

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 10-10-2019

Mødedato Torsdag d. 10. oktober 2019 kl. 15:00

Mødested Rød 2, Prøvestenen

Mødedeltagere Christian Holm Donatzky, Jens Bertram, Claus Christoffersen, Peter Poulsen, Janus Kyhl, Michael Mathiesen, Helena Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab 2019.....	4
Beslutning: 4 større anlægsregnskaber til godkendelse.....	6
Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde og Kon	9
Beslutning: Kronborg Ladegårdsvej 5 - ændring af lokalplan 1.79.....	15
Lukket.....	18
Beslutning: Studietur 2019 - valg af ny destination.....	19
Beslutning: Dispensation til bebyggelse, terræn og vejadgang, Sundhedshuset.....	22
Beslutning: Midlertidig dispensation til lægeklinik på Hejreskovvej 6, Kvistgård.....	26
Beslutning: Navngivning af plads ved Værftet.....	32
Beslutning: Ansøgning om midlertidig dispensation til helårsbeboelse i sommerhus - Ravnsbækvej	34
Lukket.....	36
Lukket.....	37
Beslutning: Endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Spildevandsplan 2012-2026.....	38
Beslutning: Revidering af Gademanualen 2019.....	42
Beslutning: Kontraktforlængelse buslinjer.....	50
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser.....	53
Orientering: Kommende sager.....	56
Meddelelser.....	57
Eventuelt.....	59
Beslutning: Opstart af lokalplan for spillested i Murergade 8A.....	60
Godkendelse af referat.....	62

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

18/30002

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab 2019

19/8793

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges til orientering august måneds rapportering på forventet regnskab 2019 for By-, Plan- og Miljøudvalget.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Tabel 1: Forventet regnskab for By-, Plan- og Miljøudvalget

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Oprindeligt budget 2019	Korr. budget 2019	Forventet regnskab 2019 pr. 31.8	Ændring ift. forventet regnskab pr. 31.7*	Mer/ mindre- forbrug ift. opr. budget**	Mer/ mindre- forbrug ift. korr. budget**
Budgetområde						
By-, Plan- og Miljøudvalget	137.524	137.259	136.999	19	525	260
201 Miljø, Natur og Klima	4.816	5.227	5.136	-1	-320	91
<i>Rammestyret</i>	<i>4.816</i>	<i>5.227</i>	<i>5.136</i>	<i>-1</i>	<i>-320</i>	<i>91</i>
204 Trafik, Vej og Parkering	86.419	85.047	84.878	20	1.541	169
<i>Rammestyret</i>	<i>86.419</i>	<i>85.047</i>	<i>84.878</i>	<i>20</i>	<i>1.541</i>	<i>169</i>
206 Nordsjællands Park og Vej	46.289	46.985	46.985	0	-696	0
<i>Rammestyret</i>	<i>46.289</i>	<i>46.985</i>	<i>46.985</i>	<i>0</i>	<i>-696</i>	<i>0</i>

* Forbedring af forventet regnskab angives med plus, og forværring angives med minus.

** Merforbrug angives med minus, og mindreforbrug angives med plus.

På By-, Plan- og Miljøudvalgets område forventes der et samlet forbrug på 136.999.000 kr.

I forhold til korrigeret budget forventes der et samlet mindreforbrug på 260.000 kr.

På budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima forventes der et mindreforbrug på 91.000 kr. som følge af mådeholdenhed grundet presset på servicedriftsrammen.

På budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering forventes der et mindreforbrug på 300.000 kr. som følge af mådeholdenhed grundet presset på servicedriftsrammen. Derudover forventes der et merforbrug på vejafvanding på 130.000 kr.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Orientering foretaget.

Punkt 3: Beslutning: 4 større anlægsregnskaber til godkendelse

19/27435

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet anlægsregnskaber for anlægssagerne

- Sikring af skoleveje 2018, ramme
- Espergærde Bypark
- Bro på Poppelstien
- Reinvestering vejbelysning

I overensstemmelse med Helsingør Kommunes principper for økonomistyring søges regnskaberne hermed godkendt. Da anlægsbevillingerne overstiger 2 mio.kr., skal sagerne forelægges både By-, Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget samt Byrådet.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen direkte relation til vision eller tværgående politikker

Sagsfremstilling

På By-, Plan- og Miljøudvalgets område er færdiggjort 4 større anlægsregnskaber. Samlet set har der været et mindreforbrug på 401.016 kr., hvoraf 369.969 kr. er overført til regnskabsår 2019 og 31.047 kr. er tilfaldet kommunekassen i forbindelse med regnskabsafslutningen af 2018.

1.000 kr.	Anlægs- bevilling	Regnskabs- resultat	Mer-/ mindreforbrug*
1. Sikring af skoleveje 2018, ramme	2.658	2.288	370
2. Espergærde Bypark	2.770	2.740	30
3. Bro på Poppelstien	2.451	2.451	0
4. Reinvestering vejbelysning	2.701	2.700	1
I alt	10.580	10.179	401

*Merforbrug/mindreindtægt -, Mindreforbrug/merindtægt +

1. Sikring af skoleveje 2018, ramme

Midlerne er bl.a. anvendt til

- Trafikuge og trafikpraktik i samarbejde med Danmarks Tekniske Museum.

Trafikugerne er for kommunens 3. klasser med det primære formål at eleverne gennemgår den lille cyklistprøve.

Trafikpraktik er for kommunens 5. klasser med det formål at få fokus på cyklisme og trafiksikkerhed forud for 6. klasses cyklistprøve.

- Gennemførelse af den praktiske del af cyklistprøven for 6. klasser, herunder skiltning af ruter, præmier med videre.
- Udvikling af et projekt ”Trafik8”, som er en færdselsdag for 8. klasser i samarbejde med Fredensborg Kommune, Nordsjællands Politi, Helsingør Beredskab, Region Sjælland og Rådet for Sikker Trafik.
- Opgradering og forbedring af støttepunkterne Smakkevej og Agnetevej ved Klostermosevej.
- Anlæg af fællessti fra Kærsgårdvej til Mørdrupvej langs Agnetevej, inkl. opsætning af stibelysning.

Mindreforbruget på 369.969 kr. er overført til budget 2019 i forbindelse med regnskabsafslutningen af 2018, da det er en ramme, som afsluttes årligt.

2. Espergærde Bypark

Som 1. skridt i udviklingen af Espergærde Bypark, er der anlagt en legeplads med et unikt design med en villa-have i stor skala, hvor Græshoppen udgør det største element.

De resterende midler blev reserveret til at omdanne ”Cirkuspladsen” til Espergærde Bypark. Pigtrådhegnet omkring regnvandsbassinet blev fjernet og de selvsåede træer fjernes, så vandspejlet er synligt og man kan gå ned langs bredden. Der er opsat et færehegn, for at sikre at børn ikke uforvarende falder i vandet.

Den øvrige del af pladsen er anlagt med stier på tværs, der forbinder Mørdrup Kirke med Mørdrupskolen og Græshoppelegepladsen og der er anlagt 4 lunde med i alt 100 træer af forskellig art der om nogle år, vil bidrage til fornemmelsen af en tur i parken.

Mindreforbruget på 30.443 kr. tilfaldt kommunekassen i forbindelse med regnskabsafslutningen 2018.

3. Bro på Poppelstien

På Poppelstien er der 5 sti-broer over de veje langs Nørrevej, som stien passerer.

Broerne er udført som betonbroer, og har den defekt at de ikke er konstrueret med effektiv fugtisolering.

Broerne er derfor forfaldet til en grad, hvor renovering af broerne ikke er fundet rentabel. Der er derfor igangsat en udskiftning af de 5 broer, hvor de prioriteres i den rækkefølge, som deres nedslidning tilsiger.

Broerne udskiftes til nye stålbroer.

Denne udskiftning har drejet sig om broen over Stævnen og er den 2. i rækken af de 5 broer.

4. Reinvestering vejbelysning

Der er udført renovering af vejbelysning i Helsingør By og Klostermosevej, Ndr. Strandvej, på Gurrevej inkl. tilstødende gang-/cykelstier. Der er etableret stibelysning på stien fra Rasmus Knudsens Vej og til det nye stadion. Derudover er der som en del af vejbelysningsaftalen med Forsyning Helsingør betalt 1,7 mio.kr. i reinvestering.

Mindreforbruget på 604 kr. tilfaldt kommunekassen i forbindelse med regnskabsafslutning 2018.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation eller høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at de 4 anlægsregnskaber godkendes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Indstillingen anbefales.

Bilag

- 1: Anlægsregnskab Sikring af skoleveje 2018
- 2: Anlægsregnskab Espergærde Bypark
- 3: Anlægsregnskab Bro på Poppelstien
- 4: Anlægsregnskab Reinvestering vejbelysning

Punkt 4: Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde og Kommuneplantillæg 52

17/17321

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Byrådet vedtog den 29. oktober 2018 forslag til lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde og kommuneplantillæg 52.

Planforslagene har med den tilhørende miljørapport været i offentligtgjort i perioden den 29. november til 7. februar 2019.

På baggrund af de indkomne høringssvar besluttede Byrådet den 29. april 2019 at indarbejde en række ændringer i planforslagene og sende dem i fornyet høring.

Planforslagene har været i fornyet høring fra den 24. juni 2019 til og med den 5. august 2019.

Byrådet skal beslutte, om det fornyede forslag til lokalplan 3.49 Boligområde ved Søbækken i Espergærde og Kommuneplantillæg 52 skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommune har en vision om at være den mest attraktive bosætningskommune i Nordsjælland. Det er kommunens mål at tiltrække 1000 nye familier til kommunen inden 2030. Opførelsen af ny bebyggelse i Espergærde er med til at understøtte dette mål.

Sagsfremstilling

1. Politisk behandling

- a. 2017, 12. september: Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgsrådet: Beslutning om at påbegynde planlægningen af byomdannelsen.
- b. 2018, 24. oktober, Byrådet: Behandling af lokalplanforslag.
- c. 2019, 29. april, Byrådet: Beslutning om fornyet høring.

Der er udarbejdet en ændringslog over alle ændringer der er foretaget i planforslagene på baggrund af høringssvarene og Byrådets behandling den 29. april 2019. Se bilag 4.

2. Baggrund

Lokalplanen skal muliggøre en omdannelse af Espergærde erhvervsområde til et blandet bolig og erhvervsområde. Lokalplanen sikrer, at eksisterende virksomheder kan fortsætte nuværende drift, men også at fremtidige virksomheder er

forenelige med boliger i området. Udviklingen af området skal sikre en bæredygtig byudvikling med en øget bebyggelsestæthed, attraktive friarealer, biodiversitet og klimasikring.

Lokalplanen giver mulighed for ca. 708 boliger, liberalt erhverv, serviceerhverv og publikumsorienteret serviceerhverv, tekniske anlæg og offentlige institutioner.

Lokalplanens formålsbestemmelser er præcise omkring de grundlæggende kvalitetskrav, der stilles i området. Det betyder, at der ikke kan dispenseres til kvalitetskravene uden en ny lokalplan. Det betyder, at lokalplanprocessen, med høring og politisk behandling, vil sikre en ny dialog hvis fundamentale kvaliteter søges ændret. Med andre ord, så sikrer den præcise formålsparagraf, at der ikke uden videre kan dispenseres til lokalplanen.

3. Miljørapport

De fornyede planforslagene er sendt i høring sammen med en fornyet miljørapport. Se bilag 3. Høringssvarene har givet anledning til en række forslag om ændringer. Det er et lovkrav, at der skal udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som belyser konsekvenserne af ændringerne. Se bilag 8. Ændringerne medfører ikke, at vurderingerne af påvirkningerne i miljørapporten ændres. Den sammenfattende redegørelse konsekvensrettes efter sagen er afgjort i Byrådet.

4. Udbygningsaftaler

De private grundejere, som udvikler Triumph, Coloplast, Codan-Steritex og Sandvik har opfordret Helsingør Kommune til at indgå udbygningsaftaler. Udbygningsaftalerne omfatter bygherrernes finansiering af infrastrukturprojekter, der er en forudsætning for realisering af lokalplanens muligheder. Udkast til udbygningsaftalerne fremgår af bilag 9-18.

