

# REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 11-03-2019

**Mødedato** Mandag d. 11. marts 2019 kl. 15:00

**Mødested** Rød 2, Prøvestenen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Regnskab 2018 på By-, Plan- og Miljøudvalgets område.....	4
Beslutning: Driftsoverførsler fra regnskab 2018 til 2019 for By-, Plan- og Miljøudvalget.....	7
Beslutning: Opstart af proces for Planstrategi 2020.....	10
Beslutning: Krav om erstatning fra nabo til Esperhave.....	13
Beslutning: Byggetilladelse til 34 rækkehuse på Esperhave, Espergårde.....	15
Beslutning: Dispensation til opførelse af nyt enfamilieshus på Nordre Strandvej 214, 3140 Ålsgårde.....	22
Beslutning: Udstykning på Nordre Strandvej 154 A og B - Ålsgårde.....	25
Beslutning: Lovliggørelse af sommerhus på Rørsangervej 29, Tikøb.....	28
Beslutning: Affredning af Lappen 28 og 38.....	31
Beslutning: Vejnavne til boligområde ved Esrumvej 145, 3000 Helsingør.....	33
Orientering: Rapport om støjskærm ved Helsingør Lilleskole.....	35
Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Rørtangvej.....	37
Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde i Skibstrup.....	40
Beslutning: Bolig på Nordre Strandvej 76B - Dispensation fra skovbyggelinje og lokalplan.....	43
Beslutning: Mulighed for nyt udbud for busser.....	46
Beslutning: Kriterier for leje af kommunale vej- og grundarealer.....	49
Beslutning: Anvendelse af Kulturværftets parkeringsareal til Old School Lifestyle Event og princip	51
Meddelelser.....	53
Kommende sager.....	54
Eventuelt.....	55
Godkendelse af referat.....	56

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

18/30002

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Sag 4 ændres til beslutningssag.

Sag 9 udsættes, idet der ønskes en besigtigelse på stedet.

Sag 15 udgår.

Med disse bemærkninger blev dagsordenen godkendt.

## Punkt 2: Orientering: Regnskab 2018 på By-, Plan- og Miljøudvalgets område

19/3898

### Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

### Indledning

I forbindelse med Helsingør Kommunes aflæggelse af regnskabet for 2018 skal der udarbejdes regnskab og regnskabsbemærkninger for hvert budgetområde. I denne sagsfremstilling forelægges regnskabsresultatet for By-, Plan- og Miljøudvalgets budgetområder for 2018 til orientering. Driftsoverførsler fra 2017 til 2018 behandles i særskilt sag (sag 19/3901).

Der foreligger regnskabsbemærkninger for følgende budgetområder:

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

Der er et samlet mindreforbrug på 7.047.000 kr. på By-, Plan- og Miljøudvalgets budgetområder, når forbruget holdes op mod det vedtagne budget og de tillægsbevillinger, der er blevet bevilget i regnskabsår 2018.

### Retsgrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes styrelse.

### Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

### Sagsfremstilling

#### 1. Drift

Det samlede driftsregnskab på By-, Plan- og Miljøudvalgets 3 budgetområder fremgår af tabel 1 nedenfor:

Tabel 1: Driftsregnskab 2018 fordelt på budgetområder

kr.1.000	Oprindeligt budget 2018	Korrigeret budget 2018	Regnskab 2018	Overførsel fra 2017 til 2018	Mer-/ mindre-forbrug*
Budgetområde:					
<i>Rammestyret område:</i>					
Budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima	4.563	5.081	4.529	552	552
Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering	79.142	78.717	72.722	8.274	5.995
Budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej	47.291	47.413	46.913	0	500
I alt	130.996	131.211	124.164	8.826	7.047

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

By-, Plan- og Miljøudvalgets samlede mindreforbrug udgør i 2018 7.047.000 kr.

I det korrigerede budget indgår overførsler fra 2017 til 2018 på i alt 8.826.000 kr., og der er givet tillægsbevillinger på i alt -8.611.000 kr. i 2018.

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

*Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering* udviser det største mindreforbrug. Det samlede mindreforbrug på budgetområdet udgør 5.995.000 kr.

Dette skyldes primært mindreforbrug på 2.547.000 kr. på projekterne Udvikling af Byrum og Byrum mellem By og Havn, idet nogle projekter er blevet forsinkede, og nogle projekter er standset som følge af budget i balancesagen, der blev godkendt af Byrådet i juni 2018.

Hertil kommer et mindreforbrug på 1.200.000 kr. på vejbelysning og signalanlæg. Beløbet skal bruges i 2019 til opsætning af målere m.v. i forbindelse med overtagelse af vejbelysning fra Ørsted.

Derudover er der mindreforbrug på kollektiv trafik på 742.000 kr., der skal dække et forventet merforbrug i 2019 på kollektiv trafik.

På tværkommunale cykelruter er der et mindreforbrug på 556.000 kr., der skyldes at dele af projektet ikke kan gennemføres, fordi flere kommuner har meldt sig ud af samarbejdet. Det forventes, at der skal bruges 100.000 kr. til opsætning af skilte i 2019.

Det samlede mindreforbrug på 552.000 kr. på *budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima* skyldes primært mindreforbrug på tværkommunalt kystbeskyttelsesprojekt på 204.000 kr., da nogle af opgaverne i det fælleskommunale projekt først har kunnet igangsættes i slutningen af 2018. Derudover er der et mindreforbrug på 241.000 kr. på projektet sikring af fiskepassagen ved Skåningedam i Ålsgårde, der blev standset som følge af budget i balance sagen.

Hertil kommer mindreforbrug på 92.000 kr. på klima, der skyldes at formidlingen af Klima- og Bæredygtighedsplanen er blevet forsinket.

Det samlede mindreforbrug på 500.000 kr. på *budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej* skyldes standsede projekter som følge af budget i balancesagen.

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

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

## 2. Anlæg

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

Tabel 2: Anlægsregnskab 2018 fordelt på budgetområder

1.000 kr.	Oprindeligt budget 2018	Korrigeret budget 2018	Regnskab 2018	Mer-/ mindreforbrug*
204 Trafik, Vej og Parkering	-16	29.101	23.832	5.269
I alt	-16	29.101	23.832	5.269

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

By-, Plan- og Miljøudvalget har i 2018 haft et samlet mindreforbrug på 5.269.000 kr. på anlægsudgifter. Samlet er der forbrugt 23.832.000 kr. af det korrigerede budget på 29.101.000 kr.

I det korrigerede budget indgår overførsler fra 2017 til 2018 for i alt 22.528.000 kr., og der er givet tillægsbevillinger for i alt 6.589.000 kr. i 2018.

Der er 20 anlægsprojekter på By-, Plan- og Miljøudvalgets budgetområder i 2018. 15 af projekterne er forløbet planmæssigt i 2018.

5 anlægsprojekter er forsinkede eller udviser et større mindreforbrug:

- Trafiksikkerhedsby – Der er et mindreforbrug på 1.393.000 kr. idet enkelte delprojekter endnu ikke er afsluttet. Restbevillingen anvendes i 2019, hvor anlægsprojektet afsluttes.
- Hestemøllestræde forsøgsstrækning – Der er et mindreforbrug på 1.368.000 kr., der skyldes et forsinket rådgiverudbud. Projektet forventes gennemført i 2019.
- Cykelstier på Møllebakken – Der er et mindreforbrug på 509.000 kr. Projektet er forsinket, som følge af manglende afklaring hos samarbejdspartnere, men forventes igangsat i 2019.
- Historisk legeplads – Der er et mindreforbrug på 498.000 kr. Projektet er endnu ikke igangsat, men afventer eksterne projektmidler. Projektet forventes igangsat i løbet af 2019.
- Parkeringsplads Gefionsbakken – Projektet er afsluttet med et mindreforbrug på 487.000 kr. idet etableringen har været billigere end forventet.

En uddybning af det samlede anlægsregnskab fremgår af bilag 2.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Jf. sagsfremstillingen.

### **Kommunikation/Høring**

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

### **Indstilling**

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

at regnskabsbemærkningerne for 2018 forelægges til orientering.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Orientering foretaget.

### **Bilag**

201 regnskabsbemærkninger 2018

204 regnskabsbemærkninger 2018

206 regnskabsbemærkninger 2018

# Punkt 3: Beslutning: Driftsoverførsler fra regnskab 2018 til 2019 for By-, Plan- og Miljøudvalget

19/3901

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

I forbindelse med Helsingør Kommunes aflæggelse af regnskabet for 2018 skal der opgøres drifts- og anlægsoverførsler for hvert budgetområde. I denne sagsfremstilling behandles driftsoverførslerne. Orientering om regnskab 2018 foretages i særskilt sag (sag 19/3898).

På By-, Plan- og Miljøudvalgets område behandles driftsoverførslerne for følgende budgetområder:

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

Center for Økonomi og Ejendomme anbefaler, at:

- Der omplaceres mindreforbrug på drift til anlæg på i alt 2.400.000 kr.
- Mer-/mindreforbrugene korrigeres for en række andre særlige forhold på i alt 950.000 k.; og at
- Der automatisk (jf. gældende overførselsregler) overføres 3.696.000 kr. til budget 2019 på By-, Plan- og Miljøudvalgets områder.

De samlede driftsoverførsler fra 2018 til 2019 for alle fagudvalg behandles på Økonomiudvalgsmøde den 18. marts 2019 og Byrådsmøde den 25. marts 2019.

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

## Retsgrundlag

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

## Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

## Sagsfremstilling

Driftsoverførslerne er opgjort i henhold til Principper for Økonomistyring og den økonomiske politik for Helsingør Kommune og fremgår af tabel 1 nedenfor.

Tabel 1: Driftsoverførsler 2018 til 2019

1.000 kr.	Mer-/mindreforbrug*	Overførsel til 2019	Automatiske overførsler**	Ansøgninger om overførsler over 3 pct.	Træk på kommunens kassebeholdning***
<i>Rammestyret</i>					
201 Miljø, Natur og Klima	552	-141	411	0	141
204 Trafik, Vej og Parkering	5.995	-2.709	3.285	0	2.710
206 Nordsjællands	500	-500	0	0	500

## Park og Vej

I alt	7.047	-3.350	3.696	0	3.351
-------	-------	--------	-------	---	-------

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

\*\* De automatiske overførsler består af mindreforbrug på op til 3 pct., merforbrug samt evt. midler fra uafsluttede projekter mv.

\*\*\*Ekskl. evt. imødekomme af ansøgninger over 3 pct.

