtaget i 1978, er den eksisterende bygning på Grønnehavevej 5 i 1998 blevet registeret med en bevaringsværdi 4 i kommunens SAVE-registrering, og er således udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen.

På denne baggrund, vurderer centeret, at der bør dispenseres fra det lokalplanlagte byggefelt som ansøgt.

4.4. Hvad angår krav om p-pladser – lokalplanens § 6.6 – forudsættes det, at der etableres 1,5 p-plads pr. ny-opført bolig som lokalplanen foreskriver. Altså 6 p-pladser til de 4 nybyggede lejligheder.

I forhold til den eksisterende bygning, har der hidtil været 12-13 p-pladser til de eksisterende 18 værelser, altså mindre end en pr. enhed. Centeret har vurderet, at det vil være rimeligt kun at forlange 1 p-plads pr. lejlighed der etableres i den eksisterende bygning, fordi antallet af boliger i den eksisterende bygning reduceres fra 18 til 6, og p-plads-behovet, derfor er forholdsvis mindre.

Skal man sidestille de 6 lejligheder, der indrettes i eksisterende bygning med nybyggeri, med krav om 1,5 p-plads pr. bolig vil kravet blive 15 p-pladser for de i alt 10 boliger.

Centeret vurderer, at der bør dispenseres til de i alt ansøgte 12 p-pladser, hvoraf en er en handicap-p-plads.

5. Nedlæggelse af boliger i henhold til Lov om boligforhold § 3

Der er stadig 2-3 lejere i de 18 enkeltværelser. Mindst én af disse ønsker ikke at fraflytte, jf. indsigelse af 12. januar 2023 fra hans advokat.

I henhold til Lov om boligforhold § 3 kan kommunen ikke nægte samtykke til nedrivning eller sammenlægning, når

- Boligerne efter sammenlægning har et boligareal under 130 m²,
- Boligerne er ledige, uden at dette skyldes, at udlejer har opsagt lejemålet efter lejelovens § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2.
- Boligen, hvis areal forøges skal være ledig, eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Bestemmelsen indebærer, at kommunen kan nægte samtykke, når boligerne ikke er fraflyttet frivilligt. Kommunen er dog ikke afskåret fra at meddele samtykke. Hvis kommunen meddeler samtykke til nedlæggelsen indebærer dette reelt, at bygherre vil kunne opsige de lejemål, som fortsat er udlejet.

Ombygningen og sammenlægningen af boligerne medfører en mere tidssvarende boligmasse men indebærer en reduktion af antallet af boliger. Det må forventes, at lejen i de nye boliger stiger. Ud over disse generelle hensyn til sammensætningen af boligmassen kan hensynet til de eksisterende lejere inddrages i afgørelsen.

Udvalget skal derfor tage stilling til:

- om man vil give samtykke til at værelseslejemålene nedlægges, hvilket vil medføre at udlejer kan opsige lejerne, eller
- om man vil forudsætte, at det dokumenteres at lejemålene er frivilligt fraflyttet før de nedlægges.

6. Øvrige forhold

Hvad angår udendørs opholdsarealer kræver lokalplanen 25 % af 794 m², altså 198,5 m², hvilket er opfyldt. 10 m² findes på sydvendte altaner. Kommunens parkeringsnorm for cykler (2 pladser pr. 100 m² boligareal) er opfyldt.

Projektet benytter eksisterende overkørsler.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten til 103 % som ansøgt.
2. at der meddeles tilladelse til udnyttet tagetage.
3. at der meddeles dispensation fra lokalplanlagt byggefelt som ansøgt.
4. at der meddeles dispensation fra parkeringskrav, så der kun etableres 1 p-plads til hver af de 6 boliger, der indrettes i det eksisterende hus.
5. at der tages stilling til,
 - a. om der skal meddeles samtykke til at nedlægge de 18 klubværelser, eller
 - b. om det skal dokumenteres af ansøger, at de 18 lejemål er frivilligt fraflyttet, før de kan nedlægges.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Ad 1 og 2

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) besluttede, at give afslag på dispensation til at udnytte tagetagen og give dispensation til en øget bebyggelseprocent svarende til fremsendte projekt, uden udnyttet tagetage.

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

Ad 3

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

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

Ad 4

Indstillingen godkendt.

Ad 5

Udvalget godkendte forslag b.

Bilag

1: Kortbilag

2: Luftfoto

3: Ansøgning

4: Situationsplan, fremtid

5: Tegninger. Eksisterende bygning

6: Tegninger. Ny bygning

7: Høringssvar fra Drachmann Advokater

8: Høringssvar fra adv. Erik Matthiesen

Punkt 7: Beslutning: Kondemnering af bolig, Rønnebær Alle 127A

22/557788

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand er blevet kontaktet af lejer på lejemålet Rønnebær Alle 127A, som klager over indeklimaproblemer i sin bolig. Centeret har fået foretaget en undersøgelse af indeklimaet af et anerkendt firma, som viser, at lejemålet er sundhedsskadeligt at bo i. Centeret har varslet en kondemnering over for sagens parter. Kondemnering betyder et forbud mod at bo i ejendommen.