5. Kommuneplantillæg 52 og kommuneplanprocessen

Hvis kommuneplantillæg 52 vedtages, vil Forslag til Kommuneplan 2019 blive opdateret, jf. tillæggets indhold.

6. Høringssvar, navneforslag og bemærkninger fra bygherre

Der er modtaget 14 høringssvar inklusiv supplerende høringssvar, 1 forslag til navngivning og 2 bygherrebemærkninger. Se bilag 6.

BYLAB og Center for By, Land og Vand har behandlet de indkomne høringssvar og bygherrebemærkninger. Se bilag 7.

Høringssvarene har koncentreret sig om følgende temaer:

- A. Rettelser og proces
- B. Bebyggelsens omfang, placering og udformning
- C. Trafik, veje og parkering
- D. Vind, støj og miljøforhold
- E. Beboersammensætning
- F. Områdets anvendelse
- G. Naturudvikling
- H. Kommuneplantillæg nr. 52
- I. Udbygningsaftaler
- J. Tillæg 9 til Spildevandsplan 2012-2016
- K. Ejendomsværdi

- L. Forslag til navngivning af området
- M. Bygherrebemærkninger

7. Forslag til ændringer

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslås en række ændringer i det fremlagte forslag til lokalplan. Bilag 7 behandler de enkelte forslag til ændringer, og her fremgår den præcise formulering af ændringsforslagene.

Ændringsforslagene er mindre justeringer, som ikke væsentligt ændrer på lokalplanens indhold.

Ændringsforslagene drejer sig om:

- a. At lokalplanens sikrer at Grundejerforeningerne både forestår driften af veje og stier.
- b. At stiforbindelse, gennem bebyggelsen i 3 og 4 etager, fra Højvangen til parkeringsplads skal fremgå af lokalplanens kortbilag 6.
- c. At byggefelternes udstrækning i 4 etager reduceres jf. byrådets beslutning den 29. april 2019 og skal fremgå af kortbilag 6.
- d. Kommuneplanens bestemmelser konsekvensrettes, så bestemmelse om øst-vest gående veje der forbindes med Bybjergvej og Højvanden tages ud af kommuneplanrammen, da bestemmelsen ikke længere giver mening.
- e. Bestemmelsen om regnvandshåndtering konsekvensrettes, så administrationen får et entydigt administrationsgrundlag.
- f. At byggefelterne på Triumph gøres mere fleksible, og dermed kan rumme parkering, uden at gå på kompromis med størrelsen på de ubebyggede arealer.
- g. At stiforbindelse der peger ind i et dige fjernes.
- h. Kvaliteten både i området og boligerne sikres med en bestemmelse om maksimal husdybde på 12 meter.
- i. At tager særskilt stilling til om delområde 4 skal tages ud af lokalplanforslaget (og dermed aflyses lokalplan 3.25 ikke delvist).

Derudover er der enkelte redaktionelle ændringer:

- a. At lokalplanens redegørelse rettes, så der er overensstemmelse mellem redegørelse og bestemmelser, og det dermed fremgår faktaboksen på side 72 at boligbebyggelsen i alt er 10.360 m².
- b. At faktaboksen side 54 rettes, så det fremgår at der er mulighed for 36 rækkehuse i stedet for 35.
- c. At § 11.3 bringes i overensstemmelse med kortbilag 6 og 7 og rettes fra 5 etager til 4 etager plus udnyttet tagetage.

8. Navngivning af området

Forslag til navngivning af området fremgår af Bilag 6. I forlængelse af den fornyede høring, har Byforeningen fremsendt en bemærkning til navngivningen af området. Se bilag 5.

Økonomi/Personaleforhold

En udbygning af Espegærde Erhvervsområde forudsætter etablering af trafikryds Hovvej/Mørdrupvej og rundkørsel på Hovvej/Hornbækvej. Trafikanlæggene indgår i den kommende budgetproces og skal finansieres af Helsingør Kommune.

Kommunikation/Høring

Planprocessen startede med dialog med områdets virksomheder. Der blev afholdt møder med virksomhederne forud for lokalplanen.

Der har været holdt forudgående høring om ændringerne i kommuneplanen, som muliggør udvikling af Espegærde erhvervsområde. Høringsperioden løb fra 19. marts til 8. april 2018. Den 4. april 2018 var der byvandring i

erhvervsområdet.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg samt miljørapport har været offentliggjort i perioden 29. november 2018 til den 7. februar 2019.

Den 16. januar 2019 blev der holdt informationsmøde på Espergærde Gymnasium.

Fornyset forslag til lokalplan og kommuneplantillæg samt miljørapport har været offentliggjort i perioden den 24. juni 2019 til og med den 5. august 2019.

3D-Modeller er et værdifuldt redskab til at fortælle om store byudviklingsprojekter og bebyggelsens omfang. Bygherrerne er derfor blevet bedt om at levere 3D-modeller til den politiske behandling af planforslagene. 3D-modellerne fremvises på mødet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at Byrådet tager stilling til om delområde 4 skal tages ud af lokalplanforslaget og dermed at den del af lokalplan 3.25, som er omfattet af delområde 4, ikke aflyses.
2. at fornyet lokalplan 3.49 og kommuneplantillæg 52 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingens punkt 7.
3. at By-, Plan- og Miljøudvalget beslutter områdets fremtidig navn jf. pkt. 8.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Ad 1)

Et enigt udvalg anbefaler, at den del af delområde 4, der ikke er udlagt til parkering tages ud af lokalplanen.

Ad 2)

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

A stillede forslag om, at stigennembrud ved rækkehusbebyggelserne reduceres fra 10 m. til 5 m.

For forslaget stemte Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C).

Imod stemte Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø).

Forslaget blev hermed vedtaget.

C stillede forslag om, at indstillingens forslag der fremgår af sagsfremstillingens punkt 7. h. udgår.

For forslaget stemte Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C).

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

Forslaget er dermed forkastet.

B stillede forslag om at karrebebyggelsen mod Hovvej reduceres, så den nedtrappes fra 4 til 3 etager i stedet for som nu fra 5-4-3.

For forslaget stemte Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø).

Imod stemte Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C).

Forslaget er dermed forkastet.

Et enigt udvalg anbefaler herefter indstillingen med følgende ændringer:

- Der skal etableres et levende hegn i skellet mellem Sanvik-grunden og Rolighedsparken
- Den anbefalede ændring, der fremgår af sagsfremstillingens punkt 7. g. udgår
- Under indstillingens punkt 2 ændres sagsfremstillingens punkt 7 c, således at der henvises til bilag 5 i stedet for bilag 6.
- a. Lokalplanen tilføjes følgende bestemmelse:

”Der må ikke opsættes hegn i lokalplanens område.

Der er dog to undtagelser:

1. Visuelt afskærmende beplantning jf. § 11.6
2. Private haver, som må afgrænses med levende hegn jf. § 9.11”
3. Det levende hegn i skel mod Rolighedsparken

Ad 3)

Et flertal i udvalget bestående af Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C) og Christian Holm Donatzky (B) besluttede, at området skal navngives ”Rolighed”.

Imod stemte Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A).

Helena Jørgensen (Ø) undlod at stemme.

Bilag

1 Fornyset lokalplanforslag 349

2 Fornyset forslag til kommuneplantillæg 52

3 Fornyset Miljørapport

4 LOG over ændringer

5 Bemærkning Byforeningen

6 Fornyset høringssvar 349 52

- 7 Fornyet behandling høringssvar 349 og 52
- 8 Fornyet Sammenfattende redegørelse
- 9 Udbygningsaftale Cykelsti Søbækrenden
- 10 Udbygningsaftale vejprofil Bronzevej
- 11 Udbygningsaftale Trafikkryds Hovvej-Højvängen
- 12 Udbygningsaftale vejprofil Højvängen
- 13 Udbygningsaftale Højbjergvej Cervo
- 14 Udbygningsaftale Gymnasievej Cervo
- 15 Udbygningsaftale Højvängen 28 aug
- 16 Udbygningsaftale højvängen hovvej signalanlæg
- 17 Udbygningsaftale Søbækrenden 28 aug
- 18 Udbygningsaftale Bronzevej 28 aug

Punkt 5: Beslutning: Kronborg Ladegårdsvej 5 - ændring af lokalplan 1.79

18/13086

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Den tidligere ejer af ejendommen "Nordhuset" har søgt om at få lov til at kunne omdanne ejendommen til boliger. Dette er ikke muligt, da den gældende lokalplan 1.79 "Boliger, institution, undervisning og erhverv på Montebello" fastlægger anvendelsen til privat og offentlig service (erhverv), og fordi der ikke kan dispenseres tidsubegrænset til en anvendelsesændring.

Byrådet besluttede den 25. juni 2018 at indlede en procedure for ophævelse af lokalplanen for ejendommen for at muliggøre anvendelse til boligformål. Forslaget om partiel ophævelse har sidenhen været i høring. Byrådet skal nu tage stilling til sagen.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Ingen bemærkninger

Sagsfremstilling

Forslag om partiel ophævelse har været i høring fra den 15. februar til 15. marts 2019. Der indkom 6 indsigelser fra hhv. 3 organisationer (Stad & Egn, Grundejerforeningen Montebello og Danmarks Naturfredningsforening Helsingør) og 3 borgere. Fælles er, at ingen har noget imod anvendelsesændring til boligformål, hvis ejendommens udtryk ikke ændres væsentligt, men alle er imod de andre konsekvenser af en partiel ophævelse af lokalplanen.

Det drejer sig om følgende forhold:

- Byggeret (en ophævelse vil medføre en øget byggeret)
- Bevaring af de bygningsregulerende bestemmelser (man ønsker at fastholde arkitekturen, farver og materialer)
- Udstykningsmulighed (en ophævelse giver mulighed for udstykning, hvilket vil bryde med områdets karakter)
- Bevaring af træer (en ophævelse fjerner beskyttelse af træer, der er udpeget som bevaringsværdige)
- Krav om plantearter (en ophævelse fjerner bestemmelse om, at der kun må plantes hjemmehørende arter/beplantning, der understøtter områdets karakter)
- Krav om levende hegn (p.t. må der kun hegnes med levende hegn)
- Pligt til medlemskab af en samlet grundejerforening – Grundejerforening Montebello -, som bl.a. forestår driften og vedligeholdelse af private veje, parkeringsarealer, stier og fællesarealer (det forholder sig sådan, at alle udgifter til fællesområderne, matr. 1 h og 1 nz, afholdes forholdsmæssigt af lodsejerne fraregnet Helsingør Kommunes matrikler, mod at Helsingør Kommune alene står for udgifterne for sine matrikler)

En indsiger er endvidere utilfreds med processuelle forhold for forslaget om partiel ophævelse af lokalplanen (manglende borgermøde, sprobrug mv.).

Det er administrationens vurdering, at lokalplanbestemmelserne, som indsigerne ønsker at fastholde, er med til at sikre en god helhedsvirkning og naturværdier i området. Bestemmelsen om medlemskab af GF Montebello har desuden en økonomisk og juridisk/praktisk betydning for grundejerforeningen, da en fritagelse af én ejer for medlemskabet betyder, at grundlaget og forudsætningerne for foreningen ændres, og at grunderforeningens bestemmelser eventuelt skal genforhandles og besluttet på ny. Derfor bør de hensyn, der varetages med lokalplan-bestemmelserne, sikres fremadrettet, hvis lokalplanen ophæves partielt. Det kan fx ske ved tinglysning af servitutter.

Mht. forslaget/ønsket om en anvendelsesændring til boligformål er administrationen positiv. Ligeledes er det helt acceptabelt for området, at ejendommen fortsat kan benyttes til offentlig og privat service. Begge anvendelser er altså acceptable, så længe at ejendommens udtryk ikke ændres væsentligt fra i dag.