I det følgende opsummeres driftsoverførslerne for henholdsvis det rammestyrede og det ikke-rammestyrede område, jf. principperne for økonomistyring og den økonomiske politik for Helsingør Kommune.

### 1. Rammestyrede områder

#### *1.1. overførsel til 2019*

Center for Økonomi og Ejendomme anbefaler, at der af det samlede mindreforbrug overføres i alt 3.350.000 kr. til 2019, jf. nedenfor.

##### *1.1.1 Omplacering fra drift til anlæg*

Mindreforbrug på i alt 2.400.000 kr. anbefales overført fra drift til anlæg i 2019, jf. nedenfor:

På budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering er der et mindreforbrug på 1.200.000 kr. på vejbelysning, der anvendes til at finansiere opsætning af målere m.v. i forbindelse med overtagelse af vejbelysningen fra Ørsted.

Det resterende mindreforbrug på 1.200.000 kr. er fordelt med hhv. 141.000 kr. på budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima, 559.000 kr. på budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering samt 500.000 kr. på budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej. Beløbet anvendes til delvis finansiering af en stibro i Snekkersten.

##### *1.1.2 Andre korrektioner*

Det anbefales, at mindreforbrugene korrigeres med i alt 950.000 kr. med henblik på at finansiere poster under andre fagudvalg mv., jf. nedenfor:

En del af mindreforbruget på budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering anvendes til at finansiere merudgifter i 2019 på budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand i forbindelse med aflønning af fratrædt medarbejder.

##### *1.2. Automatiske overførsler*

På By-, Plan- og Miljøudvalgets område overføres automatisk et mindreforbrug på i alt 3.696.000 kr. fra 2018 til 2019, jf. tabel 1. Mindreforbruget er fordelt over flere totalrammer og består af midler til uafsluttede projekter på 3.581.000 kr. og mindreforbrug på 115.000 kr.

4 totalrammer har uafsluttede projekter på deres områder, som automatisk overføres til 2019. De væsentligste vedrører:

- Pulje til Byrumsmidler på 2.072.000 kr.
- Kollektiv trafik på 742.000 kr.
- Tværkommunalt kystbeskyttelsesprojekt på 204.000 kr.

Mer-/mindreforbrugene er uddybet i orienteringssagen vedrørende regnskab 2018.

## **Økonomi/Personaleforhold**

Jf. sagsfremstillingen.

## **Kommunikation/Høring**

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

## **Indstilling**

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

1. **at** der på driften på det rammestyrede område automatisk overføres i alt 3.696.000 kr. fra 2018 til 2019, jf. tabel 1.

2. **at** der gives en positiv tillægsbevilling på 2.400.000 kr. til anlæg i 2019 under budgetområde 204 vedr. opsætning af målere på vejbelysning og stibro i Snekkersten, og at anlægsbevillingen samtidig frigives.
3. **at** 950.000 kr. af mindreforbruget på budgetområde 204 overføres til 826 Administration, Center for By, Land og Vand.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Indstillingerne blev godkendt.

# Punkt 4: Beslutning: Opstart af proces for Planstrategi 2020

19/5111

## Sagen afgøres i:

Økonomiudvalget 2018-2021

## Indledning

Ifølge Planloven skal Byrådet inden udgangen af første halvdel af den kommunale valgperiode, dvs. senest 1.1.2020, offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen.

Med denne orienterende sagsfremstilling igangsættes arbejdet med Planstrategi 2020, der skal afløse Planstrategi 2015.

Nedenfor præsenteres de overordnede træk og prioriteringer i processen, samt sammenhæng med andre igangværende strategiske planer.

## Retsgrundlag

Planloven

## Relation til vision og tværgående politikker

*Vision 2020, Planstrategi 2015 og Kommuneplan 2019*

Planstrategien samler op fra seneste planstrategi 2015 og Kommuneplan 2019, og vil desuden læne sig op ad den nuværende Vision 2020s fokus på en attraktiv bosætningskommune.

*Bosætnings- og boligpolitik*

Udvalg for By, Plan og Miljø er på vej med en bosætnings- og boligpolitik, der opstiller en række målsætninger for en fremtidig bæredygtig by- og boligudvikling. Politikken forventes vedtaget i foråret 2019. Planstrategien vil lægge sig tydeligt i sporet af politikken intentioner.

*Vision 2030*

Vision 2030 forventes vedtaget i løbet af 2019. Det er hensigten, at planstrategien understøtter intentionerne i den kommende vision, således at der er en klar sammenhæng mellem den overordnede vision for kommunens udvikling og strategien for den fysiske udvikling.

*FN's Verdensmål*

BYLAB finder det hensigtsmæssigt, at Planstrategi 2020 binder sig op på eller relaterer sig til FN's 17 verdensmål, med et særligt fokus på verdensmål 11, "Bæredygtige byer og lokalsamfund".

## Sagsfremstilling

### 1. Hvad er en planstrategi?

Planstrategien er kort fortalt en strategi for kommunens samlede fysiske udvikling, med et perspektiv på 12 år. Strategien sætter rammen for den næstkommende kommuneplanrevision.

Planstrategien er en lovbunden opgave og et juridisk dokument, men formen og fokus kan dog variere i forhold til den enkelte kommunes behov og ønsker. Igennem Planstrategien kan der sættes konkrete handlinger på, hvordan kommunens visioner og politikker kan udmøntes, og især hvordan den fysiske og arealmæssige byudvikling skal finde sted.

Planstrategien kan arbejde med andre temaer end de direkte tekniske og fysiske, fx sundhed, tryghed, kultur mv. Dog er vinklingen, hvorledes den fysiske planlægning kan understøtte en ønsket udvikling.

Samtidig med planstrategien skal Byrådet fremlægge en Lokal Agenda-21-strategi, som skal indeholde kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling i det 21. århundrede. Denne forventes, som tidligere, at blive integreret i selve Planstrategien.

### 2. Opbygning og indhold

*Fra Planstrategi 2015 til Planstrategi 2020*

Den nuværende Planstrategi 15 fokuserer på udvikling af byområderne med bosætning og byliv, sundhed og frivillighed, erhverv og uddannelse samt potentialet i samarbejdet mellem erhverv, kultur og turisme. Dette er samlet i fire spor:

- Det gode liv

- Et enestående sted
- Hvad skal vi leve af?
- To be...

Det er hensigten, at planstrategien stadig har sit særlige strategiske fokus på et begrænset antal temaer, og at strategien lægger sig i forlængelse af den forrige planstrategis temaer, således at der sikres en vis kontinuitet i planstrategiarbejdet.

På baggrund af indsamlet viden og politiske drøftelser, præciseres retningen for den kommende planstrategi gennem processen.

### 3. Proces for udarbejdelse af planstrategi

#### *Digital planstrategi*

Planstrategien forventes præsenteret som hjemmeside ligesom kommuneplanen. Denne form har til hensigt at give borgere, interessenter og politikere et bedre og mere interaktivt værktøj at orientere sig i – også efter planstrategiens vedtagelse.

#### *Status for processen*

Planstrategiprocesen er, oven på vedtagelsen af Forslag til kommuneplan 2019, i sin opstartsproces, og planstrategiens organisering og tidsplan er under formulering.

En mere detaljeret tids- og procesplan vil, sammen med en indledende vidensindsamling, blive præsenteret til godkendelse på et kommende udvalgs møde.

#### *Overordnet tids- og procesplan*

Planstrategien forventes vedtaget primo 2020. Nedenfor opstilles i hovedtræk de væsentligste faser:

Forår 2019:

- Procesopstart og digital løsning
- Analyser, data- og vidensindsamling

Forår/sommer 2019:

- Dialog med politikere, interessenter og borgere

Sensommer/ efterår 2019:

- Udarbejdelse af foreløbige udkast og politisk drøftelse heraf

Efterår/ vinter 2019/2020:

- Endeligt udkast og politisk behandling
- Offentlig høring (8 uger)

Forår 2020:

- Behandling af høringssvar og endelig vedtagelse

### **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

### **Kommunikation/Høring**

#### *Dialog og involvering internt og eksternt*

Omverdensinvolvering er en vigtig del af planstrategiprocesen, hvor vi både involverer eksterne interessenter (bl.a. kultur- og erhvervsliv) og repræsentanter for relevante centre internt i kommunen (bl.a. Kultur og Turisme, Idræt og Medborgerskab, Erhverv, Politik og Organisation, Sundhed og Omsorg, By, Land og Vand).

Involveringen er faseopdelt, med forskellige formål.

Den indledende involvering sker allerede i forbindelse med høring af forslag til Kommuneplan 2019, hvor relevante høringssvar, der ikke umiddelbart kan indgå i kommuneplanrevisionen, kan anvendes i planstrategiprocesen.

Efterfølgende, som en del af vidensindsamlingen, vil der ske yderligere og mere målrettet involvering, med henblik på at sikre tilstrækkelig forankring og kvalificering fra byrådet, interne fagpersoner, interessenter, borgere m.fl.

Der udarbejdes en involverings- og kommunikationsplan, med henblik på at sikre tilstrækkelig og fokuseret inddragelse inden for tidsrammen.

*Lovpligtig høring*

I forlængelse af Byrådets vedtagelse af Planstrategi 2020, skal denne udsendes i høring i minimum 8 uger.

## **Indstilling**

Helsingør BYLAB indstiller,

at orientering foretages.

## **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

C stillede forslag om, at følgende tilføjes:

“Vi ønsker øget fokus på de mindre landsbysamfund med henblik på udvikling. Her tænkes specielt på Tikøb”

Forslaget blev godkendt.

## **Punkt 5: Beslutning: Krav om erstatning fra nabo til Esperhave**

19/1976

### **Sagen afgøres i:**

Byrådet 2018-2021

### **Indledning**

Ejer af ejendommen Stokholmsvej 41 B, Espergærde, Michael de Fine Strand, har med brev af 15. januar 2019 sendt et erstatningskrav på grund af Helsingør Kommunes ugyldige byggetilladelse til Esperhave.

Byrådet skal tage stilling til om afvisningen af erstatningskravet skal fastholdes.

### **Retsgrundlag**

Reglerne om kommunalfuldmagten.

Planloven.

Byggeloven.

Bygningsreglementet.

### **Relation til vision og tværgående politikker**

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

### **Sagsfremstilling**

Helsingør Kommune vedtog den 21. september 2015 lokalplan 3.40 Sct. Georgs Vej 15 A-D i Espergærde. Kommunen udstedte den 19. april 2016 byggetilladelse til 34 rækkehuse.