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

Retsgrundlag

Byfornyelseslovens § 76:

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

Byggelovens § 14:

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

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune modtog den 26. oktober 2022 oplysninger fra lejer om indeklimaproblemer i boligen beliggende på Rønnebær Alle 127A. Udlejer bliver i den forbindelse hørt om sagen. Den 17. november 2022 foranlediger Helsingør Kommune med assistance fra Bøgh & Helstrup Bygningsbiologisk Rådgivning (Bøgh & Helstrup) en besigtigelse af lejligheden, med henblik på at foretage målinger og observationer.

Efter besøget har Bøgh & Helstrup, på baggrund af målinger og observationer i forbindelse med besigtigelsen, udarbejdet en besigtigelsesrapport dateret 18. november 2022. Rapport er vedlagt som bilag 3.

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

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

Udlejer har ikke svaret på varslet om påbuddet.

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

I sager om indeklimaproblemer i boliger, følger administrationen en procedure som beskrevet i bilag 4.

Centerets vurdering

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

Økonomi/Personaleforhold

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

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

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

Den seneste sag fra 2021 har flytteomkostningerne beløbet sig til 24.187,50 kr. alt inkl. Der var ingen indfasningsstøtte, da den nye lejeudgift var lavere end den lejer kom fra. Dermed var der en samlet omkostning på i alt 24.187,50 kr.

Hvis det besluttes, at kondemnere Rønnebær Alle 127A, vil der, når beløbet kendes, blive ansøgt om en tillægsbevilling i 2023, i den månedlige ledelsesrapportering, og indarbejdet en driftskorrektion for de efterfølgende år, til at dække udgifterne.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at udvalget beslutter at kondemnere boligen.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Indstillingen godkendt.

Bilag

1: kortbilag

2: Foto, kortbilag

3: Rapport

4: Procedure

Punkt 8: Beslutning: Lovliggørelse af bygninger på Egevænget 7, Helsingør

22/556176

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Klage over bebyggelse på kulturcenteret ved Meretecenteret i Helsingør har affødt, at sagen har været forlagt for By-, Plan- og Trafikudvalget, for at de skulle tage stilling til om sagen skulle tages op til behandling i udvalget. Udvalget besluttede den 10. november 2022, at sagen skal forelægges til politisk behandling.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 1.104 til retlig lovliggørelse af en salgsvogn, udestue og redskabsskur, eller om der skal meddeles afslag og påbud om fysisk lovliggørelse.

Retsgrundlag

- Lokalplan 1.104 – Kulturcenter ved Meretecenteret i Helsingør
- Planen § 6 stk. 3 bebyggelse skal placeres som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 2)
- Planens § 7 stk. 1 bebyggelsens ydervægge opføres som murede væge i lys dæmpet farve
- Planens § 3 stk.1 enhed 1 må anvendes til opførelse af kulturinstitution samt udsalg af lette mad- og drikke- varer for brugerne.
- Planlovens § 19
- Bygningsreglementet BR18

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker

Sagsfremstilling

Helsingør kommune modtog den 6. marts 2022 en klage vedrørende en overdækket mobil madvogn på adressen Egevænget 7, 3000 Helsingør. I forbindelse med sagens oplysning er det kommet frem, at der ud over den mobile madvogn også er opført en udestue samt et redskabsskur. Bygningsmyndigheden anser alle 3 forhold for ulovlige, da disse er opført uden at der på forhånd er indhentet en byggetilladelse. Ejer - Islamisk Kultur og Undervisningscenter i Danmark – søger om tilladelse til retlig lovliggørelse af salgsvognen, udestuen og redskabsskuret.

1. Madvognen og træoverdækning

Den mobile madvogn er opført i nederste højre hjørne af bebyggelsen hvorfra der er salg af lette mad- og drikkevarer. Bebyggelsen er orienteret ud mod offentlig sti/cykelsti. Madvognen er placeret i en simpel overdækning, hvorfra brugerne af denne kan stå i læ af vejret. Det er Islamisk Kultur og Undervisningscenters overbevisning, at den omtalte madvogn og træoverdækning er lovlig, jf. kommunens brev af 24. april 2019. (BILAG K - mailkorrespondance)

1.1. Centerets vurdering

- Bygningen er opført uden byggetilladelse. Madvognen og overdækning er i sin kraft af den permanente placering og bygningsmæssige karakter omfattet af byggeloven og kræver derfor byggetilladelse. Det er derfor byggemyndighedens vurdering, at indholdet i Bilag A ikke er overholdt, og således ikke kan bruges som argument for, at forholdet er lovligt.