Da ejendommen pr. 1.10.2019 er overtaget af nye ejere, har administrationen været i dialog med disse. Ejerne har ikke et ønske om at anvende ejendommen til bolig, men ønsker at benytte ejendommen til erhverv (lægehus). Ejerne vil dog gerne have mulighed for på sigt, evt. i forbindelse med et salg, at ejendommen kan overgå til boligformål. Herudover ønsker de ingen ændringer af lokalplan 1.79.

Til orientering planlægger VUC inden for en kort årrække at flytte fra Montebello.

Som konsekvens af det kan der opstå et behov for en fornyet planlægning af området.

Administrationen vurderer, at det dermed vil være mest hensigtsmæssigt at indarbejde anvendelsesændringen i et samlet nyt plangrundlag for Montebello, eller alternativt først at supplere anvendelsesændringen (ved udarbejdelse af et lokalplantillæg) til der er et konkret behov for at ændre anvendelsen på ejendommen, evt. i forbindelse med et salg.

Administrationen anbefaler derfor, at lokalplanen ikke ophæves partielt, og at den ønskede anvendelsesændring afventer enten et fremtidigt konkret behov for at ændre anvendelsen til boligformål, eller afventer udarbejdelsen af et samlet nyt plangrundlag for området.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Kravene til udarbejdelse af et tillæg til en lokalplan er de samme som til udarbejdelse af en ny lokalplan. Et tillæg til en lokalplan skal således også sendes i høring.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at lokalplan 1.79 ikke ophæves i sin helhed for ejendommen "Nordhuset", Kronborg Ladegårdsvej 5.
2. at ny planlægning med henblik på at muliggøre boligformål, så vel som offentlig og privat service, i "Nordhuset" afventer et fremtidigt konkret behov, evt. i forbindelse med et salg, eller at anvendelsesændringen afventer et nyt samlet plangrundlag for Montebello-området, når det bliver aktuelt.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Indstillingerne anbefales.

Bilag

Bilag til sag 18/13086: samlede høringssvar

Punkt 6: Lukket

19/26648

Punkt 7: Beslutning: Studietur 2019 - valg af ny destination

19/12783

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

I hver byrådsperiode, har de politiske udvalg mulighed for at tage på studietur for at hente ny viden til udvalgsarbejdet. By-, Plan- og Miljøudvalget har på mødet den 13. maj 2019 besluttet, at udvalgets studietur skal gå til Basel og Freiburg i perioden 26. til 29. november 2019. Det har vist sig vanskeligt at afholde en studietur til Basel inden for det budget, der er afsat. Udvalget skal derfor tage stilling en alternativ destination.

Sagsfremstilling

Temaet for studieturen vil være bæredygtig og strategisk byudvikling, herunder arbejdet med ”den attraktive bosætningsby” med rekreative tilbud, adgang til natur, kvalitet i by og bolig, trafiksikkerhed, uddannelse og arbejde. Herudover er der fokus på udvikling af den historiske by og omdannelse af tidligere industri. Herunder udvikling af byrum og eksisterende bygningsanlæg.

1. Ny destination og nyt rejsetidspunkt

Det har vist sig meget vanskeligt at afholde en studietur til Basel inden for det budget, der er afsat. Udvalget skal derfor tage stilling til en alternativ destination. For at kunne nå at arrangere en ny studietur foreslår administrationen, at turen flyttes til foråret 2020, hvor der også er mere dagslys og dermed bedre mulighed for at opleve den valgte by. Udvalget drøftede et alternativt rejsetidspunkt på mødet den 5. september 2019 og besluttede at flytte rejsen til uge 13 i 2020.

2. Forslag til mulige destinationer

Hamborg

Hamborg er med 1,7 millioner indbyggere Tysklands andenstørste by. Økonomisk og kulturelt er Hamborg centrum for hele Nordtyskland. Hamburg vandt prisen som Europæisk Miljøhovedstad i 2011. Byen vandt blandt andet prisen for sine mange bæredygtige tiltag og for byudviklings-projekter som Hafen-City og Wilhelmsburg

Fokus på byudvikling og byomdannelse, herunder boliger, affaldsløsninger, trafik/mobilitet samt LAR – og ny arkitektur. Nye anvendelser af udlevede industribygninger. Innovative kontor- og boligbyggerier. Bæredygtighed og klimatilpasning.

Konkrete besøgsmaal:

Havnefronten, med et væld af interessante byggerier og steder. med nye besøgsmaal, nye byrum, omdannede industribygninger, Fishmarkt, Zeisehalle mv

- Altona-bydelen, med fine gamle huse af C.F. Hansen, og gamle industribygninger omdannet til kulturelle formål m.v.

- Wilhelmsburg-bydelen, som var omdrejningspunktet for IBA og IGA i 2013: Her ses bl.a. en række innovative boligbyggerier med forskellige temaer, punkthuse opført ud i en ny sø, anderledes aktivitetsarealer i park samt en enorm betonbunker omdannet til ”energibunker”. Hvis vejret og tiden tillader, så evt. også en tur op på energibjerget (vedvarende energi på toppen af tidligere losseplads)
- Speicherstadt og Hafen City. Europas største havneomdannelse og byggeplads. Her ligger bl.a. den nyindviede Elbphilharmonie og et væld af andre spektakulære byggerier. Besøg ved den store model i informationscentret.
- Byomdannelsesområdet Falkenried. Tidligere industriområdet, transformeret til tæt, mangfoldig, blandet by på en rigtig fin måde.

München

Byen har 1,4 mio indbyggere og er hovedstad i Bayern. Byen satser på omdannelse af centrale byområder og på kultur, teknologi og bæredygtighed.

Fokus på nye boligområder, byomdannelse, udvikling af kulturmiljøer og byliv.

Fokus på pladser, byrum, klimatilpasning og bæredygtig bebyggelse

Konkrete besøgsmaal i byen:

- Freiham – et nyere og igangværende omdannelsesområde med nye boliger med blandet erhverv i udkanten af München.
- Den centrale by med mange fine pladser, bygninger, byrum og parker. Indpasning af nybyggeri og moderne arkitektur samt fokus på hvordan man styrker kulturarv og samtidig byens liv og kulturtilbud. Byen har en meget levende og traditionsrig bykultur med bl.a. den traditionelle Biergarten.
- Fornyelse af breder langs floden Isar med nye byrum.

Den Olympiske By med idrætsanlæg, byrum og parker, BMW World, Olympic Hall, Olympic Svømmehal

- Ackermannbogen, omdannelse af tidligere industri og kaserne område med en række nye boligprojekter.
- Messestadt West og Riem – omdannelse af det tidligere messeområde til en blanding af boliger og andre funktioner, herunder skoler, børnehaver, hotel og sundhedshus.
- Det vil også være muligt at besøge museumsdistriktet med flere spektakulære museer/turistattraktioner.

3. Rejseform

Administrationen undersøger muligheden for at rejse med tog og fly, så udvalgets medlemmer selv kan beslutte rejseform.

Økonomi/Personaleforhold

Udgifter til studieture for fagudvalg dækkes af Byrådet, der på Byrådsmøde den 26. november 2018 fastsatte en ramme på 15.000 kr. pr. deltager.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at udvalget drøfter og vælger en destination for udvalgets studietur i 2019 til brug for den videre planlægning og udarbejdelse af program.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Udvalget besluttede, at studieturen skal gå til München.

Punkt 8: Beslutning: Dispensation til bebyggelse, terræn og vejadgang, Sundhedshuset

19/25520

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Arkitektfirmaet Nordic-Office of Architecture har på vegne af Helsingør Kommune, søgt om dispensationer fra lokalplan 1.160, i forbindelse med projektering af et nyt sundhedshus.

Der søges om dispensation til udvidelse af sundhedshus med ca. 3.600 m², terrænændringer og etablering af ekstra vejadgang fra Birkedalsvej.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal gives dispensationer fra lokalplanen til udvidelse af sundhedshuset, terrænændringer og ekstra vejadgang.

Retsgrundlag

Lov om planlægning

Lokalplan 1.160 "Helsingør Sundhedshus"

§ 4.1 Vejadgang til området skal ske primært fra Birkedalsvej. Der kan etableres en sekundær vejadgang fra Prøvestensvej til afsætning mv. Varetransporter mv. kan alternativt få vejadgang fra Prøvestensvej via eksisterende stikvej, som vist på kortbilag 2.

§ 5.5 I delområde 1 kan der maksimalt opføres 14.500 m² bebyggelse inkl. mindre teknikbygninger m.m.

§ 6.3 I delområde 1 skal matriklens niveauforskelle respekteres og indarbejdes i ny bebyggelse.

§ 7.4 Eksisterende dige som vist på kortbilag 2 skal i videst mulig omfang bevares. En del af diget som vist på kortbilag 2 kan nedlægges, hvis det er nødvendigt for at etablere bebyggelse, parkering eller stier.

Relation til vision og tværgående politikker

Mål om et sundhedshus, der skal indeholde en bred vifte af sundhedstilbud til borgerne.

Sagsfremstilling

1. Udvidelse af sundhedshus

Sundhedshuset var oprindeligt planlagt til at være 14.500 m², men udvides med ca. 3.600 m² og bliver i alt ca. 18.100 m². Baggrunden for dette er, at regionen gerne vil flytte sine aktiviteter ind i Sundhedshuset. Udvidelsen betyder, at der etableres en ekstra etage, som bliver etableret som en ny 1.sal. I denne nye etage placeres kælderfunktioner, foyerfunktioner og teknik-arealer samt et rådt lokale på ca. 2.500 m².

Sundhedshuset vil indeholde rehabiliterings- og træningsfaciliteter, døgnforløbspladser, akutklinik, åbne rådgivninger og konsultationer, diverse behandlingsfaciliteter, ambulatorier, undervisning- og træningslokaler, administration, café m.m. samt evt. alment praktiserende læger og speciallæger.

Huset ligger i forlængelse af Borgerservice og en ny plads, der samler de 2 borgerfunktioner.

Lokalplanen fastlægger at der skal være max 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal. Der skal ligeledes anlægges parkering til de eksisterende ca. 7.500 m², som borgerservice udgør. I alt anlægges 181+75 p-pladser, i alt 256 p-pladser, incl det nye indskudte dæk på 3.600 m², som medfører yderligere 36 p-pladser.

Der søges derfor om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om, at der maksimalt må opføres 14.500 m² ink. mindre teknikbygninger m.m. Selvom der etableres flere m², vil der blive etableret 1 p-plads pr. 100 m².

2. Terræn

Sundhedshuset placeres i samme niveau som Borgerservice, således at adgangsarealet til Sundhedshuset og Borgerservice danner en plads. Terrænet på grunden er i dag meget kuperet, og der er på grunden flere støttemure for afvikling af terræn. For at opnå et mere naturligt terræn tilbageføres terrænet på den nordlige del af grunden, således at der sker en jordopfyldning på ca. +3 m. Det er mod nord, at der etableres vejadgang til p-pladser til Sundhedshuset. Herfra vil terrænet falde mod syd og vest til det møder det eksisterende terræn ved byggefeltets afgrænsning. Der vil endvidere blive terrænreguleret mod syd og vest omkring Sundhedshuset for at etablere niveaufri adgang. Hele Sundhedshuset er i samme gulvplan, derfor sker der en jordopfyldning fra +0,80 m-2,0 m omkring hele Sundhedshuset, undtaget på pladsen mellem Sundhedshuset og Borgerservice, hvor terrænet reguleres +0,20 – 0,80 m. Der terrænreguleres ikke uden for byggefeltet. Foruden at genskabe et mere naturligt terræn mod nord, terrænreguleres der for at opnå jordbalance i projektet så mindst muligt jord bortkøres fra matriklen.

Der søges derfor om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om, at matriklens niveauforskelle skal respekteres og indarbejdes i ny bebyggelse.

3. Vejadgang

Den primære vejadgang til Sundhedshuset foregår fra nord, som angivet i lokalplanen.