Statsforvaltningen traf den 31. oktober 2018 afgørelse om at ophæve byggetilladelsen og hjemvise sagen til fornyet behandling. En sag om behandlingen af ansøgningen om byggetilladelse behandles af By-, Plan- og Miljøudvalgets den 4. februar 2018.

Ejer af ejendommen Stokholmsvej 41 B, Espergærde, sendte med brev af 15. januar 2019 et krav om erstatning på 483.000,- kr. som følge af den ugyldige byggetilladelse.

Administrationen afviste med mail af 18. januar 2019 erstatningskravet.

### Helsingør Kommunes mulighed for at indgå forlig

Helsingør Kommune kan efter reglerne om kommunalfuldmagten udbetale erstatning, hvis kommunen på sikkert grundlag er nået frem til, at kravet og det opgjorte tab er berettiget, f.eks. ved en dom eller en vurdering, som kommunen selv har indhentet hos en advokat.

Indgår Helsingør Kommune et forlig, er det afgørende, at kommunen med væsentlig sikkerhed kan godtgøre, at der ikke er betalt mere i erstatning, end kommunen er juridisk forpligtiget til.

Om kommunen efter reglerne om kommunalfuldmagten må betale erstatning, og hvor stor en erstatning kommunen eventuelt må betale for de enkelte poster, afhænger ikke kun af hvilken størrelse, tabsposterne opgøres til.

I vurderingen må fx også indgå, om der er årsagssammenhæng mellem kommunens forvaltningsakter og tabsposterne.

Efter administrationens opfattelse er der ikke årsagssammenhæng, hvis kommunen kan lovliggøre byggeriet retligt med en ny byggetilladelse, og det kan lægges til grund, at denne byggetilladelse under alle omstændigheder ville være meddelt.

Efter administrationens opfattelse kan det derfor ikke på klart og sikkert grundlag slås fast, at Helsingør Kommune vil blive pålagt at betale erstatning.

Ejeren har ensidigt indhentet vurderinger med henblik på at fastsætte størrelsen af det tab, som han mener at have lidt.

Under en eventuel retssag vil sådanne vurderinger som udgangspunkt blive tilvejebragt ved afholdelse af et syn og skøn. Et syn og skøn kan også afholdes før eller uden anlæggelse af en retssag. Under et syn og skøn har begge parter lejlighed

til at stille spørgsmål og varetage sine interesser. Samtidig er syns- og skønsmanden uafhængig af parterne.

Det vil derfor være i strid med det ovennævnte princip om, at kommunen skal behandle et erstatningskrav på et sikkert grundlag, hvis udbetaling af en erstatning var baseret på vurderinger, der er indhentet alene af den anden part i sagen.

I vurderingen af tabet savnes der fx en vurdering af, om ikke enhver anden placering af rækkehusene inden for byggefeltet også ville medføre sådanne skygge- og indbliksgener, at ejendommen ville have en værdiforringelse.

Der er således også tvivl om, hvorvidt en eventuel erstatning kan fastsættes til det opgjorte beløb.

Af disse årsager vurderes det, at det ikke vil være lovligt, hvis kommunen indgår et forlig og betaler det fremsendte krav om erstatning.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Der er ikke afsat midler til betaling af erstatning.

### **Kommunikation/Høring**

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at afvisningen af erstatningskravet fastholdes.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019**

Sagen genoptages på næste møde, idet der ønskes et juridisk notat, der belyser kommunens mulighed for at udbetale erstatning uden en retssag.

#### **Fraværende:**

Helena Jørgensen

### **Supplerende sagsfremstilling**

Advokatfirmaet Bech Bruun har i notat af 18. februar 2019 foretaget en vurdering af, om Helsingør Kommune kan udtale erstatning uden en retssag.

Bech Bruun vurderer, at Helsingør Kommune ikke på det foreliggende grundlag kan betale erstatning.

Administrationen fastholder på den baggrund, at det vil være i strid med reglerne om kommunalfuldmagten og ulovligt, hvis kommunen betaler erstatning, medmindre kommunen i en retssag bliver dømt til at betale.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Det blev oplyst, at det juridisk vurderes, at det vil stride imod kommunalfuldmagten at udbetale erstatning uden en retssag.

På denne baggrund anbefaler et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Peter Poulsen (A), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C) og Helena Jørgensen (Ø), at afvisningen af erstatningsbeløbet fastholdes.

Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

### **Bilag**

1: Administrationen afviser erstatningskrav

2: Begrundelse for krav

3: Bech Bruuns notat med vurdering af muligheden for at betale erstatning

4: Bech Bruuns vurdering af lovligheden af indhentelse af supplerende vurdering

5: Fotos af Blok 5

# **Punkt 6: Beslutning: Byggetilladelse til 34 rækkehuse på Esperhave, Espergærde**

18/30648

## **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## **Indledning**

Statsforvaltningen har ophævet kommunens byggetilladelse af 19. april 2016 til 34 rækkehuse på Esperhave 2-35, Espergærde.

Ophævelse af byggetilladelsen betyder, at der skal træffes en ny afgørelse om byggetilladelse.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles byggetilladelse.

-----  
Der blev foretaget besigtigelse i forbindelse med udvalgs mødet den 4. februar 2019.

## **Retsgrundlag**

Bygningsreglementet 2010

Lokalplan 3.40

## **Relation til vision og tværgående politikker**

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

## **Sagsfremstilling**

### Historik

Den 21. september 2015 vedtog Byrådet lokalplan 3.40 "Sct. Georgs Vej 15A-D i Espergærde". Lokalplanen muliggjorde opførelse af 34 rækkehuse.

Helsingør Kommune modtog den 21. december 2015 ansøgning fra Spacefab Arkitekter om at opføre 34 rækkehuse på ejendommen, matrikel nr. 26DV, Mørdrup By, Mørdrup.

Der blev meddelt byggetilladelse den 19. april 2016 uden dispensationer eller helhedsvurderinger, idet byggeriet overholdt lokalplanen. Da byggeriet overholdt lokalplanen blev der ikke foretaget nabohøring. Byggetilladelsen er vedhæftet som bilag.

Michael Strand klagede den 28. november 2016 til Statsforvaltningen over byggetilladelsen.

Statsforvaltningen ophæver byggetilladelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling den 31. oktober 2018. Statsforvaltningens afgørelse er vedhæftet som bilag.

Statsforvaltningen konkluderer:

*"Vi hjemviser således kommunens afgørelse med henblik på, at kommunen nærmere forholder sig til, om det konkrete byggeri er omfattet af byggeretten. Det forudsættes, at kommunen nærmere begrundet sin vurdering i sin nye afgørelse, samt at kommunen behandler spørgsmålet om partshøring i forbindelse med den nye afgørelse."*

Centeret orienterer ejerne af Esperhave 2-35 om Statsforvaltningens afgørelse den 9. november 2018.

Centeret sender sagen i nabohøring den 29. november 2018.

Der er indkommet 2 indsigelser i forbindelse med nabohøringen.

### Behandling efter Bygningsreglement 2010(BR10) eller Bygningsreglement 2018(BR18)

Efter Statsforvaltningens ophævelse af byggetilladelsen og hjemvisning af sagen til fornyet behandling er BR18 trådt i kraft. Af ikrafttrædelsesbestemmelsen i BR18, § 565, fremgår, at BR18 gælder for ansøgninger om byggetilladelse, som indsendes efter bekendtgørelsens ikrafttræden. Ansøgningen om byggetilladelse er indgivet den 21. december 2015 og behandles derfor på ny efter bygningsreglementet 2010.

### Udstykning

De enkelte boliger er udstykket efter byggetilladelsen blev meddelt, med mindre private arealer foran boligerne og den øvrige del af lokalplanområdet som fælles friareal. Udstykningen af boligerne har alene til hensigt at regulere ejerforhold inden for lokalplanområdet og har ikke betydning for ejendomme uden for lokalplanområdet.

Som udgangspunkt indebærer dette, at der skal foretages en konkret vurdering af hver enkelt bolig. Idet det er de faktiske forhold på lovliggørelsestidspunktet, som skal vurderes efter de på ansøgningstidspunktet gældende regler.

Det er således ejeren, der har ansvaret for at berigtige ulovlige forhold, jf. byggelovens § 17, stk. 1.

Byggeloven – eller bygningsreglementet – indeholder dog ikke et formkrav til byggetilladelsen.

Administrationen har vurderet, at bebyggelsen har en sådan ensartethed, at der ikke konkret er anledning til at behandle de enkelte matrikler særskilt i denne dagsorden.

#### Byggeret eller helhedsvurdering

Bestemmelserne i BR10, kap. 2.2, fastlægger byggeretten for de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne. Kommunen kan således ikke nægte at godkende forhold omkring et byggeri, når disse forhold opfylder de relevante betingelser i kapitlet, f.eks. om bebyggelsesprocenter, etageantal, højde- og afstandsforhold.

Hvis et byggeri ikke er i overensstemmelse med eller ikke er reguleret af byggerettens bestemmelser i kap. 2.2. skal kommunen i stedet foretage en helhedsvurdering af byggeriet i henhold til de generelle kriterier i kap. 2.1 og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.

Statsforvaltningen henviser i øvrigt i sin afgørelse til SB035 (svarende til tidligere udgave) i håndbog for bygningsmyndigheder, hvor der fremgår, at:

”Kap 8. fastsætter bestemmelser om den byggeret, som tilkommer ejeren af en ejendom. Af § 177 fremgår, at det er en forudsætning for at have byggeret til opførelse af fritliggende enfamiliehus og 2-familiehus, at det skrå højdegrænseplan (maksimal højde = 1,4 x afstand til naboskel/sti) overholdes. I bestemmelserne nævnes rækkehus, dobbelthuse, kædehus og gruppehus ikke. Dette må forstås således, at når der er tale om de nævnte bygningstyper, skal afstands- og højdeforhold vurderes på grundlag af de generelle kriterier i BR18, §§ 187-195.”

En byggetilladelse udstedes således enten efter reglerne om helhedsvurdering eller reglerne om byggeret. I denne sag skal der foretages en helhedsvurdering.

#### Forholdet til lokalplanen

Det er fastsat i BR10 kapitel 2.1, stk. 3, at kapitel 2 i bygningsreglementet ikke finder anvendelse, hvis en lokalplan fastsætter andre bestemmelser for de pågældende forhold.

De forhold, der i en lokalplan kan erstatte byggeretten, er, jf. byggelovens § 7, 8 og § 9:

- 1) Grundens størrelse.
- 2) Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 4) Bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent.
- 5) De ubebyggede arealers indretning.

#### *Ad 1) Grundstørrelse*

Lokalplanen fastsætter intet om grundens størrelse. Grundens størrelse skal derfor indgå i helhedsvurderingen.