- Jf. Lokalplanen § 6 stk. 3 skal bebyggelse placeres som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (Kortbilag 2). Madvognen og den tilhørende træoverdækning er således placeret uden for det anviste byggefelt.
- Jf. lokalplanens § 7 stk.1 skal bebyggelsens ydervægge opføres som murede vægge i lys dæmpet farve – som blank mur, pudset mur eller fuldisoleret elementvægge med frilagt overflade. Madvognen og den tilhørende overdækning overholder således ikke bestemmelsen vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden.
- jf. lokalplanens § 3 stk. 1 må enhed 1 anvendes til opførelse af kulturinstitution samt udsalg af lette mad- og drikkevarer for brugerne. Området kan desuden anvendes til P-pladser. Da salg af lette mad- og drikkevarer foregår ud mod den offentlige sti, vurderes det at salget ikke kun henvender sig til brugerne af kulturinstitutionen men også til offentligheden. Salg til offentligheden strider mod principperne i lokalplanen.

2. Redskabsskuret

Redskabsskuret er opført nordvest for eksisterende bebyggelse. Redskabsskuret er opført i metal og med sandwichpaneler i farven sort/mørk antracit.

2.1. Centerets vurdering

- Bygningen er opført i 2022 uden byggetilladelse.
- Jf. lokalplanens § 6, stk. 3 skal bebyggelse placeres, som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (Kortbilag 2). Redskabsskuret er således placeret uden for det anviste byggefelt.
- Jf. lokalplanens § 7 stk.1 skal bebyggelsens ydervægge opføres som murede vægge i lys dæmpet farve – som blank mur, pudset mur eller fuldisoleret elementvægge med frilagt overflade. Redskabsskuret er opført i elementvægge, men farven er dog mørk og ikke i lys dæmpet farve.
- Der er den 15. juli 2022 meddelt afslag på opførelsen (se BILAG J - Afslag)

3. Udestuen

Ifølge ejer er det overordnede formål med etableringen af foreningen, at skabe et attraktivt sted, så de unge får lyst til at opholde sig her, i stedet for på gader og stræder samt at skabe et tværreligiøst/tværetnisk samlingssted.

Formålet med etablering af udestuen er, at medlemmer året rundt får udsigt til fritidsaktiviteter på ejendommen. Det andet formål er, at de unge kan benytte udestuen som rygekabine, for at undgå at brugerne smider cigaretskodder på Kulturcenterets græsarealer.

3.1. Centerets vurdering

- Udestuen er opført uden byggetilladelse.
- Jf. lokalplanens § 6 stk. 3 skal bebyggelsen placeres, som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 2). Den ny opførte udestue er delvist placeret uden for det anviste byggefelt.
- Udestuen er opført med glas- og aluminiumsprofiler i en gråsort toning med metaltag.

Jf. lokalplanens § 7 stk.1 skal bebyggelsens ydervægge opføres som murede vægge i lys dæmpet farve – som blank mur, pudset mur eller fuldisoleret elementvægge med frilagt overflade. Udestuen overholder således ikke bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden.

- Der er den 15. juli 2022 meddelt afslag på opførelsen (se BILAG J - Afslag).

4. Centerets samlede vurdering

4.1. Madvognen og træoverdækningen

Byggemyndigheden vurderer, at madvognen og tilhørende træoverdækning, hvorfra der foregår salg af lette mad- og drikkevarer ud mod offentlig sti/cykelsti med sin interimistisk fremtoning ikke indgår i området på en naturlig måde. Det er centerets vurdering, at salg til offentligheden er mod principperne i lokalplanen. Byggemyndigheden finder ikke, at der er grundlag for at dispensere fra lokalplanens § 6 stk. 3 og lokalplanens § 7.stk.1. Byggemyndighedens vurdering er, at der skal varsles påbud om fysisk lovliggørelse.

4.2. Redskabsskur & Udestue

Byggemyndigheden har tidligere meddelt afslag på opførelsen af det omtalte redskabsskur samt udestue. (se BILAG J – Afslag) Det blev på daværende vurderet, at forholdet ville stride imod principperne i lokalplanen, og at byggemyndigheden derfor ikke havde myndighed til at dispensere herfra.

Byggemyndigheden har efterfølgende vurderet, at afslaget var givet på en skønsmæssig fejlfortolkning af lokalplanen. Det vil ikke være i strid med planens principper at tillade byggeri delvist uden for byggefelterne, så længe anvendelsen ikke er i strid med lokalplanen. Da redskabsskuret og udestuen anvendes til ejendommens kultur- møde- og fritidsaktiviteter og er beliggende i enhed 1, vurderer byggemyndigheden, at der alene skal tages stilling til, om bygningerne kan tillades placeret delvist uden for byggefelterne.

Selvom redskabsskuret og udestuen ikke overholder lokalplanens bestemmelse vedrørende ydre fremtoning, er det byggemyndighedens vurdering, at der trods det kontrastmæssige spring fra det lyse til det mørke er en visuel synergi mellem henholdsvis redskabsskuret, udestuen og Kulturcenteret.