Der er derudover udarbejdet et forslag til en vestlig beliggende adgangsvej til personbiler og lastbiler. Vejadgangen etableres i svinget, og er derfor ensrettet. Det betyder, at der vil blive skabt vejadgang til personbiler til p-pladser og adgang til at varetransporter, renovation m.v. der kan køre direkte til varegården uden at skulle passere p-pladsen. Udkørsel sker gennem p-pladsen til den nordlige vejadgang fra Birkedalsvej. Fra den nordlige vejadgang vil der alene være indkørsel for personbiler og udkørsel for både personbiler og lastbiler.

Der søges derfor om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om vejadgang, så det bliver muligt at etablere en sekundær ensrettet vejadgang fra Birkedalsvej.

4. Dige

Eksisterende dige bevares i videst muligt omfang, men en del af diget kan nedlægges, hvis det er nødvendigt for at etablere bebyggelse, parkering eller stier. Eksisterende dige inden for byggefeltet fjernes, mens den del der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdig bibeholdes. Der søges ikke dispensation, idet ansøger finder, at dette er tilladt efter lokalplanen.

5. § 3 beskyttet sø

Parallelt med foreliggende sag er der til Center for By, Land Og Vand fremsendt en ansøgning om nedlæggelse af en lille naturbeskyttet sø, mod at der etableres en ny sø til erstatning udenfor lokalplanområdet.

6. Centrets vurdering

Ad 1. Udvidelse af sundhedshuset

Udvidelsen til 18.100 m², overskrider det samlede antal m², som der ifølge lokalplanen kan opføres inden for området. Imidlertid er lokalplanens bestemmelser om bygningshøjde på 24 m og antal etager på 6 overholdt, idet byggeriet udgør 4 etager. De ekstra m² gør, at kælderfunktioner, det vil sige teknik og depotrum, kan placeres på 1.sal, idet kælder ligger i risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Udvidelsen af Sundhedshuset medfører, at antallet af p-pladser forøges yderligere med 36 p-pladser, hvilket bliver opfyldt. Centeret vurderer, at der kan dispenseres fra antallet af m² i lokalplanen.

Ad 2. Terræn

Reguleringen af terrænet skal dels sikre niveaufri adgang rundt om hele bygningen, og en del jordopfyldning betyder, at terrænet tilbageføres til oprindeligt terræn, særligt i den nordlige del af grunden. Terrænet reguleres på en sådan måde, at terrænet fremstår som grønne skråninger, som giver et mere naturligt terræn. Ligeledes køres der mindst muligt jord væk fra matriklen. Centeret kan på den baggrund anbefale, at der dispenseres fra lokalplanen til den ansøgte terrænregulering.

Ad 3. Vejadgang

Den ansøgte sekundære ensrettede vejadgang fra Birkedalsvej gør, at varetransporter og renovation kan køre direkte til varegården uden at skulle passere p-pladsen. Da der er tale om en ensrettet vejadgang kan centeret trafikikkerhedsmæssigt anbefale, at der dispenseres fra lokalplanen til det ansøgte.

Ad 4. Dige

En del af diget kan nedlægges ifølge lokalplanen, og diget bevares i det rekreative delområde 3, som er udlagt til friareal, og som i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt. Centeret har derfor ingen bemærkninger til dette.

Ad 5. Beskyttet sø

Centeret har meddelt dispensation til nedlæggelse af den beskyttede sø, bl.a. mod at der etableres en sø syd for Prøvestensvej. Etablering af den nye sø afventer godkendelse fra Fredningsnævnet, idet det pågældende område er fredet. Centeret forventer dog, at der meddeles dispensation fra fredningen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der dispenseres til udvidelse af sundhedshuset, terrænændringer og vejadgangsforhold som ansøgt.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Indstillingen godkendt.

Bilag

1: Kortbilag. Sundhedshus

2: Ansøgning om dispensation. Sundhedshus

3: Facader. Sundhedshus

4: Situationsplan. Sundhedshus

5: Terrænregulering. Sundhedshus

Punkt 9: Beslutning: Midlertidig dispensation til lægeklinik på Hejreskovvej 6, Kvistgård

18/35693

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Ejer har i februar 2019 søgt om midlertidig dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i lokalplan 2.1 "Nyt erhvervsområde nord for Kvistgård" enhed 1 med henblik på en anvendelsesændring fra industri/værksted til lægeklinik.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal gives midlertidig dispensation i maksimalt 3 år, til anvendelsesændring til lægeklinik med henblik på udarbejdelse af en lokalplan, som tillader den mulige anvendelse af ejendommen.

Retsgrundlag

Lokalplan 2.1 for "Nyt erhvervsområde nord for Kvistgård", angiver følgende anvendelse for det område, hvor ejendommen ligger: "Enhed 1 må kun anvendes til erhvervsformål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed".

Planlovens § 19, stk. 1 fastsætter, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra principperne i en lokalplan i maksimalt 3 år.

Af vejledning af 13. marts 2018 fra Erhvervsstyrelsen vedrørende midlertidige tilladelser fremgår:

Anvendelsesområde

Udvidelsens anvendelsesområde er fx de tilfælde, hvor det vil være uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt at skulle udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse, eller hvor det for så vidt ikke er ønskeligt med en ny plan, fordi der netop ikke ønskes en permanent ny anvendelse.

Der bør uanset tidsbegrænsningen udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes over for hinanden.

Begrænsninger

Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Hvis det forhold, der er ansøgt om dispensation til, hverken er i overensstemmelse med principperne i den relevante lokalplan m.v. eller har den fornødne midlertidige karakter, må der i henhold til § 19, stk. 2, tilvejebringes en ny lokalplan, hvis det ansøgte ønskes tilladt.

Som eksempler på anlæg og aktiviteter m.v., der vil kunne meddeles en 3-årig midlertidig dispensation til, kan nævnes:

- øvelokaler
- kunststillinger
- parkering på terræn
- musikarrangementer
- teater
- sportsaktiviteter
- midlertidige lokaler til virksomheder, fx iværksættervirksomheder.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune modtog den 8. februar 2019 ansøgning/forespørgsel om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 2.1 ”Nyt erhvervsområde nord for Kvistgård” enhed 1 til anvendelsesændring fra industri/værksted til lægeklinik på ejendommen Hejreskovvej 6, Kvistgård.

1. Ansøgers bemærkninger

På ejendommen har der gennem årtier været en industrivirksomhed, som har produceret elektronikdele. Virksomheden er flyttet, og ejendommen blev udbudt til salg i slutningen af 2018. Ansøger har erhvervet ejendommen med overtagelse den 1. marts 2019. Ejendommen ønskes indrettet til lægehus for FamilieLægerne Espergærde.

FamilieLægerne Espergærde med knap 6.700 tilmeldte patienter har siden 1. januar 2018 haft midlertidig adresse på Egeskovvej 20, 3490 Kvistgård i lejede pavilloner på lejet grund, indtil endelig egnet lokalitet er fundet. Udlejer af grunden - Løgstrup Steel A/S – skal bruge grunden primo 2020. Lægerne har derfor brug for at finde en lokalitet for etablering af praksis, og de ønsker at flytte klinikken pr. 1. januar 2020 så vidt muligt til en permanent adresse på Hejreskovvej 6, 3490 Kvistgård. Det oplyses, at Regionen senest 3 måneder forud skal have modtaget anmodning om flytning.

FamilieLægerne beskæftiger 13 ansatte, læger, sygeplejersker og sekretærer. Mens praksis har haft adresse i Kvistgård, har man kun modtaget positive tilkendegivelser fra patienterne, som sætter stor pris på særdeles god tilgængelighed med især rigelige parkeringsforhold. Det er ikke sjældent, at praksis har 30 biler holdende af gangen. Lægerne nærer derfor betænkelighed ved at vende tilbage til centrum af Espergærde med belastning af indfaldsveje med tæt bebyggelse, skole, daginstitutioner mm samt belastning af centrets i forvejen sparsomme parkeringsmuligheder.

Da der nu er mulighed for egnede lokaler til indretning til lægehus i den - i forvejen eksisterende - bebyggelse, Hejreskovvej 6, meget tæt på den nuværende beliggenhed i Kvistgård, og med rigelig mulighed for parkering på grunden, ønsker FamilieLægerne Espergærde fortsat at kunne imødekomme disse behov. En placering på dette sted giver optimale muligheder for at kunne betjene de nye bydele i Kvistgård og den planlagte udvidelse af boligmassen i Espergærde og omegn og den dermed forventede patienttilgang.

Ansøger oplyser, at der er tale om investeringer på ca. 3 millioner kroner. Heraf vedrører størsteparten en modernisering af lokalerne som sådan, uden specifikt at rette sig mod driften af en lægeklinik.

2. Centerets bemærkninger

Anvendelsen er i strid med den gældende lokalplan for området.

2.1. Hjemmel til at dispensere

Der er i planloven mulighed for at dispensere midlertidigt i 3 år til en anvendelse, der er i strid med en lokalplans principper.

Hidtil har Helsingør Kommune benyttet bestemmelsen om midlertidig tilladelse i 3 år i strid med en lokalplans principper til at tillade,

- outlet-salg i et erhvervslokale
- etablering af café i havneområde
- husbåd i Hornbæk havn og
- senest fitness-center i et tidligere butikslokale.

Alle sammen anvendelser, som i de konkrete sager kunne etableres uden væsentlige bygningsmæssige investeringer.

Bestemmelsen, der tillader midlertidige dispensationer fra principperne i en lokalplan, blev indsat i planloven i 2017. Der foreligger centret bekendt endnu ikke afgørelser fra Planklagenævnet eller domstolene på dette område, som belyser, hvornår størrelsen på omkostningen til et projekt udelukker en midlertidig dispensation i strid med planens principper.

Af forarbejderne til lovændringen fremgår, at der ikke vil kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

I den konkrete sag er der tale om ikke uvæsentlige investeringer i forhold til en midlertidighed på 3 år. Disse bygningsmæssige tiltag vil ifølge ansøger dog også være nødvendige, såfremt bygningen skal anvendes til andre formål, som ikke er i strid med den gældende lokalplan. Det er således alene anvendelsen, der er i strid med lokalplanen. Efter administrationens opfattelse taler investeringens størrelse derfor ikke i sig selv for, at den lokalplanstridige anvendelse har en permanent karakter.

Det fremgår endvidere af forarbejderne til lovændringen, at hensigten er at muliggøre, at et område kan udnyttes i en tidsbegrænset periode, så de ikke står ubrugte hen. Bestemmelsen tænkes blandt andet særligt anvendt i tilfælde, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan.

Såfremt der meddeles en midlertidig tilladelse til det ansøgte, er det en forudsætning, at der inden for en periode på de 3 år udarbejdes en ny lokalplan for området, som muliggør den ønskede anvendelse.

Den ændrede anvendelse er i overensstemmelse med den netop vedtagne kommuneplan for området, hvor anvendelsen af det område, hvor Hejreskovvej 6 er beliggende, ændres til liberalt erhverv og kontorerhverv. Anvendelse af ejendommen til bl.a. lægeklinik vil herefter være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Centeret forventer at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for det pågældende område i løbet af november måned 2019 til afløsning af lokalplan 2.1., og en ny lokalplan forventes vedtaget med udgangen af 2020.

Administrationen vurderer derfor, at det formentligt er lovligt at give en midlertidig dispensation fra lokalplanen.

Selvom udvalget beslutter, at der skal iværksættes en proces for udarbejdelse af en ny lokalplan, er der ingen garanti for at lokalplanen bliver vedtaget. Anvendelsen til lægeklinik skal derved ophøre efter 3 år. Ansøger og lægerne er indforstået med denne risiko.

2.2. Planfaglig vurdering

Planlægningsmæssigt finder administrationen det ikke hensigtsmæssigt, at placere et lægehus som betjener 6-7.000 af borgerne i Espergærde uden for Espergærde by. Sådanne funktioner bør gives en central, bymæssig beliggenhed i bykerner eller centerområder, fx i Espergærdecentret. Lægeklinikker bør generelt placeres, hvor der er god betjening med offentlig transport, hvor trafiksikkerheden omkring er i orden ift. bløde trafikanter, hvor der kan opnås synergieffekter, fx understøttelse af byliv og dobbeltudnyttelse af p-pladser, samt hvor der kan undgås potentielle miljøkonflikter mellem forskellige typer af erhverv.