#### *Ad 2) Afstand til skel*

Lokalplanens § 5.1 fastsætter, at området kun må bebygges i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan, der viser et tæt-lav boligbyggeri. Boligerne skal forskydes i forhold til hinanden inden for byggefeltene, som det på kortbilag 2 er vist, som et princip. Udhuse, afskærmede containerpladser og carporte skal placeres som vist på kortbilag 2, som et princip. § 5.2 fastsætter, at bebyggelse til boligerne skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. På kortbilaget er det angivet, hvor tæt der må bygges på skel.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring afstand til naboskel som fastlagte byggefelter, erstatter lokalplanen bygningsreglementet på dette punkt. Byggeriet overholder de fastsatte byggefelter. Afstanden til vej er ligeledes fastsat indirekte, idet bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltene.

### *Ad 3) Højder og antal etager*

I lokalplanen er bygningens højde og antallet af etager reguleret af § 5.3. Det fremgår af lokalplanens vejledningstekst ud for bestemmelsen i § 5.2, at det skrå højdegrænseplan skal overholdes. Lokalplanen kan ikke i en vejledningstekst fastsætte bestemmelser med den konsekvens, at kapitel 2 ikke finder anvendelse. Det skrå højdegrænseplan kan således ikke med henvisning til vejledningsteksten til § 5.2 anses som reguleret i lokalplanen. Af retspraksis fremgår, at når en lokalplan fastsætter højde for bebyggelsen og et byggefelt fastsætter lokalplanen indirekte skrå højdegrænser i forhold til naboskel. (Naturklagenævnets afgørelse gengivet i MAD2001.1539.

Statsforvaltningen har i sin afgørelse anført på side 4, andet afsnit, at lokalplanen ikke ses at regulere blandt andet det skrå højdegrænseplan. Administrationen bemærker, at Statsforvaltningens anvendelse af udtrykket "ikke ses" indikerer, at Statsforvaltningen ved gennemgangen ikke har konstateret en regulering af det skrå højdegrænseplan. Det har dog ikke været nødvendigt for, at Statsforvaltningen kunne træffe afgørelse at tage endeligt stilling til dette spørgsmål. Endvidere har Helsingør Kommune ikke gjort Statsforvaltningen opmærksom på dette forhold.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring højder og antal etager, erstatter lokalplanen bygningsreglementet på dette punkt.

### *Ad 4) Bebyggelsesprocent*

Bebyggelsesprocenten er reguleret af lokalplanens § 5.5.

### *Ad 5) De ubebyggede arealers indretning*

Lokalplanen foreskriver i § 7:

7.1 Der skal etableres faste belægnings og grønne områder med beplantning efter de principper som er vist på kortbilag 2 og som er beskrevet i paragrafferne herunder.

7.2 Der skal, i forbindelse med hver bolig, udlægges en terrasse/friareal, med adgang til det fælles friareal. Øvrige ubebyggede arealer er fælles friarealer/ opholdsarealer/parkeringsarealer.

7.3 Det fælles friareal skal anlægges som et grønt beplantet område, som hovedsagelig skal bestå af græs og solitære træer.

7.4 Hegning omkring lokalplanområdet og i området må kun etableres som levende hegn. Det levende hegn må suppleres med et lavt dyrehegn/trådhegn på 1,2 m.

En undtagelse herfra er hegning omkring containerpladserne, som skal etableres som et fast lukket hegn, der skal beplantes, så det set ude fra fremtræder med en levende grøn beplantning.

7.5 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal udføres som lav parkbelysning. Lyskilden må maksimalt have en højde på 3 m og må hverken inden for området eller set udefra virkende blændende. Hvor det er muligt, skal belysning opsættes på bygninger.

Lokalplanen regulerer de ubebyggede arealers indretning detaljeret og efter administrationens opfattelse erstatter lokalplanen derfor også på dette punkt bygningsreglementet. Bebyggelsen overholder lokalplanens krav.

### Helhedsvurdering

Efter BR10 kapitel 2.1. stk. 1 reguleres en bebyggelses samlede indvirkning på omgivelserne med hensyn til:

- 1) Grundens størrelse.
- 2) Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 4) Bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent.
- 5) De ubebyggede arealers indretning.

Som anført ovenfor er punkt 2-5 reguleret af lokalplanen og gælder derfor forud for bygningsreglementets regler, jf. byggelovens §§ 7, 8 og 9. Det er derfor alene de øvrige punkter, som sammen med de generelle kriterier skal indgå i helhedsvurderingen.

### *Ad 1) Grundens størrelse*

Formålet med en regulering af grundstørrelser er bl.a. at sikre tilstrækkelige friarealer i bebyggelser.

Lokalplanens § 1 anfører, at det er formålet med lokalplanen at muliggøre opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse, hvor boligerne forskydes i forhold til hinanden og placeres omkring et stort sammenhængende fælles friareal.

Lokalplanen afgrænser det område den er gældende for, jævnfør planens § 2.1:

Lokalplanen omfatter pr. 6. maj 2015 matr.nr. 26dv Mørdrup By, Mørdrup. Ifølge lokalplanen er arealet for området 10.121 m<sup>2</sup>.

De enkelte boliger er efterfølgende udstykket med mindre private arealer foran boligerne og den øvrige del af lokalplanområdet som fælles friareal. Helsingør Kommune vurderer, at grundenes størrelse i kombination med de fælles friarealer giver tilstrækkelig mulighed for rekreativ udfoldelse og opholdsarealer på offentlige som private arealer.

#### *Ad 2) Afstandsforhold*

Formålet med afstandskravene er bl.a. at regulere tæthed, skygge- og indbliksgener samt risiko for brandspredning. Disse forhold er som anført ovenfor reguleret af lokalplanen.

Lokalplanen fastsætter ikke krav til vinduernes placering, og bygningsreglementet indeholder ikke en specifik hjemmel til at regulere vinduers placering i et byggeri, når afstande til skel eller byggefelter overholdes.

#### *Ad 3) Etageantal, højde*

Formålet med en regulering af etageantal og højder er bl.a. at regulere indblik- og skyggegener.

Lokalplanens § 5.3 fastsætter, at bebyggelsen kun må opføres i 1, 1,5 og 2 etager.

Kortbilag 2 viser et princip for fordelingen af etagehøjder.

Husenes maksimale højde må ikke overstige 7 m fra eksisterende terræn.

Desuden nævner lokalplanen i en note til § 5.2, at det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstanden til skel) skal overholdes.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring etageantal og højde, erstatter lokalplanen bygningsreglementets bestemmelser på dette punkt. Der er ikke i BR10 fastsat et højdegrænseplan, som gælder for rækkehuse.

Administrationen bemærker dog, at det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstanden til skel) er overholdt.

#### *Ad 4) Bebyggelsesprocent*

Formålet med bebyggelsesprocenten er bl.a. at regulere byggeriets omfang og tæthed.

Lokalplanens § 5.5 foreskriver, at der må bygges op til 34 boliger.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45 %.

Da lokalplanen beskriver forholdene omkring bebyggelsesprocenten erstatter lokalplanen bygningsreglementets bestemmelser på dette punkt. Projektet overholder lokalplanens krav.

#### *Ad 5) De ubebyggede arealers indretning*

Formålet er bl.a. at regulere opholds-, tilkørsels- og parkeringsarealer i bebyggelsen. Da lokalplanen regulerer dette forhold udtømmende, jf. ovenfor, finder bygningsreglementet ikke anvendelse.

#### Generelle kriterier

Efter BR10 kapitel 2.3.1, stk. 1, er de generelle kriterier, som skal indgå i helhedsvurderingen:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.
- 2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
- 3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 4) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
- 5) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Bebyggelsen skal anvendes til helårsboligformål. Boligerne har en størrelse på 105, 125 eller 135 kvadratmeter, hvilket vurderes at være en sædvanlig og hensigtsmæssig størrelse for helårsboliger. Denne størrelse er endvidere egnet til enlige og flere typer af familier. Bebyggelsen overholder lokalplanens bebyggelsesprocent.

2)

Bebyggelsens samlede omfang er reguleret af lokalplanen for bebyggelsen og de enkelte boliger er således sædvanlige for lokalplanområdet. Området er karakteriseret ved helårsboliger i form af enfamiliehuse, rækkehuse og etageboliger. Boligtypen er således også sædvanlig for området.

3)

Bebyggelsen er placeret inden for byggefeltet og overholder lokalplanens maksimale højde for byggeri. Bebyggelsen overholder endvidere de højde- og afstandskrav i bygningsreglementet, herunder det skrå højdegrænseplan, der gælder for fx enfamiliehuse. Lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse vurderes derfor at være tilfredsstillende. Af samme årsager vurderes indbliksgener generelt at have et tilfredsstillende omfang. Michael Strand, som har gjort indsigelse mod bebyggelsen, har gjort gældende, at indbliksgenerne er væsentlige. Han anfører, at tolerancen overfor indbliksgener er større i bymæssig bebyggelse og mindre i områder med enfamiliehuse, som hans ejendom er beliggende i. Administrationen bemærker, at der også i områder med enfamiliehuse vil være bebyggelse med tilsvarende højde- og afstandforhold.

4)

Bebyggelsen har tilfredsstillende friarealer. Der henvises til bemærkningerne til grundens størrelse.

5)

Bebyggelsen har tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold.

6)

Bebyggelsen er ikke placeret i randen af tæt bebygget område men inde i bydelen Espergærde.

#### Byggelovens § 6D

Helsingør Kommune kan efter byggelovens § 6D, stk. 1, stille vilkår til en byggetilladelse som sikrer, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Bestemmelsen er overført fra kommuneplanloven til byggeloven i 1990. Af et tidligere cirkulære fremgår, at bestemmelsen primært er tiltænkt at skulle anvendes ved byggearbejder i områder, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, og navnlig hvor der er tale om bevaringsværdige ældre bymiljøer.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bygningens udformning. Den bebyggelse, som omgiver lokalplanområdet har endvidere ikke en ensartet karakter, men består af rækkehuse og enfamiliehuse med varierende udformning. Administrationen finder derfor ikke, at der er relevant at stille vilkår om bebyggelsens ydre udformning.

#### Indsigelser

Indsigelse fra Peter Michael de Fine Lassen har på vegne af Michael og Christina de Fine Strand gjort indsigelse mod byggetilladelse. Indsigelsen vedlægges som bilag.

Det vurderes, at indsigelsen primært omhandler helhedsvurdering samt indbliksgener og skyggevirksomhed.