Byggemyndighedens vurdering er, at en dispensation fra lokalplan 1.104 ”kulturcenter ved Meretecenteret I Helsingør” ikke vil skabe præcedens for lignende byggerier i området, og ikke vil være til gene for naboer.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By-, Land- og Vand indstiller,

1. at der gives dispensation fra lokalplanen vedrørende placering og ydre fremtoning, så udestuen samt redskabsskuret kan retslig lovliggøres,
2. at der gives afslag på bibeholdelse af madvognen, og derved varsles påbud om fysisk lovliggørelse.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 09-02-2023

Sagen udsat.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Ad 1

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

Ulla Kokfelt (D) stemte imod og begærede herefter sagen i Byrådet.

Ad 2

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

- 1: BILAG A - ansøgning om dispensation
- 2: BILAG B - Kortbilag 1 kort 1 -500
- 3: BILAG C - Kortbilag 2 teknisk kort 1-2500
- 4: BILAG D - Mail korrespondance fra kommunen, af 24 april 2019
- 5: BILAG E- luftfoto med byggefelt
- 6: BILAG F - Billede redskabskur
- 7: BILAG G - billede udestue
- 8: BILAG H - billede madvogn
- 9: BILAG I - Lokalplan nr 1.104
- 10: BILAG J - Afslag
- 11: BILAG K - mailkorrespondance

Fraværende Thomas Kok

Punkt 9: Orientering: Investeringsplan og klimatilpasning i Helsingør bykerne

23/2126

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Med denne sag orienteres om den planlagte videre proces for udarbejdelsen af en revideret Investeringsplan og strategi for klimatilpasning af bykernen.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje

Omkostningsbekendtgørelsen

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030, herunder:

- Vi handler klimavenligt og vil klimasikre vores byer.

Arkitekturpolitik, 2022

Klimatilpasningsplan for Helsingør kommune 2021-2033

Spildevandsplan 2012-2026

Varmeplan 2023-2023 for Helsingør kommune

Forslag til byrumsplan - Helsingør Bykerne, 2011

Investeringsplan for Helsingør Bykerne, 2016

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune udarbejdede i 2016 en investeringsplan for Helsingør bykerne i samarbejde med Forsyning Helsingør. Investeringsplanen har til formål at forny belægningerne og samtidig klimatilpasse bykernen ved at fjerne en del af regnvandet fra kloakken og lede det frakoblede regnvand væk på overfladen. I perioden 2017-2021 blev der, som første etape i Investeringsplanen, gennemført forundersøgelser og et pilotprojekt i Hestemøllestræde.

Investeringsplanens forslag til etapeplan, tager udgangspunkt i udrulning af klimatilpasningsprojektet og reoveringen af belægningerne i bykernen. I mellemtiden er der vedtaget en varmeplan, som betyder, at der skal etableret fjernvarme i en stor del af bykernen i løbet af 2024-2026.

I forbindelse med anlægsarbejderne vedrørende fjernvarmeprojektet, planlægger Forsyning Helsingør også at gennemføre nødvendige renoveringer af øvrige forsyningsledninger i bykernen. Det må derfor forventes, at en stor del af bykernen vil være omfattet af anlægsarbejder de kommende år. Det betyder at der inden da bør foreligge en samlet plan for den fremtidige overflade på gader og pladser, der omfatter klimatilpasning og nye belægnings, for hele bykernen.

1. Orientering om valg af rådgiver

I løbet af 2022 har Helsingør Kommune sammen med Forsyning Helsingør gennemført et udbud af en teknisk rådgivningsopgave, som omfatter udarbejdelse af en fælles revideret plan for klimatilpasning af bykernen. På baggrund af en grundig vurdering af de indkomne tilbud, er der indgået aftale med Schønherr og WSP om rådgivningsopgaven.

Rådgivningsopgaven omfatter hele bykernen og består overordnet af to ligeværdige temaer, design af gadeprofiler, belægnings og byrum henholdsvis klimatilpasning af afvandingsløsningen. Herunder en revideret etapeplan, der tager hensyn til størst mulig koordinering med de kommende anlægsarbejder i forbindelse med fjernvarmeprojektet, så unødigt gravearbejde i Helsingør bykerne i videst muligt omfang undgås.

Resultatet skal kunne danne grundlag for udarbejdelse af udbudsprojekter for og udbud af anlægsarbejderne i forbindelse med kommende deleter af Investeringsplanen i takt med, at der kan tilvejebringes finansiering.

2. Forventet tids- og procesplan i 2023

Udarbejdelsen af den reviderede Investeringsplan planlægges udført efter følgende overordnede tidsplan:

- Januar-maj: Beregninger, analyser og undersøgelse af mulige løsningsscenerier.
- Juni: Politisk godkendelse af forslag til principper for udformning af byrum og håndtering af regnvand, fordeling af omkostninger, etapeplan mv.
- Juni-oktober: Udarbejdelse af forslag til revideret investeringsplan.
- November: Politisk godkendelse af revideret Investeringsplan.
- December-marts: Udbudsprojekt og udbud af anlægsarbejder ifm etaper til gennemførelse i 2024 (foreløbig plan).