Kvistgård erhvervsområde Nord (Hejreskovvej, Bøgeskovvej, Egeskovvej) er et forholdsvist homogent industri-/erhvervsområde med bl.a. velfungerende produktionsvirksomheder, dvs. at området er indrettet til tung trafik og virksomhederne har lov til at støje, have oplag mv., alt efter de nærmere regler for det konkrete område og den konkrete virksomhed. Dog findes der også andre og meget mere miljøfølsomme anvendelser fx Nordsjællands Erhvervs Center, enkelte boliger og Nyrup Børnehave og vuggestue.

Baggrunden for udarbejdelsen af et nyt plangrundlag for området er:

- konkrete ansøgninger, som ikke kan imødekommes med den gældende lokalplan, men som politisk ønskes fremmet, fx lægeklinikken og særligt pladskrævende varegrupper.
- at lokalplanen (fra 1977) og kommuneplanrammen generelt trænger til et ”servicetjek” for at sikre, at området fortsat er tidssvarende og attraktivt at etablere sig i,
- en planlovsændring.

Planlovsændringen medfører, at kommunerne i deres planlægning skal tage et større hensyn til produktionsvirksomhederne end tidligere, således at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt. Der skal altså i kommuneplanen udpeges særlige områder, der helt eller delvist forbeholdes produktionsvirksomheder og transport- og logistikvirksomheder, som dermed skal friholdes for anvendelse, der ikke har tilknytning til disse formål. Der skal også udpeges konsekvenszoner for de pågældende områder, hvor der skal tages hensyn til virksomhederne. Udpeger man ikke sådanne områder, skal man redegøre herfor. Formålet er at undgå miljøkonflikter og undgå at indskrænke produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

I det konkrete erhvervsområde ligger flere virksomheder af den type, hvor Helsingør Kommune skal tage stilling til, om de skal indgå i områder, der fremadrettet forbeholdes sådanne virksomheder. Et eksempel er Kvistgård Jern & Metal, der ligger over for Hejreskovvej 6. Kvistgård Jern & Metal er en støjende virksomhed, og det vil ikke kunne udelukkes, at der vil kunne opstå en miljøkonflikt pga. støjen. I området på Hejreskovvej 10 A ligger endvidere Bavarian Nordic, der af staten er udpeget som en virksomhed af national interesse. Det betyder, at denne virksomheds drifts- og vækstbetingelser uden tvivl skal sikres med en områdeudpegningszone og med en konsekvenszone.

Det medfører samlet, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, såfremt udvalget på møde i november 2019 vælger dette. En dispensation til etablering af et lægehus på Hejreskovvej 6 midt imellem Kvistgård Jern & Metal og Bavarian Nordic vil foregribe den foreståede planlægning for området, hvor den fremtidige retning for områdets udvikling skal afklares, bl.a. i dialog med erhvervslivet og i samspil med tilblivelsen af den ny Erhvervs- og Vækstpolitik og planstrategi 2020. En dispensation vil derfor være uhensigtsmæssig på nuværende tidspunkt.

Såfremt plangrundlaget igangsættes i november 2019 vurderer BYLAB, at et nyt plangrundlag vil kunne vedtages sommer/efterår 2019.

Administrationen vurderer, at der ikke bør dispenseres til det ansøgte fordi:

- Der er tale om en ikke uvæsentlig investering i ombygning af eksisterende bygninger, og
- Fordi placeringen af et lægehus det pågældende sted ikke er planlægningsmæssigt hensigtsmæssigt, og foregriber den kommende lokalplanlægning.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen bør ikke give anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag på det ansøgte.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Udvalget godkendte forslag fra Jens Bertram (C) om at give dispensation til det ansøgte.

Bilag

- 1: Hejreskovvej 6 - plantegning
- 2: Hejreskovvej 6 - ortofoto
- 3: Hejreskovvej 6 - Teknisk kort

Punkt 10: Beslutning: Navngivning af plads ved Værftet

14/19179

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Udvalgsmedlem Peter Poulsen har fremsendt forslag fra Værftsmuseets frivillige om, at der navngives en plads ved Værftet efter den sidste administrerende direktør på værftet – Esmann Olesen.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser nr. 271 af 13. april 2018.

Sagsfremstilling

Udvalgsmedlem Peter Poulsen har fremsendt forslag fra Værftsmuseets frivillige v/Bent Jørgensen om, at pladsen mellem ringmuren og hal 21A og 21B navngives Esmann Olesens Plads, efter sidste administrerende direktør på værftet.

Pladsen anvendes i dag primært til udeservering for madmarkedet, som er i hal 21B.

Efter den politisk vedtagne procedure bliver nye vejnavne og pladser besluttet på baggrund af et forslag fra ejer, som i dette tilfælde er Helsingør Kommune, og efter en høring af Helsingør Bymuseum samt en annoncering på kommunens hjemmeside, for at indhente borgerforslag.

I det konkrete tilfælde er der tale om en plads, som ligger inden for et område på Værftet, som i spil som kommende byggefelt, i forbindelse med en ny lokalplan for området. Som følge heraf, er der en vis sandsynlighed for, at den nævnte plads forsvinder eller ændrer markant karakter i forbindelse med realisering af en kommende lokalplan for området.

Center for By, Land og Vand finder det derfor ikke hensigtsmæssigt, at igangsætte en navngivning af den pågældende plads på nuværende tidspunkt.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at det besluttes, om pladsen skal navngives Esmann Olesens Plads.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Et flertal i udvalget bestående af Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C) og Christian Holm Donatzky (B) besluttede at afvente navngivning af pladsen.

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

Bilag

1: Esmann Olesens Plads - oversigtskort

2: Nyt pladsnavn på værftet - Esmann Olesens Plads

Punkt 11: Beslutning: Ansøgning om midlertidig dispensation til helårsbeboelse i sommerhus - Ravnsbækvej 20, 3100 Hornbæk

19/24720

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Ejendommen er beliggende på Ravnsbækvej 20, 3100 Hornbæk.

Ansøger, Rune Zeuthen, ønsker personlig midlertidig dispensation til at benytte sit sommerhus til helårsbeboelse.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal gives en personlig midlertidig dispensation til helårsbeboelse.

Retsgrundlag

Lov om planlægning § 40 stk. 1 og stk. 2.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ansøger, Rune Zeuthen, er 46 år og har ejet ejendommen fra den 10. december 2012.

Rune Zeuthen søger om personlig midlertidig dispensation til helårsbeboelse grundet flytning til Danmark.

1. Ansøgningen begrundes med

- Rune og hans familie er flyttet til Danmark i juli 2019 efter godt 20 år i udlandet.
- Børnene på 3 år er startet i børnehaven Klatretræet i Hornbæk. Børnene går for første gang i dansk institution og gennemgår transformationen fra hovedsageligt engelsk til en dansktalende dagligdag og et ryk af dagsinstitution vil gerne undgås.
- Rune er i gang med at finde et hus som de kan købe og gøre til deres permanente hjem i Nordsjælland.
- Da et huskøb med en indflytningsdato før november, måske ikke bliver muligt ønsker familien midlertidig at opholde sig i sommerhuset i vinterperioden 2019/2020.

2. 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.

Ifølge Planlovens § 40, stk. 2, kan kommunen give personlig dispensation i særlige tilfælde, hvilket efter praksis er:

- 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.
- Til personer der, i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen, fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse.
- Ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i

sommerhuset.

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

3. 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 giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag på det ansøgte.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Et flertal i udvalget bestående af Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C),

Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A) og Helena Jørgensen (Ø) besluttede at give dispensation til det ansøgte.

Christian Holm Donatzky (B) stemte imod.

Bilag

1: Ansøgning om helårsbeboelse

Punkt 12: Lukket

19/23803

Punkt 13: Lukket

19/24928

Punkt 14: Beslutning: Endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Spildevandsplan 2012-2026

18/19908

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet tillæg nr. 9 til spildevandsplan 2012-2026. Med tillægget separatkloakeres hele planområdet, der omfatter Espergærde Erhvervsområde. Samtidig giver tillægget mulighed for lokal håndtering af regnvand. Tillægget er vedlagt som bilag 1.

By-, Plan og Miljøudvalget vedtog på mødet den 11. juni 2019 at sende tillægget i offentlig høring i 8 uger.

Høringsperioden er nu slut, og Byrådet skal beslutte, om det endelige tillæg til spildevandsplanen skal godkendes.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse af lov nr. 241 af 13. marts 2019 om miljøbeskyttelse.

Bekendtgørelse nr. 1469 af 12. december 2017 om spildevandstilladelser efter miljøbeskyttelseslovens kap. 3 og 4.

Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har direkte relation til Byrådets Vision 2030 om sikring af bæredygtig udvikling og om at bidrage til at nå FN's verdensmål:

"... gennem konkrete handlinger og ændringer i vores hverdag, fremtidige valg og prioriteringer. Med et særskilt fokus på de store klimaudfordringer ... - vil vi fokusere på lokale løsninger, der kan sikre kommunen mod skybrud..." (Vision 2030 s.5).

Sagsfremstilling

Med tillæg nr. 9 til Helsingør Kommunes spildevandsplan 2012-2026 bliver kloakeringsformen for en del af Espergærde Erhvervsområde ændret fra fælleskloakeret (én kloak til regn- og spildevand) til separatkloakeret (én kloak til regnvand og én kloak til spildevand). Samtidig giver tillægget mulighed for, at regnvand håndteres lokalt ved fx nedsivning i en faskine. Begge dele for at mindske mængden af regnvand i kloakken.

Når der er behov for at nedbringe mængden af regnvand i kloakken, skyldes det, at kloaknettet i Espergærde ikke er klimatilpasset, og at Sydkystens renseanlæg ikke har tilstrækkelig kapacitet til at håndtere spildevand fra alle de kommende byudviklingsprojekter i Espergærde, når disse står færdige.

I den nuværende situation er der tilstrækkelig kapacitet i både kloakker og på renseanlægget når det ikke regner. I kraftigt regnvejr fyldes kloakkerne med spildevand og regnvand, og når der ikke er mere plads, ledes der en blanding af regn- og spildevand ud i Munkesøvandløbet og i Øresund – der opstår overløb fra kloak.

1. Klimatilpasning

Ved at ændre kloakeringsformen bliver regnvandet forsinket inden det løber i kloakken. På denne måde bidrager tillægget til klimatilpasning af kloakken. Ved at tillade, at regnvand håndteres lokalt mindskes presset på kloakken yderligere. Der stilles ikke krav om nedsivning af regnvand, da ikke alle steder er lige egnede på grund af jordforurening og dårlige nedsivningsforhold. Det er dog en mulighed efter en konkret vurdering.

2. Kapacitetsforøgelse på Sydvestens renseanlæg

Alle nye projekter i oplandet til renseanlægget, hvor der afledes en øget mængde regn- og spildevand til kloak, vil bidrage til kapacitetsproblemerne på renseanlægget.

Forsyning Helsingør arbejder på en plan for udbygning af renseanlægget. Anlægsarbejdet forventes igangsat næste år og forventes at være færdigt i 2022. I bilag 2 beskriver Forsyning Helsingør deres plan for optimeringen af renseanlægget.

Center for By, Land og Vand vurderer, at der vil gå en årrække inden alle de planlagte projekter i Espergærde er realiseret, og at den nødvendige kapacitetsforøgelse vil være opnået, når byggerierne står færdige.

3. Mindskelse af overløb

Center for By, Land og Vand erkender, at der er en problemstilling i forhold til overløb fra kloak til vandløb og Øresund. Det er dog ikke realiseringen af dette tillæg eller de andre igangværende projekter i Espergærde, der i sig selv udløser problemet, men de bidrager dertil.

Set i forhold til den samlede spildevandsmængde i Espergærde, vil bidraget fra den nye bebyggelse i Espergærde Erhvervsområde være på omkring 4 %, altså relativt lille. I forhold til de store mængder regnvand der ledes i kloakken, vurderes dette merbidrag af spildevand at have en begrænset effekt på antal og varighed af overløb.