Indsigelse v. Formand Stig Møller – Seniorbo, på vegne af Andelsforeningen Seniorbo, Sct. Georgs Vej 1-7. Indsigelsen vedlægges som bilag.

Indsigelserne har været sendt i partshøring hos grundejerne i Esperhave, samt Esperhave Grundejerforening. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger herfra.

#### Samlet vurdering

Administrationen vurderer samlet set, at helhedsvurderingen taler for, at der meddeles en lovliggørende byggetilladelse. Hertil kommer hensynet til, at bygherre i god tro har søgt om og opnået en byggetilladelse.

Det forhold, at der er rejst erstatningskrav mod Helsingør Kommune af Michael og Christina de Fine Strand, eller at et afslag på byggetilladelse vil udløse erstatningskrav mod kommunen, er ikke et lovligt hensyn at inddrage i vurderingen af, om der bør meddeles byggetilladelse.

#### **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 lovliggørende byggetilladelse til det opførte byggeri.

## **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-02-2019**

Sagen udsættes, idet dagens besigtigelse ønskes drøftet i grupperne.

### **Fraværende:**

Helena Jørgensen

## **Supplerende sagsfremstilling**

### 1. Notat fra Michael de Fine Strand

Klager gør gældende, at Helsingør Kommune skal og ikke i sagsfremstillingen har foretaget en vurdering af, om der er væsentlige indblik- og skyggegener. Administrationen har under punkt 3 i afsnittet "Generelle kriterier" vurderet dette spørgsmål.

Med hensyn til Naturklagenævnets afgørelse bemærkes, at denne ikke mister sin værdi som fortolkningsbidrag alene på baggrund af sin alder. Der er endvidere henvist til afgørelsen i ny juridiske litteratur på området, Byggeloven med kommentarer af Britta Moll Bown side 92, 2018.

Administrationen bemærker dog, at selv hvis det lægges til grund, at det skrå højdegrænseplan ikke er reguleret med lokalplanen, ændrer det ikke ved ovenstående vurdering af, at afstands- og højdeforhold og de hensyn, der hermed varetages i forhold til nabogrunden, er tilfredsstillende.

### 2. Retlige forhold

Statsforvaltningens ophævelse og hjemvisning af byggetilladelsen medfører, at der består en ulovlig tilstand efter byggeloven.

Helsingør Kommune skal sørge for, at det ulovlige forhold bliver lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning. Et forhold lovliggøres retligt eller fysisk.

Ved retlig lovliggørelse forstås, at kommunen giver en lovliggørende byggetilladelse.

Fysisk lovliggørelse indebærer sædvanligvis reetablering af de fysiske forhold, som disse var forud for etableringen af det ulovlige forhold. Dette vil i nærværende sag indebære (eventuelt delvis) nedrivning af de 34 rækkehusboliger på ejendommen.

Udgangspunktet er, at der skal gives afslag på retlig lovliggørelse i form af en tilladelse, hvis der ikke ville være meddelt tilladelse forud for etableringen af det ulovlige forhold.

Modsat antages det i retspraksis, at fysisk lovliggørelse er udelukket i tilfælde, hvor det kan lægges til grund, at der ville være meddelt tilladelse mv. ved en forudgående ansøgning.

Fysisk lovliggørelse vil normalt kun komme på tale, hvor det kan fastslås, at der ikke ville være blevet meddelt en tilladelse, hvis der var søgt herom forud for etableringen af det ulovlige forhold. Selv i disse tilfælde er fysisk lovliggørelse imidlertid kun et udgangspunkt, idet der kan være tilfælde, hvor relevante hensyn taler for retlig lovliggørelse, selvom der ikke ville være blevet meddelt en tilladelse forudgående.

### 3. Vurdering

Efter administrationens opfattelse kan det lægges til grund, at der under alle omstændigheder ville have været meddelt tilladelse til det opførte byggeri i den form, det antager i dag, hvis byggeriet forud for dets opførelse havde været behandlet i overensstemmelse med Statsforvaltningens afgørelse.

Der er tale om en skønsmæssig afgørelse, hvor der skal foretages en konkret afvejning af de hensyn, der taler for henholdsvis imod en retlig lovliggørelse. De hensyn, der skal indgå i den konkrete afvejning, er bygherrens gode tro,

myndighedspassivitet, præcedens og rets-håndhævelsessensyn.

De enkelte boliger er solgt til private, der i endnu højere grad må antages at være i god tro.

Herudover spiller hensynet til samfundsmæssigt værdispild og undgåelse af destruktion af værdier i praksis en betydelig rolle. Forholdet kan dog ikke i sig selv være udslagsgivende for afvejningen.

Administrationen finder ikke, at der kan peges på forhold, der kan begrunde, at der gives afslag på byggetilladelse.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C) og Helena Jørgensen (Ø) godkendte, at der meddeles lovliggende byggetilladelse til det opførte byggeri.

Claus Christoffersen (A) stemte imod indstillingen.

Peter Poulsen (A) undlod at stemme.

### **Bilag**

- 1: Byggetilladelse
- 2: Myndighedstegninger - Rev 28 marts 2016
- 3: Tegninger - Højdegrænseplaner
- 4: Statsforvaltningens afgørelse
- 5: Mail 22.11.18 fra Michael de Fine Strand
- 6: Høringssvar 11.12.18
- 7: Høringssvar 4.1.19
- 8: Lokalplan 3.40
- 9: supplerende notat fra Michael Strand
- 10: Svar om helhedsvurdering
- 11: Naturklagenævnets afgørelse fra 2001
- 12: Østre Landsrets dom om Blok 5
- 13: Yderligere bemærkninger fra Michael Strand

# Punkt 7: Beslutning: Dispensation til opførelse af nyt enfamilieshus på Nordre Strandvej 214, 3140 Ålsgårde

18/25442

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Der søges om tilladelse til at opføre et nyt enfamilieshus på Nordre Strandvej 214 med dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 4.2, som gælder for ejendommen.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der kan gives dispensation fra kravet om sadeltag med en taghældning på mellem 40-50 grader til fladt tag.

## Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af følgende bestemmelser:

- Lokalplan 4.2 ”For et område i Ålsgårde langs med Nordre Strandvej”
- Bygningsreglement 2018 (BR18)

Lokalplan nr. 4.2 fastsætter følgende:

§ 2, Lokalplanens, stk. 1: Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge opdelingen af området i arealer til boligformål, institutioner, parkområder og stier,
- at forbyde yderligere udstykning mellem Ndr. Strandvej og Øresund
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan fastholde områdets særlige karakter, specielt langs Ndr. Strandvej
- at sikre den eksisterende kystskrænt
- at fastlægge en byggelinje mod Øresund

§ 8, Bebyggelsens omfang og placering, efter bestemmelserne i stk. 2:

- ”skal bygningers tag udformes som sadeltag med en taghældning mellem 40-50°”

*Planlovens § 19, stk. 1 fastslår, at Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.*

## Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes vision:

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

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

## Sagsfremstilling

Der ansøges om at opføre et enfamilieshus med fladt tag.

Ansøger oplyser, at de nuværende ejere har udarbejdet et projekt, der opfylder lokalplanens intentioner og bestemmelser – med undtagelse af lokalplanens § 8 stk. 2, som siger, at en bygnings tag skal udformes som sadeltag med en taghældning på 40-50 grader.

Ansøger peger på, at et sadeltag vil lukke af for udsigten fra Nordre Strandvej samt fra den gamle Odinshøjsti. Illustrationerne i dispensationsansøgningen viser, hvordan et hus med fladt tag henholdsvis sadeltag, som krævet i lokalplanen, vil påvirke udsigten fra Odinshøjstien.

Der oplyses endvidere om, at der terrænreguleres så huset ”graves ned” og dermed fremstår lavere i forhold til det omkringliggende terræn. Dette vurderer vi ikke til at være i strid med lokalplanens bestemmelser eller bygningsreglementet.

Ansøger peger i sin ansøgning på, at der er andre huse med fladt tag i området. Kommunen er bekendt med, at byggeriet på Nordre Strandvej 168A er tilladt med fladt tag af kommunen den 27. marts 2017. De resterende anførte huse må være opført før lokalplanens tilblivelse, eller de er beliggende uden for lokalplanen.

### 1. Lokalplan 4.2

Det ansøgte byggeri er i strid med de bygningsregulerende bestemmelser i lokalplanen. Der søges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til:

· at bygningen ikke har sadeltag, men opføres med fladt tag, som ikke har en taghældning mellem 40-50 grader.

### 2. Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering til ejere på Ndr. Strandvej 212B og 216.

Der er kun kommet positive kommentarer til byggeriet fra de hørte naboer. Ejerne af Ndr. Strandvej 212 B mener, at byggeriet vil passe til deres egen ejendom, som også har fladt tag.

### 3. Vurdering

By, Land og Vand vurderer, at husets udformning på grunden udnytter det skrånende terræn på bedst mulig vis og tager mest muligt hensyn til omgivelserne, ikke mindst på grund af den lave bygningshøjde i på 3,5 m mod vest og 3,95 m mod øst.

Sammenholdt med at byggeriet derudover nedgraves vurderes det, at skygge- og indbliksgener fra byggeriet vil være minimale.

Endvidere opfylder byggeriet byggerettens bygningsregulerende bestemmelser med hensyn til bebyggelsesprocent, etage, bygningshøjde samt højde og afstand til naboskel.

Over for dette står lokalplanbestemmelsen om, at byggeri inden for lokalplanen skal være med sadeltag.

*Planlovens § 19, stk. 1 bestemmer, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Til lokalplanens principper henregnes normalt formåls- og anvendelsesbestemmelserne, mens de enkelte bebyggelsesregulerende bestemmelser kun kan tillægges principiel karakter, hvis der refereres direkte til disse i formålsbestemmelsen. Da den bygningsregulerende bestemmelse omkring tagudformningen ikke specifikt er nævnt i lokalplanens formål, kan kommunen derfor efter en konkret vurdering dispensere fra bestemmelsen uden at afgørelsen vil være i strid med principperne i planen.*

*En dispensation vil kunne have en vis præcedensmæssig konsekvens. Dog er der i denne sag et særligt forhold vedrørende muligheden for at sikre bedst mulig udsigt fra Odinshøjstien ud over Øresund.*

Henset til, at nabobebyggelsen har fladt tag, og til, at fladt tag vil forbedre offentlighedens udsigtsmuligheder, specielt fra Odinshøjstien, kan By, Land og Vand i denne sag anbefale, at der gives dispensation fra lokalplanen til det ansøgte byggeri.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

### **Kommunikation/Høring**

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation eller yderligere høring

### **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives dispensation fra lokalplan nr. 4.2 til det ansøgte byggeri.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Indstillingen blev godkendt, idet det præciseres, at dispensationen gives til det konkrete ansøgte projekt.