Tidsplanen er på nuværende tidspunkt fastlagt under hensyntagen til, at anlægsarbejderne for fjernvarmeprojektet ventes igangsat i Sct. Olaiegade i april 2024. Det medfører et behov for en meget stram tidsplan for denne opgave og dermed sårbarhed over for selv mindre forsinkelser.

3. Samarbejdsaftale mellem Helsingør Kommune og Forsyning Helsingør

Der er udarbejdet en samarbejdsaftale, som fastlægger snitflader og samarbejde mellem Helsingør Kommune og Forsyning Helsingør. Aftalen regulerer forholdet mellem de to parter fra planlægning til drift og vedligeholdelse.

Fra 2022 er en ny bekendtgørelse (Omkostningsbekendtgørelsen), om fordeling af omkostninger mellem kommune og kloakforsyning i forbindelse med klimatilpasningsprojekter, trådt i kraft.

Reglerne i omkostningsbekendtgørelsen vedrører, hvilke omkostninger spildevandsforsynings-selskabet lovligt kan takstfinansiere i forbindelse med klimatilpasningsprojekter og indeholder krav til serviceniveau og omkostningseffektivitet.

Herudover er det i omkostningsbekendtgørelsen fastsat at følgende dele af samarbejdsaftalen skal offentliggøres på Forsyning Helsingørs hjemmeside: Projektets formål, beskrivelse af de tiltag projektet indebærer, forventet levetid og serviceniveau.

Økonomi/Personaleforhold

På baggrund af Investeringsplanen fra 2016 og erfaringspriser fra pilotprojektet i Hestemøllestræde, er der i budget 2023-2025 afsat i alt 14,7 mio. kr. til udmøntning af Investeringsplanens etape 1A, Stationskoblingen. Heraf 1,5 mio. kr. til projektering i 2023.

Med udvidelsen af projektområdet til hele bykernen forventes det afsatte budget, både til den nødvendige planlægning og projektering i 2023 og til de efterfølgende anlægsarbejder i 2024-2026, at være for lavt sat.

Med udgangspunkt i de foreløbige estimater, er der behov for et budget på 3 mio. kr. i 2023. Det nødvendige anlægsbudget, for at kunne koordinere klimatilpasningen med fjernvarmeprojektet i de kommende år, udarbejdes i forbindelse med rådgivningsopgaven i løbet af 2023.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen forelægges til orientering i

- By-, Plan- og Trafikudvalget den 28. februar 2023
- Klima- og Bæredygtighedsudvalget den 1. marts 2023

I perioden frem til maj/juni 2023 udarbejdes kommunikationsplaner i forhold til både interne og eksterne interessenter.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Orientering foretaget.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 10: Beslutning: Proces for Legeplads Sommariva

23/3485

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Det er ved budgetforhandlingerne for 2021-2024 besluttet, at der i 2023 afsættes midler til etablering af legeplads i Sommarivaparken.

Med denne sag skal By, Plan og Trafikudvalget godkende proces- og tidsplan for etablering af en legeplads i Sommarivaparken.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Vision:

- Vi udvikler levende bysamfund og aktive rum med udfoldelsesmuligheder.

Planstrategi 2030

Arkitekturpolitik:

- Pejlemærke 1: Vi værner om Kulturarven – fra helhed til detalje
- Pejlemærke 3: Vi sikrer samspil med naturen og landskabet

Sundhedspolitik

Politik for borgerinddragelse

Legepladsstrategi for Helsingør Kommune 2021-2026

Sagsfremstilling

Projektets organisering, planlægning, designkriterier og etablering vil følge metoden beskrevet i ”Helsingør Kommunes strategi for Legepladser 2021-2026” (Se Bilag 1), så projektet tværfagligt kvalificeres og de rette interessenter inddrages.

1. Rammer for projektet

I budgettet for 2021-24 blev det under temaet ”En attraktiv kommune” besluttet, at afsætte midler i 2023 til etablering af en offentlig legeplads på Sommariva med et eget tema og udtryk.

Legepladsens placering og karakter som naturlegeplads er besluttet i forbindelse med Byrådets vedtagelse af helhedsplanen for Sommariva i 2021 (Se Bilag 2).

Placeringen er i helhedsplanen for Sommariva beskrevet som, ”der placeres en legeplads i Sommarivaparkens vestlige del, hvor den er let tilgængelig, synlig og styrker det offentlige rum”. (Bilag 3 – side 80 i helhedsplan).

Legepladsen indgår som delprojekt i programorganisationen for Sommariva-udviklingen, og skal tænkes sammen med den kommende lokalplan for byudviklingsprojekt og renovering af Sommariva-parken.