Uafhængigt af de planlagte byggerier, har Forsyning Helsingør og Center for By, Land og Vand det seneste år arbejdet på at finde en løsning på at nedbringe antallet af overløb og samtidig klimatilpasse kloaknettet i oplandet til Munkesøvandløbet.

Der er udarbejdet 3 dispositionsforslag, og pt. arbejdes der på at få klarlagt hvilken effekt hvert af disse forslag har på badevandskvaliteten

Løsningsforslagene er omfattende og dyre og vil kræve investeringer der må fordeles over en længere årrække.

4. Miljøvurdering

I henhold til Miljøvurderingsloven er der foretaget en screening af tillæggets påvirkning på miljøet. Screeningen, efter kriterierne i lovens bilag 3, har identificeret to forhold, som kan have væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering efter lovens §8. Den har omfattet håndteringen af spildevand og regnvand, samt effekten af overløb på vandløb, Øresund og badevandskvaliteten.

I forbindelse med miljøvurderingen har Center for By, Land og Vand identificeret en række afværgeforanstaltninger, som Forsyning Helsingør er i gang med at implementere.

Flere alternativer til septarkloakering har været undersøgt, men miljøvurderingen har ikke givet anledning til at vælge en alternativ håndtering af regn- og spildevand. Den valgte løsning vurderes at være den bedst mulige.

Center for By, Land og Vand har udarbejdet en sammenfattende redegørelse efter §13 i miljøvurderingsloven. I redegørelsen er det beskrevet, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan høringssvarene er taget i betragtning, hvordan planen er valgt frem for andre alternativer, og endelig hvordan påvirkningen på miljøet vil blive overvåget. Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag 3.

5. Indkomne høringssvar til tillæg og miljøvurdering

Efter behandling på By-, Plan- og Miljøudvalget den 11. juni 2019, har tillægget været

i offentlig høring i perioden 24. juni 2019 – 15. august 2019. I samme periode har miljøvurderingen været offentliggjort.

Der er kommet tre høringssvar, de er samlet i bilag 4.

Herunder opsummeres høringssvarene:

- Forslag om at Sydkystens renseanlæg udbygges inden nye byggerier igangsættes i Espergærde
- Bemærkninger vedr. overløbsproblematikken
- Forslag om at arbejde på at nedbringe antallet af overløb fra kloak til vandløb og Øresund
- Forslag om at stille krav om nedsivning af regnvand
- Bemærkninger til lokalplan 3.49
- Bemærkninger til naturbeskyttelse
- Bemærkninger om, at tillægget strider imod Kommuneplanen
- Bemærkninger til områdets kloakeringsform

6. Behandling af høringssvar og godkendelse

Høringssvarene er behandlet i bilag 5, hvor administrationens bemærkninger fremgår i et samlet skema.

Høringssvarene har primært omhandlet behovet for at øge kapaciteten på renseanlægget, og udfordringen med overløb fra kloak til vandløb og Øresund. Dette er der taget højde for i miljøvurderingen, hvor der er oplyst en række

afværgeforanstaltninger. Disse foranstaltninger bør Forsyning Helsingør gennemføre, for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver væsentlig negativ påvirkning af miljøet ved gennemførelse af tillægget.

Forsyning Helsingør er i fuld gang med at planlægge de nødvendige tiltag på Sydkystens renseanlæg, og prioriterer arbejdet højt. Derudover arbejder de aktivt på de andre afværgeforanstaltninger.

Høringssvarene har således ikke givet anledning til ændringer, og forslaget kan herefter godkendes uden ændringer.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Efter endelig vedtagelse i Byrådet bliver tillægget implementeret i spildevandsplanen og er gældende.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at tillæg nr. 9 til spildevandsplanen godkendes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Indstillingen anbefales.

Bilag

- 1: Tillæg nr. 9 til Spildevandsplan 2012-2026
- 2: Sydkystens renseanlæg - optimering af hydraulisk og stofmæssig kapacitet
- 3: Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering af tillæg. nr. 9 til spildevandsplan 2012-2026
- 4: Høringssvar til tillæg nr. 9
- 5: Oversigt over høringssvar med BLV bemærkninger

Punkt 15: Beslutning: Revidering af Gademanualen 2019

17/2318

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Center for By, Land og Vand har revideret Gademanualen (vedtaget i byrådet den 29. maj 2017), i samarbejde med Center for Erhverv, Politik og Organisation og repræsentanter fra Helsingør Bymidteforum.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til forslag til ændringer af Gademanualen samt til at sende Gademanualen i høring.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje nr. 1520 af 27. december 2014

§ 80, § 81 og § 86 (<https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=167290#Kap9>)

Bekendtgørelse om særlig råden over vejareal nr. 1475 af 3. december 2015

(<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=175465>)

Ordensbekendtgørelsen nr. 511 af 20. juni 2005

§ 8 og § 9

(<https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=2113#K2>)

Relation til vision og tværgående politikker

Vision

Gademanualen understøtter Helsingør Kommunes vision om, at være en kommune med gode vilkår for at drive virksomhed og kommunen, hvor borgere og virksomheder indgår i og bidrager til fællesskabet.

Politikker / Vores vej

- Helsingør Kommunes Erhvervs og Vækstpolitik
- Helsingør Kommunes Arkitekturpolitik
- Helsingør Kommunes Regler for skiltning

Planer

- Tilgængelighedsplan for Byrum og Naturområder
- Lokalplan 1.150 Helsingør Bykerne

Sagsfremstilling

Center for By, Land og Vand har siden vedtagelse af Gademanualen i 2017 indsamlet ønsker til ændringer af gademanualen gennem tilsyn og dialog med de erhvervsdrivende. Center for By, Land og Vand har den 10. september 2019 afholdt dialogmøde med erhvervsdrivende i Helsingør Kommune, hvor forslagene til ændringer i Gademanualen er fremlagt og drøftet.

Gademanualen er et opslagsværk for erhvervsdrivende i Helsingør Kommune, som indeholder Kommunes regulativer for råden over vej. Gademanualen er med til at definere brugen af Helsingør Kommunes offentlige rum.

Ændringerne til Gademanualen er vedlagt i Bilag 1 og 2. Bilag 1 giver en oversigt over alle ønsker til ændringer i Gademanualen, opdelt i generelle rettelse (mindre tekst-ændringer) og forslag til revidering (punkter der ændrer vilkårene for udeservering og udstilling), sammen med centrets forslag til indstilling.

Bilag 2 viser Gademanualen med samtlige synlige rettelse med reference til ændringer, der fremgår i bilag 1. De to bilag skal derfor læses sammen.

Bilag 3 er et notat fra dialogmødet den 10. september 2019. Notatet indeholder kommentarer og ideer indsamlet fra mødet med fremmødte erhvervsdrivende.

1. Forslag til revideringer

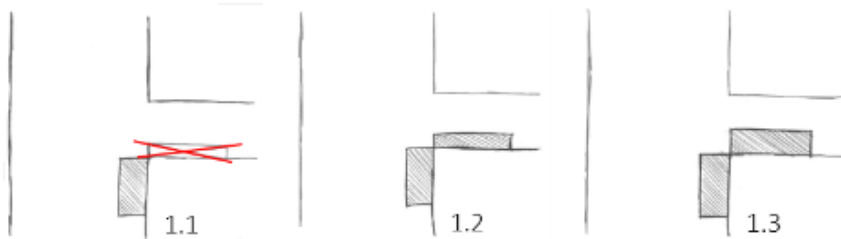
Der er til alle punkter oplyst forskellige løsningsforslag. Centeret har til hvert løsningsforslag kommet med en faglig anbefaling.

Punkt 1: Anvendelse af facadearealer for hjørnebygninger (reviderings nr. [9])

Der er til dette punkt forskelligrettede ønsker til anvendelse af hjørnebygningers facadearealer. Butiksejere beliggende i stræderne, sidegader til hovedstrøgene oplever, at det er svært at blive set fra hovedstrøg. Omvendt ønsker butiksejere på hovedstrøg at anvende fuldt facadeareal inkl. sidestrøgene.

Der er 5 mulige løsningsforslag;

- | | |
|-------------|---|
| Forslag 1.1 | Der opstilles alene butiksinventar i gadearealet ud mod et hovedstrøg. Sidestrøg friholdes. |
| Forslag 1.2 | Der opstilles butiksinventar i gadeareal ud mod hovedstrøg. I sidestrøget må der placeres inventar indtil 1 m. fra facaden. |
| Forslag 1.3 | Status quo - benyttelse af fuldt facadeareal inkl. facader i sidestrøg. |
| Forslag 1.4 | For hjørneforretninger beliggende ved stræder med en bredde på 4 m. og derunder friholdes for udeservering og udstilling i strædet. |
| Forslag 1.5 | Ved brug af udeareal til udeservering, da skal arealet hegnes ind, på eget facadeareal. |



Center for By, Land og Vand anbefaler forslag 1.2.

Punkt 2: Anvendelse af p-båse til udeservering (reviderings nr. [12])

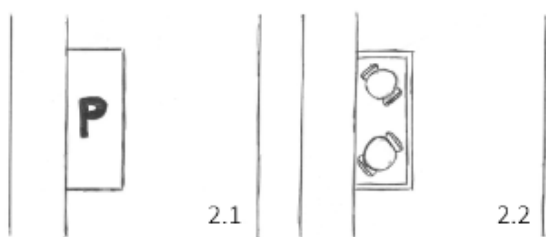
Der er modtaget ønske om at nedlægge muligheden for brug af p-båse til udeservering, med en begrundelse i, at der dels optages en p-bås samt at udeserveringen i p-båsen opleves som en uhensigtsmæssig trafikal udfordring.

Der er ligeledes modtaget ønske om, at bevare muligheden for udeservering i p-båse, dog uden betaling. Begrundelsen er, at betalingen opfattes konkurrenceforvridende i forhold til øvrige restaurations/cafeers mulighed for gratis udeservering på facadearealer.

Forslag 2.1 Anvendelse af udeservering i p-båse ophører

Forslag 2.2 Anvendelse af udeservering i p-båse er fortsat en mulighed

Forslag 2.3 Anvendelse af udeservering i p-båse er fortsat en mulighed, betaling ophører



Center for By, Land og Vand anbefaler forslag 2.2 fordi tiltaget har en positiv effekt for erhvervslivet, og det skaber liv uden for hovedstrøgene, samt ikke vurderes, at udgøre en trafikfarlig situation, da afskærmningen af udeserveringen har en hastighedsdæmpende effekt.

Anvendelse af p-båse til udeservering medfører opkrævning af et gebyr, som tilsvarende bortfalder såfremt denne mulighed ophører. Gøres udeservering i p-båse gratis, vil der ligeledes ikke kunne opkræves dette gebyr.

Punkt 3: Højden af tøjstativer og skilte (reviderings nr. [14], [15] og [16])

Der er modtaget forskelligrettede ønsker i forbindelse med højden på inventar og skilte mv. Jævnfør nuværende Gademanual må skilte have en maks. højde på 1,2 m. og tøjstativer 1,7 m. Butikker i sidestræder må have 1 skilt i nærmeste hovedstrøg. Helsingør Kommune har rettet henvendelse til 47 butikker, der ikke overholdt kravene til skilte, hvoraf 40 på den baggrund har fulgt henvendelsen og ændret skiltehøjden til 1,2 m.

Der er fra nogle butiksdrivende ønske om at hæve skiltehøjden til 1,5 m. Et andet ønske er, at undlade muligheden for at butikker i sidestrøg kan opstille ét skilt i hovedstrøg.

Forslag 3A omhandler butiksinventar og stativer

Forslag 3A.1 Status quo – Bevarelse af butiksinventar, f.eks. tøjstativer, med en højde på 1,7 m. og fri placering på butiksareal.

Forslag 3A.2 Inventar, f.eks. tøjstativer, højere end 1,5 m. placeres op ad facaden. Dog maks. højde på 1,7 m.