## **Bilag**

1: Tegninger

2: Ansøgning om dispensation

3: Hørings svar 1

4: Hørings svar 2

5: Kort og luftfoto

6: Lokalplan 4-2

# Punkt 8: Beslutning: Udstykning på Nordre Strandvej 154 A og B - Ålsgårde

16/10219

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Helsingør Kommune har i 2017 behandlet ansøgning fra Sperlings arkitektfirma om principiel tilladelse til at opdele grunden i 2 selvstændige ejendomme, så der efterfølgende kan opføres 2 enfamilieshuse på Nordre Strandvej 154 A-B, Ålsgårde.

Denne ansøgning er imidlertid opgivet, og der søges nu om principiel tilladelse til udstykning, med henblik på at der i stedet kan opføres et dobbelthus.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der kan gives tilladelse til udstykning af 2 selvstændige ejendomme med en grundstørrelse på hver 543 m<sup>2</sup>.

## Retsgrundlag

Bygningsreglement 2018 (BR18).

Kommuneplanen, specielle rammebestemmelser, grundstørrelser (s. 86):

For boligområderne gælder ud over de rammebestemmelser, som er angivet ved hvert enkelt område, nogle generelle retningslinjer ved nye udstykninger.

Disse retningslinjer gælder såvel ved udlæg af helt nye boligområder, som ved udstykning af nye grunde i eksisterende boligområder.

Ved parcelhusudstyknings fastholdes mindste grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse med dobbelthuse må normalt kun ske, hvis grundstørrelsen til et tofamilehus/dobelthus ikke bliver mindre end 500 m<sup>2</sup> pr. bolig.

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

- at området anvendes til helårsboligformål og offentlige formål samt til mindre butikker på maks. 200 m<sup>2</sup> til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30,
- at ny bebyggelse opføres under hensyn til områdets bebyggelseskarakter, som overvejende består af store ældre villaer og mange fiskerhuse
- at der ikke foretages yderligere udstykning mellem Øresund og Ndr. Strandvej,
- at de særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, der findes i områderne bevares gennem et sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- at bebyggelsen langs Ndr. Strandvej kun må bestå af fritliggende parcelhuse. Der må således ikke opføres kædehuse.

Planlovens § 12, stk. 3.

## Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes vision:

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

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

## Sagsfremstilling

Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget har tidligere den 7. februar 2017 besluttet, at grunden kan udstykkes mod, at der i stedet for 2 enfamilieshuse på ejendommen, opføres et dobbelthus med udnyttet tagetage, som ikke er højere end det

eksisterende hus, og at dobbelthuset ikke må placeres nærmere Øresund end, at facaden flugter med eksisterende udhus/carport på ejendommen mod vest.

## 1. Ansøgning

Ejendommen er i dag bebygget med 621 m<sup>2</sup> bygning i 2 etager, hvor der tidligere har været restaurant i stueplan og bolig på 1. sal. Ejer ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse på grunden og opdele grunden i 2 selvstændige ejendomme. Grunden, som er på 1.085 m<sup>2</sup>, ønskes opdelt i 2 grunde på hver 543 m<sup>2</sup>, som skal bebygges med et dobbelthus, som får vejadgang ud til Nordre Strandvej.

Ansøgningen om udstykning skal behandles efter de bygningsregulerende bestemmelser om helhedsvurdering i BR 18, fordi størrelsen på de 2 nye ejendomme mindre end de 700 m<sup>2</sup> som bygningsreglementet kræver.

I ansøgningsmaterialet er der samtidig vist et 2 etages dobbelthus, som vil kunne opføres efter byggerettens bygningsregulerende bestemmelser i BR 18, idet byggeriet opfylder bestemmelserne om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde samt højde og afstandsforhold. Boligerne bliver hver på 163 m<sup>2</sup>, heraf vil 1. salen blive på 81 m<sup>2</sup>. Dobelthuset opføres med fladt tag og har bygningshøjde på 5,9 m og placeres 4,25 m fra naboskel. Derudover opføres carport og udhus til hver bolig. Etagearealet for hver dobbelthus bliver 163 m<sup>2</sup> svarende til, at bebyggelsesprocenten på ejendommen bliver 30.

## 2. Høring

Ansøgningen om udstykning, bilagt det påtænkte byggeri har været i høring hos ejerne på Nordre Strandvej 152C, 156 og 199. Der er kommet fælles indsigelse til byggeriet fra ejerne på Nordre Strandvej 152C og 156. Naboerne har givet udtryk for deres syn på byggeriet og sendt kopi af tidligere beslutning fra Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget samt oplysninger om grundstørrelse på flere ejendomme i området. Ansøger har svaret på naboernes bemærkninger og indsigelser, og har ikke haft yderligere bemærkninger til kommunens partshøring. Se også bilag 4 og 5.

## 3. Vurdering

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

Af retningslinjerne i kommuneplanens rammebestemmelser for området fremgår, at der ikke må udstykkes yderligere i området. Denne retningslinje er gældende for en eventuel kommende lokalplan, såfremt en sådan udarbejdes for området. Kommunen skal vurdere, om man ønsker, at håndhæve et forbud, og i givet fald skal dette ske ved en lokalplan. I kommuneplanens retningslinjer for byggeri gælder desuden nogle generelle retningslinjer ved nye udstykninger. Fortætning må kun ske, hvis der ikke sker forringelser af sol- og indblikforhold og eventuelle miljøkvaliteter i boligområdet. Fortætningen skal tilføre en forbedring af arkitekturen og af bebyggelsens friarealer. Af kommuneplanens generelle bestemmelser fremgår, at der kan tillades udstykning og byggeri af dobbelthuse, såfremt grundarealet mindst er 1.000 m<sup>2</sup>, og det ansøgte byggeri opfylder ovennævnte retningslinjer i kommuneplanen.

Ansøger har fremsendt et projekt med et dobbelthus i 2 etager med fladt tag med en placering tættere på Øresund end nabohuset mod vest, fordi det ikke umiddelbart vil være muligt at opføre et dobbelthus på grunden, som kan opfylde udvalgets tidligere beslutning om, at nyt byggeri skal ”placeres på linje med nabobebyggelserne”. Det er ansøgers opfattelse, at et dobbelthus beliggende i den smalle del af grunden op mod Strandvejen, vil blive meget dybt og smalt, hvilket vil gøre parkeringsforholdene på ejendommene meget pressede.

Ejendommen ligger i et typisk ældre byområde tæt på Langebro i Ålsgårde. Området har varierende typer huse af meget blandet karakter og kvalitet. En overvejende del af husene ligger alle i god afstand fra Øresund og et dobbelthus, som opføres så tæt på kystlinjen, vil bryde med områdets særlige bebyggelseskarakter med haver mod Øresund og bebyggelse som ligger direkte i vejskel eller tæt på Nordre Strandvej. Endvidere vil en bygning i 2 etager med fladt tag i udseende og omfang afvige fra den øvrige bebyggelse i området.

Center for By, Land og Vand kan ikke anbefale det ansøgte byggeprojekt med udstykning og bebyggelse, idet der er i strid med den politiske beslutning af 7. februar 2017.

Centeret vurderer imidlertid, at hvis der opføres et traditionelt udseende dobbelthus med sadeltag i stedet for en 2 etages bygning med fladt tag, og hvis bygningen placeres i vejskel eller tæt på Nordre Strandvej, vil der i givet fald kunne opføres byggeri som vil være tilpasset områdets bymiljø og bebyggelseskarakter. De 2 grunde afviger i størrelse ikke

væsentligt fra flere af de øvrige grunde i området, da der er i området både er små og store grunde, hvorfor ny bebyggelse med dobbelthus på de udstykkede grunde på hver 543 m<sup>2</sup>, ikke vil ændre på områdets karakter.

Center for By, Land og Vand anbefaler, at der gives tilladelse til den ansøgte udstykning, idet det tilkendes gives, at tidligere afgørelse fra Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget fastholdes, således at der alene må opføres bebyggelse der ikke er højere end det eksisterende/nuværende hus, og at dobbelthuset ikke placeres nærmere Øresund end, at facaden på dobbelthuset flugter med eksisterende udhus/carport hos naboen vest for ejendommen.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

### **Kommunikation/Høring**

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation eller yderligere høring.

### **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der gives tilladelse til ansøgte udstykning, og
2. **at** tidligere afgørelse fra Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget fastholdes, således at der alene må opføres bebyggelse der ikke er højere end det eksisterende/nuværende hus, og at dobbelthuset ikke placeres nærmere Øresund end, at facaden på dobbelthuset flugter med eksisterende udhus/carport hos naboen vest for ejendommen.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Indstillingerne blev godkendt med tilføjelse af et ekstra vilkår om at byggeriet skal opføres som traditionelt udseende byggeri med sadeltag, med henblik på at passe ind i områdets karakter.

### **Bilag**

- 1: Områdekort
- 2: Kort over grunden
- 3: Ansøgning og tegningemateriale
- 4: Indsigelser fra naboer og ansøgers bemærkninger
- 5: Afgørelse af 7 februar 2017 fra Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget

# Punkt 9: Beslutning: Lovliggørelse af sommerhus på Rørsangervej 29, Tikøb

17/18509

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Helsingør Kommune har i 2017 givet byggetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på Rørsangervej 29, Tikøb.

Imidlertid har Helsingør Kommune måttet standse byggearbejdet, fordi byggeriet er påbegyndt opført i strid med kommunens byggetilladelse og dermed byplanvedtægten for området.

Ejerne søger nu om tilladelse til at færdiggøre og bibeholde det delvist opførte sommerhus. By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om byggeriet retsligt eller fysisk lovliggøres.

## Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af følgende bestemmelser:

- Partiel byplanvedtægt nr. VII, *Langesø sommerhusområde*
- Bygningsreglement 2018 (BR18)

*Planlovens § 19, stk. 1 fastslår, at Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.*

## Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes vision:

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

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

## Sagsfremstilling

### 1. Sagsfremstilling

Ejendommen ligger i Langesø sommerhusområde og er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. VII. I henhold til planens bestemmelserne i § 4, stk. 1, må bygninger ikke opføres i mere end 1 etage, og facadehøjden må ikke være mere end 3 m regnet fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, og udnyttelsesgraden på de enkelte ejendomme må ikke overstige 0,125. Gavle på sommerhuse er ikke omfattet af vedtægtens bestemmelser om facadehøjde og højder måles fra eksisterende terræn.