2. Inspirationstur og brugerinddragelse

Der planlægges en inspirationstur omkring september 2023 for Byrådet og erfaringerne fra turen vil indgå i tildelingskriterierne i udbudsmaterialet.

Derudover er der i samarbejde med kommunens børnekulturkonsulent, planlagt en metode for inddragelse af børn, i relevante aldersgrupper. Erfaringerne fra børne-inddragelsen vil ligeledes vil danne grundlag for udformning af tildelingskriterierne.

3. Beskyttelseslinjer

Hele Sommarivaområdet (gl. stadion og parken) er omfattet af skovbyggelinje, og størstedelen af Sommarivaparken er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje omkring Lappestens Batteri. Anlæg af legeplads på området kræver dispensation fra begge beskyttelseslinjer.

Arealer i Sommarivaparken, som ligger uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, er enten udlagt til parkering i forbindelse med arealsalget eller ligger tæt på strandvejen, og er derfor ikke egnede til placering af en legeplads, se bilag 4.

I forbindelse med ansøgning om dispensation vil følgende blive prioriteret: tilpasning til landskabet, begrænset højde, rekreativt sigte, formidling af historie og landskab. Vedlagt er Bilag 5, som illustrerer hvilke typer elementer, der forventes at falde inden for de rammer, der kan opnå dispensation.

4. Tidsplan

Bilag 6 – proces og tidsplan, viser hvordan processen forslås gennemført, så legepladsen kan etableres i primo 2024. Herunder er den planlagte tidplan kort gengivet:

Marts-september	Faggruppemøder og forberedelse af brugerinddragelse
September	Brugerinddragelse
September-Oktober	Udbud/indhentning af tilbud
November	<i>Politisk beslutning om valg af leverandør</i>
November-December	Myndighedsbehandling
2024 - Januar-Maj	Anlæg og indvielse

Opmærksomhedspunkter i forhold til tidsplanen

- Dispensation fra fortidsmindebeskyttelse og skovbyggelinje, kan påklages og dermed afvente afgørelse fra klagemyndigheden.
- Lokalplanproces for Sommariva-området
- Byggeaktiviteter i området i 2024-2025

Økonomi/Personaleforhold

Der er afsat 3 mio. kr. til legepladsprojektet.

Derudover er der afsat midler til anlæg af

- Parkeringsplads i 2025
- Ombygning af Blokhushvej i 2025-26
- Trafiksanering af Nordre Strandvej 2025-26

Der er ikke afsat midler til renovering af Sommariva-parken, hvor blandt andet opgradering af stierne omkring legepladsen indgår.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der sker en brugerinddragelsesproces som grundlag for beslutning om, hvilke faciliteter den ny legeplads skal kunne tilbyde. Brugerinddragelsen er planlagt til at blive afholdt i september 2023.

By-, Plan- og Trafikudvalget præsenteres for indkomne tilbud i november 2023.

Klima- og Bæredygtighedsudvalget orienteres om afgørelse vedrørende dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen, samt hvis afgørelserne påklages.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at procesplanen godkendes.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Thomas Kok

Bilag

1: Helsingør Kommunes strategi for Legepladser

2: Beslutning_Godkendelse_af_revideret_helhedsplan_for_Sommarivaområdet_22marts2021

3: Helhedsplan side 80

4: oversigtskort Sommariva Legeplads

5: Naturlegepladser_referencer

6: Proces og Tidsplan

Fraværende Thomas Kok

Punkt 11: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 28.02.23 (BPT) og 01.03.23 (KBU)

23/42

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Der er 1 afgørelse til orientering.

Retsgrundlag

Planloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1.1 Afgørelse i sag om fjernelse af oplag i landzone, Gurrevej 394A-C i Gurre, 3490 Kvistgård – Sags nr. 12/1845

Ejerne af Gurrevej 394A-C og plæneklippervirksomheden her, er ved dom pålagt at fjerne oplag og containere fra et ca. 1000 m² stort haveareal i lokalplanlagt landzone.

Oplaget er i strid med bestemmelser i lokalplan og praksis for oplag i landzone.

Center for By, Land og Vands påbud fra 2013 og 2021 havde ikke ført til rydning af arealet.

Ejerne af ejendommen er idømt bøder, herunder ugentlige til oplaget er fjernet.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Orientering foretaget.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 12: Meddelelser

22/546070

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Intet at bemærke.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 13: Eventuelt

22/546117

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Intet at bemærke.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 14: Orientering: Kommende sager i By-, Plan- og Trafikudvalget

22/546141

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Orientering foretaget.

Fraværende:

Thomas Kok

Fraværende Thomas Kok

Punkt 15: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Punkt 16: Beslutning: Tilbagemelding på den statslige udgiftsramme til fornyelse af bymidter

22/550245

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

I oktober 2022 ansøgte Helsingør Kommune om at få del i byfornyelsesmidler fra staten til fornyelse af bymidten i Hellebæk/Ålsgårde, som var det eneste byområde, som kunne tages i betragtning.