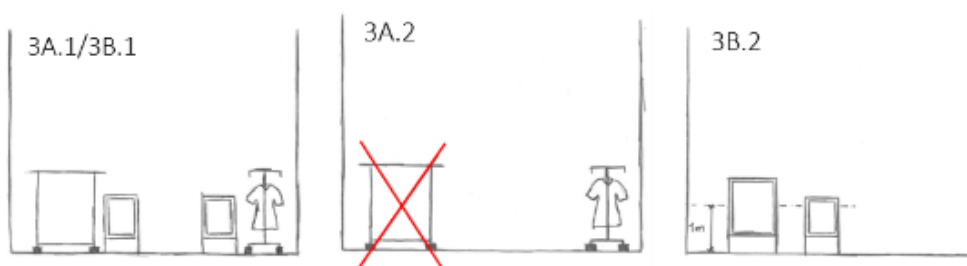
Forslag 3B omhandler skilte

Forslag 3B.1 Status quo – Bevarelse af skilte med en maks. højde på 1,2 m. samt ét skilt i nærmeste hovedstrøg fra butikker i sidestrøg.

Forslag 3B.2 Ændre maks. højde på skilte til 1,5 m.

Forslag 3B.3 Ændre maks. højde på skilte til 1,3 m.

Forslag 3B.4 Ingen mulighed for skilte i hovedstrøg for butikker i sidestrøg.



For at bevare indblik til butikker og udsyn gennem gaden anbefaler Center for By, Land og Vand forslag 3A.2 og forslag 3B.1

Punkt 4: Anvendelse af vimpler og strandflag (reviderings nr. [18])

Siden Gademanualen blev indført, er der kommet nye elementer i gadebilledet i form af vimpler og strandflag. Gademanualen bør derfor suppleres med retningslinjer herfor.

Forslag 4.1 Strandflag og vimpler må have en maks. højde på 2 m. og skal placeres op ad facaden.

Forslag 4.2 Strandflag og vimpler er ikke tilladt

Forslag 4.3 Strandflag og vimpler må maks. have en højde lig skiltehøjden på xx.

Forslag 4.4 Strandflag og vimpler må maks. have en højde til egen butiks etageadskillelse.

xx erstattes med den gældende skiltehøjde



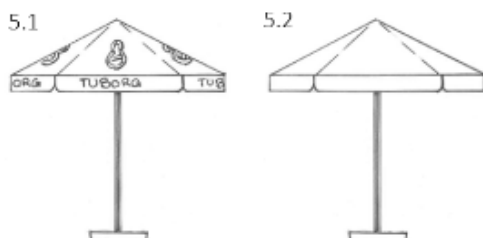
Center for By, Land og Vand anbefaler forslag 4.1.

Punkt 5: Anvendelse af parasoller (reviderings nr. [19])

Ifølge gademanualens nuværende retningslinjer skal parasoller være flytbare og i ensfarvede nuancer, der passer til omgivelserne på stedet. Der er modtaget ønske om, at farven og udseende på parasoller skal være valgfrit.

Forslag 5.1 Valg af parasoller, udformning og farver (inkl. reklamer) er valgfrit.

Forslag 5.2 Status quo – valg af parasoller skal holdes i ensfarvede nuancer der passer til omgivelserne.



Center for By, Land og Vand anbefaler forslag 5.2.

Punkt 6: Højde og udformning af sidemarkiser (reviderings nr. [21])

Der er modtaget flere henvendelser vedr. sidemarkiser i forbindelse med afskærmning af butikernes udstillings- og udeserveringsareal. Markiserne anvendes dels for at værne mod vind og for fysisk adskillelse af udearealerne, men uigennemsigtige markiser bryder udsynet igennem strøgene og lukker gadebilledet.

Væghængte markisevægge/sidemarkiser er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 1.150 og kan derfor ikke ændres uden at lokalplanen ændres. I lokalplanen står anført at sidemarkiser skal være gennemsigtige. Fritstående sidemarkiser er ikke reguleret af lokalplanen.

I nuværende Gademanual er farven eneste krav, til udformning af sidemarkiser.

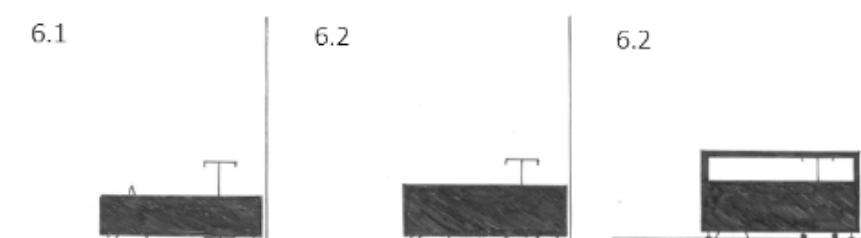
Nedenstående forslag gælder alene fritstående sidemarkiser, da de væghængte som nævnt reguleres af lokalplanen.

Forslag 6.1 Uigennemsigtige sidemarkiser må ikke overstige en højde på 1 m. Sidemarkiser herover skal være gennemsigtige og have en maks. højde svarende til tilladte skiltehøjde.

Forslag 6.2 Sidemarkiser må ikke overstige skilteøjden på xx. Hvis markisen ønskes højere skal denne del være gennemsigtigt.

Forslag 6.3 Sidemarkiser må ikke overstige skilteøjden på xx. Hvis markisen ønskes højere skal denne del være gennemsigtigt, dog ikke af plast.

xx erstattes med den gældende skilteøjde når denne er vedtaget.



Center for By, Land og Vand anbefaler forslag 6.1 for at sikre udsyn gennem strøgene.

Punkt 7: Løppe eller kræmmermarked (reviderings nr. [28])

Der er modtaget henvendelse om, at placering af løppemarkeder begrænses til torve og pladser. Det nuværende løppemarked på Svingelport og Klostergade (vejareal), behandles i en særskilt dagsorden, hvor bl.a. placering af

fremtidige loppemarkeder behandles. Center for By, Land og Vand ønsker ikke med gademanualen, at definere placering af loppemarkeder, men alene at beskrive processen for ansøgning om afholdelse af loppemarked og kræmmermarked.

Punkt 8: Fast udeserveringsdæk/terrasse (reviderings nr. 21)

Der er modtaget ønske om og givet tilladelse til at opføre en træterrasse til udeservering i Bramstræde. Bygning af fast terrasse kræver en særskilt tilladelse efter byggeloven, samt en tilhørende dispensation fra Gademanualens retningslinjer, der ikke tillader opførelse af faste eller svært flytbare konstruktioner. Center for By, Land og Vand ønsker med gademanualen, at definere, hvor i Helsingør Bykerne det er muligt at få tilladelse til udeserveringsdæk og faste terrasser på vejareal.

Områderne hvor dette er muligt er i dele af Bramstræde, Hovedvagtstræde og Strandgade.



Forslag 8.1 Det er muligt at få tilladelse til fast udeserveringsdæk/terrasse i de udpegede dele af Bramstræde, Hovedvagtstræde og Strandgade.

Centeret for By, Land og Vand anbefaler, at de udpegede steder godkendes.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Revideringen af Gademanualen er gennemgået i samarbejde med repræsentanter fra Helsingør Bymidteforum og med Center for Erhverv, Politik og Organisation.

Der har d. 10.9.2019 været afholdt åbent dialogmøde for erhvervsdrivende i Helsingør Kommune. Ændringsforslag er indarbejdede i de fremlagte forslag.

Gademanualen foreslås fremsendt i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at de generelle rettelsler godkendes.
2. at centerets anbefalinger følges dvs. forslag nr. 1.2, 2.2, 3A.2, 3B.1, 4.1, 5.2 og 6.1.
3. at gademanualen sendes i høring i 4 uger.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Et flertal i udvalget bestående af Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C),

Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A) og Helena Jørgensen (Ø) godkendte ændringsforslag fra Claus Christoffersen (A) om at der ikke kan finde mobilt gadesalg sted på Mørdrupvej 3 i Espergærde.

Christian Holm Donatzky (B) stemte imod.

Herefter godkendte udvalget følgende ændringsforslag fra Christian Holm Donatzky (B):

Der må kun opsættes et skilt, strandflag eller vimpel pr. forretning.

Vareudstilling i gågader med varekørsel tilladt bliver begrænset til 1. granitbånd (bredt granitbånd), mens udeservering godt må strække sig til 2. granitbånd (smalt granitbånd).

Ad 1)

Indstillingen godkendt.

Ad 2)

Et flertal i udvalget bestående af Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) godkendte forslag fra Peter Poulsen (A) om at ændre ”5.2” til ”5.1”.

Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø) stemte imod.

Herefter godkendte udvalget indstillingen.

Ad 3)

Indstillingen godkendt.

Bilag

1: Revideringsark til Gademanualen

2: Gademanualen m. revideringsnumre

3: Referat fra dialogmøde

Punkt 16: Beslutning: Kontraktforlængelse buslinjer

19/3874

Sagen afgøres i:

Byrådet 2018-2021

Indledning

Movia vurderer, at en række forhold taler for en kontraktforlængelse af kontrakten for buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802 og 803, se bilag 1.

By-, Plan-, og Miljøudvalget skal tage stilling til om kontrakten med Movia for buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802 og 803 skal forlænges indtil 2023.

Retsgrundlag

Lov om Trafikselskaber

Relation til vision og tværgående politikker

Mobilitetsplan 2015 – 2020

Global Covenant of Mayers

Helsingør Kommunes Klimaplan (Politik og Handlinger)

Sagsfremstilling

By-, Plan- og Miljøudvalget har den 11.3.2019 behandlet en sag vedrørende mulighed for at lave et nyt udbud for busser med henblik på at overgå til nulemission eller fossilfrie busser. Udvalget besluttede, at der ønskes et nyt udbud og, at der skulle udarbejdes et budgetnotat der viser, hvad fossilfrihed og nulemission forventes at koste. Sagen fra mødet den 11.3.2019 er vedlagt i bilag 2.

Siden sagen blev behandlet den 11.3.2019 er der fra Movia kommet en ny anbefaling om, at kontrakten i stedet for et nyt udbud forlænges i to år, jf. skema 1. Anbefalingen fra Movia er vedlagt i bilag 1.

Det er Movia, der træffer den endelige beslutning om udbuddet, men Helsingør Kommune har mulighed for at kommentere på Movias vurdering. Movia skal modtage Helsingør Kommunes kommentarer til udbuddet senest 30. oktober 2019.

Movia vurderer nu, at en række forhold taler for en kontraktforlængelse af kontrakten for buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802 og 803, se skema 1.

Skema 1: Forhold der taler for kontraktforlængelse for buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802 og 803

Forhold der taler for kontraktforlængelse ifølge Movia

Region Hovedstaden er i gang med en proces om deres fremtidige kollektive trafik, som kan få indvirkning på den kollektive trafik i Helsingør Kommune på enten

1. driftsomfang og/eller økonomien.
2. Elbusdrift er fortsat nyt på markedet, og der er i Movia forventning om, at elbusserne gradvist bliver billigere/bedre over de kommende år.
Der forventes at være statslig og EU regulering på området i 2021, hvor merudgifter for kommunerne samlet set også kan være DUT-forhandlet.

4. Med kontraktforlængelse kan Helsingør Kommune, som opfølgning på den igangværende Kørselsanalyse, foretage evt. beslutninger om ny busplan – hvor Movia i samarbejde med kommunen vil analysere muligheder for at få bedre kollektiv trafik for de samme midler.

5. Elbusser har lidt større bindinger og er mindre fleksible i forhold til efterfølgende ændringer.

6. Den nuværende operatør leverer en fornuftig kvalitet og høj servicegrad.

I sagen fra den 11. marts 2019 er der redegjort nærmere for, hvad der opnås ved at ændre udbuddet, Se bilag 2.

Konsekvensen af, at forlænge kontrakten 2 år er, at muligheden for at få mere klima- og miljøvenlige busser ligeledes udsættes. Center for By, Land og Vand vurderer, at udover Movias argumenter i skema 1, bør det store udgiftsspænd på meromkostningerne for dels fossilfrihed og nul-emission afspejle den usikkerhed der er på markedet, hvilket taler for en kontraktforlængelse.