Helsingør Kommune har den 9. november 2017 givet byggetilladelse til at opføre et nyt 108 m<sup>2</sup> sommerhus i et plan efter helhedsvurderingen i Bygningsreglementet til en bygningshøjde på 5,70 m og en facadehøjde på 4,40 m på en begrænset del af bygningen i naboskel mod nord. Samtidig har byggeriet fået dispensation fra byplanvedtægten for området til at overskride facadehøjden samme sted. Helsingør Kommunens byggetilladelse er truffet på baggrund af tegnings- og projektmateriale fra ansøger og kommunens oplysninger om terrænforholdene på ejendommen. Der er ikke indlagt niveauplan eller fastsat sokkelkote for byggeriet, idet kommunen i byggetilladelsen har godkendt, at bygningen indplaceres i terræn som vist i ansøgningsmaterialet.

På baggrund af naboklager har Helsingør Kommune besigtiget byggeriet og har den 22. juni 2018 måttet standse byggearbejdet, fordi byggeriet er opført i strid med kommunens byggetilladelse og dermed også byplanvedtægten for området. Sommerhuset er ændret så etagearealet på bygningen er 140 m<sup>2</sup> og bygningen er opført med en højere sokkel, facade- og bygningshøjde end på tegningerne i det godkendte ansøgningsmateriale. Endvidere er der opført en ekstra etage således, at sommerhuset visuelt fremstår med 2 plan i naboskel mod nord og vest. Etagen har dog en lofthøjde på kun 1,80 m og må/kan ikke benyttes til beboelse. Det vurderes derfor, at den opførte etage ikke udgør en fuld etage efter byplanvedtægtens bestemmelser. Bygningsændringen betyder, at sommerhuset overskrider både bygningsreglementets

bestemmelser om bygningshøjde og byplanvedtægtens bestemmelser om facadehøjde og udnyttelsesgrad, udover hvad der blev meddelt tilladelse til den 9. november 2017.

Ejerne søger nu om tilladelse til at færdiggøre og bibeholde det delvist opførte sommerhus. Der søges om tilladelse til, at sommerhuset opføres i 2 plan mod nord og vest, og dermed bibeholder et etageareal på 140 m<sup>2</sup>, samt at bygningen har en total bygningshøjde mod nord på 5,10 m og mod vest på 6,60 m. Der søges om dispensation fra byplanvedtægten til, at sommerhuset opføres med en facadehøjde fra 3,28 m til 3,81 m mod øst og fra 3,41 m til 5,34 m mod vest, samt en facadehøjde på 4,61 m mod syd og 5,49 m mod nord. Endvidere søges om dispensation til, at udnyttelsesgraden bliver 0,158 svarende til at etagearealet overskrides med 29 m<sup>2</sup> på ejendommen. Den opførte 28 m<sup>2</sup> ekstra etage medregnes til etagearealet selv om lofthøjden kun er 1,8 m og ikke må/kan benyttes til beboelse.

## 2. Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering til ejere på Rørsangervej 25, 27, 31 og 33. Der er kommet indsigelser til byggeriet fra ejerne på Rørsangervej 25 og 33.

Naboerne på Rørsangervej 25 har gjort indsigelse til byggeriet, idet de mener, at der er indblik- og skyggegener fra byggeriet, da deres sommerhus ligger syd for grunden, samt kommenteret byggearbejdets forløb. Naboen på Rørsangervej 33 har gjort indsigelse mod byggeriet, idet de finder, at man principielt bør overholde loven, men de kan dog acceptere at byggeriet færdiggøres.

Ansøger/ejer har herefter svaret på naboernes bemærkninger og indsigelser.

Efter høringsfristens udløb har ansøgers advokat sendt supplerende oplysninger med tidligere afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet om etageantal og niveauplaner, vejledning til beregningsregler i bygningsreglementet samt udtalelse om det opførte byggeri fra de nærmeste naboer. Naboerne er meget positive over for byggeriet og mener, at byggestoppet skaber negativitet i området, og at ejerne snarest skal have lov til bygge sommerhuset færdigt. Se også bilag 4.

## 3. Vurdering

Ejendommen ligger i et ældre sommerhusområde, hvor bebyggelsen typisk er lav med stor afstand mellem de enkelte huse. Bebyggelsen i området har varierende typer sommerhuse af meget blandet karakter og kvalitet. Området er kuperet og terrænet falder på de enkelte grunde fra syd mod nord.

Der er i byggetilladelsen ikke indlagt niveauplan eller fastsat sokkelkote for byggeriet, idet Helsingør Kommune har forudsat, at ejer kunne gennemføre byggeriet og placere bygningen i terræn som vist i ansøgningsmaterialet. Tegningsmaterialet viste, at sommerhuset ud over bygningens højde og facadehøjde mod nord overholdt de bygningsregulerende bestemmelser i byplanvedtægten og Bygningsreglementet. Da grunden er kuperet, gav Helsingør Kommune byggetilladelse til, at sommerhuset får en facadehøjde på 4,40 m mod nord og en bygningshøjde på 5,70 m. Ejer har herefter opført byggeriet i strid med det godkendte projekt med det resultat, at bygningen har fået sit nuværende afvigende udseende i forhold til de omliggende sommerhuse.

By, Land og Vand vurderer, at det opførte sommerhus i udseende og størrelse falder helt uden for områdets øvrige sommerbebyggelse, fordi sommerhuset visuelt fremstår som en bygning i 2 plan med nord med en bygningshøjde på 6,60 m, og fordi den tilladte facadehøjde på 3 m overskrides på alle bygningens sider. Eksempelvis er facadehøjden mod nord hvor Helsingør Kommune har tilladt en højde på 4,40 m, forøget til 5,49 m. Center for By, Land og Vand kan ikke anbefale, at der gives tilladelse til byggeri efter helhedsvurderingen i BR 18, som i givet fald vil medføre byggeri i strid med områdets særlige karakter af sommerhusområde med lav og åben bebyggelse, og som også vil være i strid med byplanvedtægten for området.

Det vurderes imidlertid, at hvis *sommerhuset ombygges, og facadehøjderne sænkes, så det opfylder byplanvedtægtens bestemmelser om facadehøjde på bygningens 3 sider og alene overskrider facadehøjden mod nord med de tidligere godkendte 4,40 m, vil sommerhuset være tilpasset grundens kuperede terræn og områdets omliggende sommerhuse.*

På den baggrund anbefaler Center for By, Land og Vand, at der meddeles afslag på at lovliggøre byggeriet, som det er påbegyndt, og at det tilkendegives, at der kan meddeles dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. VII til, at sommerhusets bibeholder den nu opførte 28 m<sup>2</sup> ekstra etage med en loftshøjde på 1,8 m og, at etagearealet er forøget til 140 m<sup>2</sup> mod, at der gives byggetilladelse til at bygningen ombygges, så både bygnings- og facadehøjden på sommerhuset opfylder kommunens tidligere byggetilladelse af 9. november 2017.

Ejer har oplyst, at en fysisk lovliggørelse vil koste ham kr. 1.141.750,-.

Efter praksis lægges der en vis vægt på spørgsmål om samfundsmæssigt værdispild i sager om lovliggørelse. Hensynet til at undgå eller begrænse et værdispild er som udgangspunkt sagligt, men står i modsætning til hensynet til retshåndhævelsen, som normalt må veje tungt. Ved vurderingen af hvilken vægt, hensynet til retshåndhævelsen skal have, indgår også overvejelser om den mulige præcedensvirkning. Der henvises endvidere til, at byggeriet er i strid med en konkret byggetilladelse, og at overskridelsen ikke er ubetydelig. Administrationen finder derfor ikke, at værdispild eller proportionalitet kan begrunde en retlig lovliggørelse.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

### **Kommunikation/Høring**

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation eller yderligere høring

### **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der meddeles afslag på lovliggørende tilladelse til det opførte byggeri, og
2. **at** der gives dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. VII til, at sommerhusets bibeholder den nu opførte 28 m<sup>2</sup> i stueplan mod nord, på vilkår at bygningen ombygges, så både bygnings- og facadehøjden på sommerhuset opfylder kommunens tidligere byggetilladelse af 9. november 2017.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Sagen blev udsat, idet der ønskes en besigtigelse på stedet.

### **Bilag**

- 1: Kort over grunden
- 2: Kort over området
- 3: Tegnings- og projektmateriale af sommerhus
- 4: Indsigelser fra naboer og ansøgers bemærkninger
- 5: Byggetilladelse af 9. november 2017
- 6: Fotos

# Punkt 10: Beslutning: Affredning af Lappen 28 og 38

18/32278

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Slots- og Kulturstyrelsen har fremsendt høringsbreve vedrørende ophævelse af bygningsfredningen af Lappen 28 og 38, idet Styrelsen påtænker at ophæve bygningsfredningen på de 2 ejendomme.

By, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om høringen giver anledning til bemærkninger til Styrelsen.

## Retsgrundlag

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Ophævelse af bygningsfredninger i Helsingør Kommune 2013-2019.

Inden for de sidste 6 år har Slots- og Kulturstyrelsen gennemgået samtlige fredede bygninger i Helsingør Kommune. Der er tale om et landsdækkende projekt, hvor Det Særlige Bygningssyn besigtiger og vurderer kvaliteten af de fredede bygninger, som repræsentanter for Danmarks bygningskulturarv.

For Helsingør Kommunes vedkommende resulterede det ved udgangen af 2014 i, at Slots- og Kulturstyrelsen, oplyste, at de forventede at ophæve bygningsfredningen for godt 14 ejendomme. Det skyldes at fredningsværdierne på grund af ombygninger og renoveringer ikke længere var tilstrækkelige til at opretholde en fredning med krav om blandt andet genskabelse af mistede historiske dele. Fredningen er ikke på nuværende tidspunkt ophævet på 14 bygninger.

Siden 2014 er bygningsfredningen af Fiolgade 13 blevet ophævet den 24. marts 2015, fremskyndet af et restaureringsprojekt, der blev godkendt i overensstemmelse med lokalplanforslag 1.150 for Helsingør Bykerne.

Stengade 25 fik ophævet bygningsfredningen den 14. november 2016, da hele den oprindelige underetage var væk og også væsentlige dele af det indvendige i etagerne ovenover. Lokalplan 1.150 skal fremover sikre husets ydre i forhold til gadebilledet.

Endelig blev bygningsfredningen ophævet på Havnevej 17-19 i Hornbæk den 11. juni 2018. Her sikrer lokalplan 6.39 husets ydre.