Helsingør Kommune har fået tilsagn om 71.195 kr., forudsat at kommunen finder med-finansiering på 47.463 kr. (pga. krav om 40 % medfinansiering). Det vil sige, at der samlet kan laves byfornyelse (i dette tilfælde friarealsforbedringer) for 118.658 kr.

Helsingør Kommune er ikke bundet af tilsagnet.

Udvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes et driftsønske til budget 2024 på 47.463 kr. vedr. medfinansiering til friarealsforbedringer i Hellebæk/Ålsgårde. Således skal Byrådet i forbindelse med vedtagelse af budget 2024 tage stilling til, om medfinansieringen kan findes, eller om kommunen vil takke nej til statens tilsagn på 71.195 kr.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 1129 af 23. juni 2022 om fornyelse af bymidter.

Relation til vision og tværgående politikker

Jf. mål i vision 2030 mv. skal der bl.a. arbejdes for at sikre bosætning, bæredygtighed, klima, natur og biodiversitet og at der er gode rammer for fællesskaber. Midlerne kan bruges til at understøtte disse mål.

Sagsfremstilling

1. Hvad kan pengene bruges til og hvor?

Jf. punkt 7 på By-, Plan- og Trafikudvalgets møde i september 2022, hvor udvalget behandlede sagen, kan pengene kun bruges til forbedring af friarealer langs med Krogebakke.

Borgergruppen ”Hellebæk-Ålsgårde - Liv og Udvikling” har flere forslag til friarealsforbedringer langs Krogebakke, som kan bidrage til at skabe bedre rammer for Hellebæk/Ålsgårde som by-samfund. Der er flere mindre tiltag, som vil kunne bidrage til forbedringer f.eks. etablering af regnbede, vimpler, egetræer og bænke omkring krydset Ellekildehavevej og Krogebakke ved Ålsgårde Station og Bølgen, der er udlagt som et centerområde, hvor midlerne skal anvendes. Se evt. fokusområde 3 ”Krydset” i borgergruppens helhedsplan ”Hellebæk-Ålsgårde - Liv og Udvikling” (bilag 1).

2. Hvornår skal medfinansiering senest findes og projektet afsluttes?

Kommunen kan til og med fredag den 1. november 2024 indberette tilsagn på grundlag af den tildelte statslige udgiftsramme til fornyelse af bymidter for 2022. Medfinansieringen skal således være tildelt inden da.

Kommunen har 5 år fra datoen for tilsagnet til at afslutte projekter. Fristen for anvendelse af midlerne er således den 25. oktober 2027.

Hvis kommunen ikke vil eller kan bruge den tildelte udgiftsramme, er der mulighed for at indgå aftale om mellemkommunal overdragelse af midler.

Til orientering arbejder Forsyning Helsingør p.t. for at tilvejebringe en klimatilpasningsplan for Ålsgårde. Det giver mening at tænke i synergimuligheder mellem friarealforbedringer og klima-løsninger og at koordinere realiseringen af konkrete anlæg. Det er p.t. uvist, hvornår der kan etableres konkrete anlæg, men en 5 års horisont er realistisk. Herudover kan midlerne bruges til flytbart byrumsinventar (f.eks. vimpel og bæk/-e), hvilket er positivt, hvis der skal graves og reetableres i en periode det givne sted.

Derfor vurderer administrationen, at et samlet beløb på 118.658 kr. kan benyttes på fornuftig vis til forbedringer i centerområdet ved krydset Ellekildehavevej og Krogebakke.

3. Anbefaling

Administrationen anbefaler derfor, at udvalget beslutter, at der skal udarbejdes et driftsønske på 47.463 kr. til budget 2024 vedr. medfinansiering til friarealsforbedringer jf. ovenstående i Hellebæk/Ålsgårde. Således skal Byrådet i forbindelse med vedtagelse af budget 2024 tage stilling til, om medfinansieringen kan findes, eller om kommunen vil takke nej til statens tilsagn på 71.195 kr.

Økonomi/Personaleforhold

Se oven for, punkt. 3. Anbefaling.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse. Borgergruppen ”Hellebæk-Ålsgårde - Liv og Udvikling” og Forsyning Helsingør er orienteret.

Indstilling

Center for By-, Land, og Vand indstiller,

at det beslutes, om der skal udarbejdes et driftsønske til budget 2024 på 47.463 kr., vedr. medfinansiering til Hellebæk/Ålsgårde.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Udvalget besluttede, at der ikke skal udarbejdes driftsønske, da midlerne søges overført fra uforbrugte midler i 2022, jf. pkt. 2 på dagsordenen ”Regnskab 2022 på By-, Plan- og Trafikudvalgets område”.