Økonomi/Personaleforhold

Siden sagen blev forlagt den 11.3.2019 er de samlede udgifter i forbindelse med fossilfrihed forøget. Movia vurderer nu, at de samlede udgifter til buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802, 803 vil øges med 1,2 - 5,0 mio. kr. pr. år ved Fossilfrihed i forhold til diesel. Ved sidste forelæggelse var vurderingen, at det ville koste op til 2,9 mio.

Movia har ikke ændret på, at de samlede udgifter til buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802, 803 vil øges med 1,0 – 3,8 mio. kr. pr. år ved nul-emission i forhold til diesel.

Center for By, Land og Vand har udarbejdet driftsønsker om fossilfrihed og nulemission til budgetforhandlingerne for 2020. Såfremt udvalget beslutter at anbefale Movia, at forlænge kontrakterne vil administrationen trække driftsønskerne om fossilfrihed og nulemission tilbage fra budgetforhandlingerne for 2020.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og vand indstiller,

1. at Helsingør Kommune meddeler Movia, at vi ønsker, at kontrakterne forlænges.
2. at driftsønskerne vedrørende nulemission og fossilfrihed på buslinjerne fjernes fra Budget 2020-2023.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 12-08-2019

Udsættes til mødet i oktober.

Supplerende sagsfremstilling

Udvalget besluttede, at sagen skulle på oktober mødet.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Christian Holm Donatzky (B) stillede ændringsforslag om at lave et udbud med henblik på at overgå til nulemission eller fossilfrie busser.

For forslaget stemte Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø).

Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C) og Michael Mathiesen (C) stemte imod.

Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

Forslaget er dermed forkastet.

Herefter godkendte et flertal i udvalget bestående af Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) centerets indstilling.

Christian Holm Donatzky (B) og Helena Jørgensen (Ø) stemte imod.

Christian Holm Donatzky (B) begærede herefter sagen i Byrådet.

Bilag

1: Notat om kommende udbud i Helsingør

2: BPM-Udvalgssag fra 11.3.2019 Mulighed for nyt udbud for busser

Punkt 17: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser

19/440

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Der er fire afgørelser til orientering

Retsgrundlag

Naturbeskyttelsesloven og planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Planklagenævnet

1.1 Stadfæstelse af afslag på dispensation fra lokalplan til parkeringsplatform og andre løse bygværker på Nordre Strandvej 92. Matr.nr. 2ap Hellebækgaard, Hellebæk – Sags nr. 18/7870 og 16/20716.

Planklagenævnet har stadfæstet Center for By, Land og Vands afslag på dispensation fra lokalplan 4.33 og landzonetilladelse til parkeringsplatform og andre løse bygværker på Nordre Strandvej 92.

Afgørelsen betyder, at Center for By, Land og Vand skal sætte fristen for nedrivning af bygværkerne. Ejeren har begæret sagen genoptaget i Planklagenævnet.

1.2 Stadfæstelse af afgørelse om endelige vedtagelse af lokalplan nr. 3.51, Boliger på hjørnet af Gefionsbakken og Mørdrupvej – sagsnr. 18/36022

En lokal forening klagede den 21. marts 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen er vedtaget den 25. februar 2019.

I klagen er der navnlig klaget over, at lokalplanen er i strid med kommuneplanen.

Klageren har også indgivet en anden klage over kommunens vedtagelse af lokalplanen. Denne klage behandles efter anmodning fra klageren særskilt under klagenævnets sagsnr. 19/05083 (afgørelsen er omtalt nedenfor).

Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2019 giver ikke klagerne medhold, hvilket betyder, at lokalplanen fortsat gælder.

1.3 Stadfæstelse af afgørelse om endelige vedtagelse af lokalplan nr. 3.51, Boliger på hjørnet af Gefionsbakken og Mørdrupvej - sags. nr. 18/36022.

Helsingør Kommune har den 25. februar 2019 endeligt vedtaget lokalplan nr. 3.51, Boliger på hjørnet af Gefionsbakken og Mørdrupvej.

En lokal forening klagede den 4. marts 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om vedtagelse af lokalplanen.

I klagen er der navnlig klaget over, at kommunen har tilsidesat planlovens regler om inddragelse af offentligheden, og at kommunen ville lide et økonomisk tab, hvis den ikke vedtog en lokalplan med det pågældende indhold.

Klageren har også indgivet en anden klage over kommunens vedtagelse af lokalplanen. Denne klage behandles efter anmodning fra klageren særskilt under klagenævnets sagsnr. 19/05085 (afgørelsen er omtalt ovenfor).

Planklagenævnet afgørelse af 23. september 2019 giver ikke klager medhold, hvilket betyder, at lokalplanen fortsat gælder.

2. Miljø og Fødevarerklagenævnet

2.1 Stadfæstelse af påbud om retablering af mose omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på Hornbækvej 306 – Sags nr. 18/18057 og 19/23877.

Center for By, Land og Vand påbød retablering af en mose på Hornbækvej 306, matr.nr. 2 Kathøjgård, Tikøb. Afgørelsen blev påklaget af ejerne af ejendommen. Miljø- og Fødevarerklagenævnet stadfæstede afgørelsen.

Afgørelsen betyder at tilstanden af mosen skal genoprettes. Der skal ske genåbning af rørlagt vandløb, fjernes bunker med nedknust materiale, jord skal lægges tilbage i oprenset grøft mm.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Orientering foretaget.

Bilag

1: Afgørelse - Nordre Strandvej 92

2: Afgørelse - Hornbækvej 306

3: Afgørelse - Planklagenævnet - lokalplan 3.51

Punkt 18: Orientering: Kommende sager

18/30004

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Sagsfremstilling

Emne	Møde
Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab 2019	November
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser	November
Beslutning: Endelig vedtagelse af spildevandsplan - Kelleris	November
Beslutning: Endelig beslutning af Plan for Klima- og Beredtyghed 2020-2030	November
Beslutning: Udvidelse af deponiet på Skibstrup affaldscenter	November
Beslutning: Udvidelse af antal udlejningsdage for boliger i Helsingør Kommune	November
Beslutning: Ny lokalplan for Kvistgård Erhvervsområde "Nord	November
Beslutning: Forslag til Lokalplan for boliger på Møllevvej	November
Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.180, Helsingør Hospital, etape 2	November
Beslutning: Ny lokalplan for boliger ved Kårømsgård	November
Beslutning: Ændret anvendelse i Vandtårnet i Hornbæk	November
Beslutning: Nyt tillæg til lokalplan for Trelleborg	November
Beslutning: Procesplan for Axeltorv	November
Beslutning: Trafikplan	November
Beslutning: Delegation og administrationsgrundlag på kyst- og beskyttelsessager	November
Beslutning: Oprettelse af § 17, stk. 4 udvalg ang. klima og beredtyghed	November

Å

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Orientering foretaget.

Å

Punkt 19: Meddelelser

18/30003

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Sagsfremstilling

1. Byggesagsstatistik 1. 2. og 3. kvartal 2019

Med udgangen af 3. kvartal 2019 er der oprettet 1644 sager. Dette svarer til niveauet for 2018.

Antallet af verserende sager er stigende, og udgjorde med udgangen af september måned 3108 sager mod 3048 sager efter 2. kvartal og 2989 sager efter 1. kvartal. 1841 af disse sager afventer sagsbehandling fra administrationen, hvilket også er en stigning fra sidste kvartal, hvor 1775 sager afventede sagsbehandling hos administrationen.

66 % af sagerne bliver afgjort indenfor 4 uger, hvilket ikke lever op til det politiske mål

om, at 70 % af sagerne skal afgøres indenfor 4 uger. Dog er det en stigning i forhold til sidste kvartal, hvor 61 % af sagerne blev afgjort indenfor 4 uger og efter første kvartal blev kun 52 % afgjort indenfor 4 uger.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for sager afgjort i 2. kvartal er 57 dage mod 38 dage i 2 kvartal og 66 dage i 1. kvartal.

Andelen af sager, der er fyldestgørende fra ansøgers side ved modtagelse er steget fra 31 % til 40 % fra 2. til 3. kvartal. Hvilket er positivt, men uden at det umiddelbart kan forklares.

Det er positivt, at andelen af sager, der modtages via det digitale ansøgningssystem Byg og

Miljø, er stigende.

Administrationen foretager forsat en prioritering, hvorefter lovliggørelsessager og klagesager har lav prioritet, i forhold til ansøgninger om nybyggeri, og tilbygninger samt udstykninger. Det prioriteres også forsat at sikre en god forhåndsdialog med ansøgerne.

Statistikken er vedlagt sagen.

2. Teknik & Miljøkonference 16.-17. april 2020

KL's politiske Teknik- og Miljøkonference finder sted den 16. og 17. april 2020 på ODEON i Odense. Årets tema er klima.

Programmet vil blive udsendt, når det foreligger. Forventet tilmelding den 15. november.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Orientering foretaget.

Bilag

Byggesagsstatistik Q3

Punkt 20: Eventuelt

18/30005

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Intet at bemærke.

Punkt 21: Beslutning: Opstart af lokalplan for spillested i Murergade 8A

19/29356

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til ombygning af det eksisterende spillested til maksimalt 350 publikummer.

Udvalget skal træffe beslutning om at igangsætte planlægning for projektet med henblik på udarbejdelse af en ændret kommuneplanramme og en lokalplan.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Udvidelse af spillestedet bidrager til at styrke rammerne for, at kulturlivet kan udfolde sig og skabe grobund for fællesskaber, og at udvikle en mangfoldig palette af kulturtilbud, begivenheder og events, som sikrer muligheden for dannelse og oplevelse for alle.

Sagsfremstilling

1. Eksisterende forhold

Spillestedet (Karrosserifabrikken) har siden 2016 været godkendt til at modtage maksimalt 90 personer som kombineret spillested (forsamlingslokale/scenerum), lydstudie og cafe.

Scenerummet er brandmæssigt godkendt til at modtage 49 personer og cafe/lounge 40 personer.

Helsingør Kommune har vurderet, at kommunen er forpligtiget til at udarbejde en lokalplan, inden der kan meddeles byggetilladelse til udvidelse af spillestedet til at modtage 350 publikummer.

Ejendommen kan uden videre anvendes til spillested for 49 personer (eksisterende lovlige forhold). Administrationen vil foretage en nærmere vurdering af, hvor stor en udvidelse der kan tillades uden lokalplan.

Ejendommen indgår som en del af en ejerforening, der består af Murergade 8 A og B. Det er en forudsætning for meddelelse af byggetilladelse, at ejerforholdene ikke er til hinder herfor, og at der ikke kommer væsentlige indsigelser i en nabohearing.

2. Planforhold

Området er ikke lokalplanlagt.

Området er omfattet af rammeområde 1.B.5 i Kommuneplan 2013-2025. Området kan anvendes til helårsboligformål og offentlige formål. I den nye Kommuneplan 2019, som endnu ikke er offentliggjort, er områdets anvendelse indskrænket til helårsboligformål.

Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan, før projektet om et spillested med 350 publikummer kan realiseres.

3. Vurdering

Spillestedets beliggenhed

Etablering af et større spillested centralt i Helsingør by støtter op om visionen om aktivt byliv og et stærkt kulturliv.

Konkret er udfordringen beliggenheden af spillestedet midt i et boligområde og omgivet af mindre etageejendomme og dobbelthuse med tilknyttede haver. Aktiviteterne i et større spillested vil strække sig ud over dagtimerne til også at foregå om aftenen, hvor folk er hjemme i deres boliger og haver. Med den karakter området har som boligområde, er der ikke forventning om et større spillested i baghaven.

Spillestedet vil betyde trafik til og fra, og aktiviteter inden for spillestedet og/eller på udearealerne betyder støjbelastning af omgivende boliger og haver.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi- og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Såfremt udvalget beslutter at udarbejde lokalplan for at muliggøre spillestedet til 350 gæster, anbefales at afholde et informationsmøde for kvarterets beboere.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det besluttes, om der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 10-10-2019

Udvalget godkendte, at der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Punkt 22: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

Indledning

Godkendelse af dette punkt erstatter den tidligere underskriftsside.