Bilag

1: Hellebæk_Ålsgårde_Helhedplan

Punkt 17: Beslutning: Igangsættelse af nyt plangrundlag for solcelleanlæg ved Skibstrup

23/17528

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Planklagenævnet ophævede den 23. februar 2023 Lokalplan 4.38 – Solcelleanlæg ved Skibstrup og kommuneplantillæg 10 inkl. miljørapport.

Forsyning Helsingør har fremsendt en anmodning om, at kommunen igangsætter en ny planlægningsproces for solcelleanlægget ved Skibstrup.

Udvalget skal beslutte, om anmodningen skal imødekommes.

Retsgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Solcelleanlægget relaterer sig til Vision 2030 om at sikre bedre muligheder for en bæredygtig energiforsyning.

Projektet bidrager også til klimainsatsen i Helsingør Kommune om at blive CO₂-neutral i 2045 og at nedbringe CO₂-udledningen til 1,7 tons pr. borger pr. år i 2030.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 20. juni 2022 endeligt plangrundlaget for solcelleanlægget ved Skibstrup med tilhørende miljørapport. Plangrundlaget for Solcelleanlægget ved Skibstrup er vedlagt til orientering.

En gruppe naboer påklagede efterfølgende vedtagelsen til Planklagenævnet. Planklagenævnet ophævede den 23. februar 2023 lokalplanen og kommuneplantillægget inkl. miljørapport.

Planklagenævnet har vurderet, at Planhabitatbekendtgørelsen om bilag IV-arter ikke er overholdt, og at miljøvurderingslovens minimumskrav ikke er opfyldt i relation til bilag IV-arten spidssnudet frø. Bilag IV-arter er arter, som er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver. Planklagenævnets afgørelse er vedlagt til orientering.

Planklagenævnets afgørelse betyder, at lokalplanen og kommuneplantillægget for solcelleanlægget ikke længere gælder.

Planklagenævnet gav kommunen medhold i klagernes øvrige punkter.

Forsyning Helsingør har den 24. februar 2023 fremsendt en anmodning om, at kommunen igangsætter en ny planlægningsproces for solcelleanlægget ved Skibstrup. Anmodningen er vedlagt som bilag.

1. Tidsplan

Hvis planforslaget skal vedtages i 2023 forudsættes det, at de fornødne padde-undersøgelser kan foretages i indeværende år. I så fald forventer administrationen at kunne forelægge udkast til planforslag i august 2023. Hvis padde-undersøgelsen ikke kan foretages i 2023 rykkes processen et år. Miljøstyrelsen skal give tilladelse til at foretage padde-undersøgelsen.

2. Miljøkonsekvensrapport

Miljøkonsekvensrapporten – herunder § 25-tilladelsen - for projektet blev også påklaget. Administrationen har været i dialog med Nævnenes hus, som behandler klagen. De har over telefonen oplyst, at § 25-tilladelsen til selve projektet ikke er lovlig uden plangrundlag. Administrationen forventer derfor, at denne vil blive ophævet.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Planforslag, afgrænsningsnotat mv. sendes i offentlig høring i henhold til lovgivningen. Administrationen anbefaler, at der ikke afholdes borgermøde, da der ikke vil være væsentlige ændringer i forhold de ophævede planer.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der igangsættes en ny planlægningsproces for solcelleanlægget ved Skibstrup.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A), Jørgen Bodilsen (Ø) samt Thomas Kok (UP) godkendte indstillingen

Ulla Kokfelt (D) stemt imod.

Bilag

1: Lokalplan 4.38 - Solcelleanlæg ved Skibstrup - Lokalplan 4.38 - Solcelleanlæg ved Skibstrup

2: Planklagenævnets afgørelse

3: Anmodning om gentagelse af plangrundlag for solcelleanlæg i Skibstrup - Genoptagelse af plangrundlag for solcelleanlæg i Skibstrup

Punkt 18: Beslutning: Ønske fra Peter Poulsen (A) vedr. sag om byggeri på Odinhøjvej 177

22/531562

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Peter Poulsen (A) har bedt om at der udarbejdes en sag om Odinhøjvej 177 – høring om byggeri.

By, Plan og Trafikudvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes en sag.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen relation til kommunens vision eller tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Peter Poulsen (A) har bedt om at der udarbejdes en sag om byggeri på Odinhøjvej 177.

Center for By, Land og Vand modtog en ansøgning om lovliggørelse af et anneks den 11. april 2022. Den 2. juni 2022 klagede et bestyrelsesmedlem af nabobebyggelsens grundejerforening Odinhøjparken. Klagen indeholder bl.a. en opfattelse af at den nye bebyggelse på Odinhøjvej 177 ikke lever op til gældende bygningsregler. Klagen er bl.a. fremsendt til medlemmerne af By, Plan og Trafikudvalget, og der ønskes en politisk behandling af klagen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at By, Plan og Trafikudvalget beslutter, om der skal udarbejdes en sag til næste udvalgsmøde.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 28-02-2023

Forvaltningen udarbejder en skriftlig orientering til udvalget om den konkrete sag. Orientering rundsendes på mail.