Indtil den 14. marts 2019 er der høring om fredningsophævelser for Lappen 28 og Lappen 38, da Det Særlige Bygningssyn 1. november 2018 over for styrelsen anbefalede en ophævelse, ud fra at der ikke var meget tilbage af fredningsværdierne.

Centret for By, Land og Vand har flere gange og senest den 22. juni 2018 administrativt gjort styrelsen skriftlig opmærksom på, at kommunen ville anbefale en fastholdelse af fredningen af husene på Lappen. Det ville efter kommunens vurdering være det sikreste for at passe på helheden og undgå ”huller i tandrækken”, og gjaldt alle de fredede huse på Lappen. Her noterede Bygningssynet sig imidlertid, at ejendommen er omfattet af en tinglyst deklARATION, ifølge hvilken udvendige ændringer kun må udføres med tilladelse fra Helsingør Kommune. Det særlige Bygningssyn er derfor overbevist om, at de to berørte bygningers traditionelle udseende fremover også vil være sikret i forhold til nabohusene i rækken.

By, Land og Vand kan oplyse, at de pågældende ejendomme er registreret med ”Høj bevaringsværdi”, SAVE: 3 via kommuneplanen. Denne bevaringsværdi er grundlaget ved en eventuel byggesagsbehandling og lokalplanlægning. Derudover kan kommunen udarbejde en bevarende lokalplan for området, såfremt bygningerne bliver truet.

By, Land og Vand vurderer derfor, at de pågældende bygninger er tilstrækkeligt sikret gennem den nuværende registrering og planlægning.

## 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 By, Land og Vand meddeler Slots- og Kulturstyrelsen, at ophævelse af bygningsfredningen tages til efterretning.

## **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Udvalget besluttede, at der skal sendes en henvendelse til Slots- og Kulturstyrelsen med en protest mod de påtænke affredninger pga. det helt unikke gademiljø og en husrække, hvor alle "tænderne i tandrækken" skal sikres. Helheden og beliggenheden gør, at der vil blive tale om tab af umistelige værdier, hvis der ikke holdes et fast greb om dem, og det sker bedst ved forsat fredning.

## **Bilag**

- 1: Foto af huse på Lappen
- 2: Oversigtskort Lappen - fredede bygninger
- 3: Lappen 38 Helsingør. Høring om fredningsophævelse. Til høringsparter
- 4: Høring om fredningsophævelse: Lappen 28, Helsingør
- 5: Deklaration tinglyst 1973

# Punkt 11: Beslutning: Vejnavne til boligområde ved Esrumvej 145, 3000 Helsingør

18/1838

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Dagsordenen indeholder navngivning af to nye veje til boligområde ved Esrumvej 145, 3000 Helsingør.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte de endelige vejnavne.

## Retsgrundlag

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

Adresseloven nr. 136. af 1. februar 2017.

## Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

## Sagsfremstilling

Forslag til nye vejnavne er indgået fra ejer, Helsingør Kommunes Museer og borgere.

Derudover ligger der et politisk ønske om, på et tidspunkt at anvende "Ove Thelin" i et vejnavn.

Den 30. oktober 2018 har Freja Ejendomme, som er ejer af Esrumvej 145, fremsendt følgende forslag til nye vejnavne:

- Klosterengen
- Tretårnsvej

Vejnavnet Tretårnsvej eksisterer i Helsingør Kommune og er udtalelsesmæssigt meget lig hinanden og må derfor ikke bruges. Dette er oplyst til Freja Ejendomme, som ikke havde flere forslag.

Sagen har været til udtalelse hos Helsingør Kommunes Museer.

Museet meddeler, at de finder at Klosterengen er misvisende. Det omhandlende område har intet haft med nogen af byens klostre at gøre.

Helsingør Kommunes Museer har følgende forslag til nye vejnavne:

Museets forslag til vejnavne for adgangsvejen til boligområdet nærmest Esrumvej:

- **Rødepælsvej.** Relaterer til den nu udtørrede Rødepæls Mose, der lå i området mellem nuværende Esrumvej, Klostermosevej, Spættevej og Teglstrup Have. En sø ved Psykiatrisk Center Nordsjælland er en rest af denne mose, eller
- **Moselundsvej.** Relaterer til den tidligere Rødepæls Mose og til det nu nedrevne stråttækte hus, Moselund, der lå ved Pindemosevej (Klostermosevej 210, matr.nr. 81 f) nær Esrumvej. Moselund var i en længere årrække ejet af jordbruger Bendix Hansen, hvis enke boede i huset indtil slutningen af 1960'erne.

Museets forslag til vejnavne for adgangsvejen til boligområde 7:

- **Sigurd Schyzt's Vej.** Relaterer til Helsingørs borgmester Sigurd Schyzt (1901-1971), der var varm fortaler for og initiativtager til opførelse af et kollegium for unge studerende, specielt ved Helsingør Teknikum. Kollegiet, der ligger nær vejen, blev opført i perioden 1969-1971/73, eller
- **Overdrevsvejen.** Relaterer til Helsingørs tidligere store overdrevsområde (Gl. matrikelnummer 81; det fælles græsningsareal og tørvemoser), der var skænket byen af Frederik den Anden ved gavebrev i 1586.

Borgerne har haft mulighed for at give forslag til vejnavne i perioden 12. februar til 20. februar 2019.

Bilag er vedhæftet med borgernes forslag til nye vejnavne.

Centeret har forelagt borgernes navneforslag for bygherre, som alene har haft den bemærkning, at alle vejnavne der indgår "hospital" i udelades, da man ønsker at skabe en ny identitet for området.

De vejnavne der er markeret med rødt, er vejnavne, der allerede eksisterer i Helsingør Kommune eller udtalelsesmæssigt er meget lig eksisterende vejnavne. Disse navne kan derfor ikke anvendes.

De vejnavne der er markeret med grøn, er personer, der enten er døde fornyligt eller personer der er nulevende. Navne på nulevende personer eller for nyligt afdøde personer bør ikke anvendes i vejnavne. Det anbefales, at venteperioden for afdøde personer fastsættes til at være mellem 3 og 5 år.

Centeret vil anbefale vejnavnet Moselundsvej til den nordlige vej, idet dette har en lokalhistorisk relation til området, og Lindehaven til den sydlige vej, da dette vejnavn passer til de omkring liggende vejnavne i dette område - Lindehøj og Lindevangsvej. Lindehaven er foreslået af flere borgere.

### **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 vejnavnet Moselundsvej til den nordlige vej, og Lindehaven til den sydlige vej godkendes.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Indstillingen blev godkendt.

### **Bilag**

1: Oversigt Esrumvej 145

2: Opdateret vejnavneliste fra borgere

# Punkt 12: Orientering: Rapport om støjskærm ved Helsingør Lilleskole

18/16858

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

På budget 2019 blev det i forbindelse med budgetforliget besluttet, at der skulle afsættes midler til en nærmere undersøgelse af mulighederne for etablering af en støjskærm med indbygget luftrensning ved Helsingør Lilleskole.

Undersøgelsen foreligger nu i form af en rapport.

## Retsgrundlag

Friskolelovens § 23, stk. 1, nr. 4, giver hjemmel til, at kommunen kan yde tilskud til anlægsudgifter eller lignende investeringsudgifter på friskoler og privatskoler.

## Relation til vision og tværgående politikker

Ren luft og et støjfrit miljø bidrager til at tiltrække borgere og besøgende til kommunen.

## Sagsfremstilling

Ved indgåelse af aftalen om budget 2019, var aftaleparterne enige om, at afsætte midler til en nærmere undersøgelse og afklaring af et projekt med etablering af en kombineret støjskærm og NOx-filter (luftrensning) ved Helsingør Lilleskole. Tanken med projektet var, at der på én gang kan ske en reduktion af støjen fra Flynderborgvej og en rensning af luften for partikler fra trafikken (NOx).

Undersøgelsen skulle kortlægge de tekniske og myndighedsmæssige udfordringer ved projektet og der er nu udarbejdet en rapport herom.

Rapporten siger i korte træk om støjskærmen, at

- En støjskærm langs Flynderborgvej vil have en støjdempende effekt ift. legearealerne der vender ud mod vejen, men næppe ift. selve skolebygningerne, der ligger oppe på en høj.
- Støjskærmen skal have en længde på 55-60 m og en højde på 2,8 m.
- Omkostningerne til etablering af en støjskærm (alene og uden NOx-rensning) vil være ca. 500.000 kr.

Om etablering af et system til NOx-rensning (luftrensning) i tilknytning til støjskærmen siger rapporten i korte træk, at

- Der er ringe viden om den reelle effekt af systemet, hvorfor denne del af projektet skal være at betragte som et forsøg.
- Etablering af NOx-rensning på støjskærmen koster ekstra 150-250.000 kr.
- Udarbejdelse af dokumentation af effekt af NOx-rensning koster yderligere 3-500.000 kr.

## Center for By, Land og Vands bemærkninger

Centret er enig i, at støjskærmen vil have en støjdempende effekt ift. legearealerne umiddelbart bag ved skærmen.

Centret understreger, at den reelle effekt af NOx-rensningssystemet ikke kendes og at det derfor skal være en form for forskningsprojekt/partnerskab, hvis denne del af projektet skal realiseres.

Etableringen af selve støjskærmen (med eller uden NOx-rensning) med en højde på 2,8 m og en længde på 55-60 m kræver byggetilladelse, dispensation fra lokalplanen og naboerhøring. Særligt kan genboere og naboer til støjskærmen tænkes at have en holdning til skærmens etablering. Centret vurderer i den forbindelse, at der er en sandsynlighed for, at skærmen kan give anledning til, at vejstøjen reflekteres over mod naboerne/genboerne, men det afhænger formentlig en del af materialevalget.

Centret gør desuden opmærksom på, at Flynderborgvej er en statsvej.

## **Økonomi/Personaleforhold**

Omkostningerne til etablering af en støjskærm vil være ca. 500.000 kr.

Etablering af NOx-rensning koster ekstra 150-250.000 kr.

Dokumentation af effekt af NOx-rensning koster yderligere 3-500.000 kr.

Det forudsættes i rapporten, at Helsingør Lilleskole er bygherre på et eventuelt projekt. Da der er ikke afsat kommunale midler hertil, vil en eventuel kommunal involvering kræve at der udarbejdes et budgetønske.

## **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 11-03-2019**

Orientering foretaget.

## **Bilag**

Rapport Støjskærm v. Lilleskolen

# Punkt 13: Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Rørtangvej

19/5146

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Forsyning Helsingør søger om godkendelse af projekt for etablering af fjernvarmeforsyning af et nyt boligområde ved Rørtangvej i Snekkersten. By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om projektet skal sendes i høring.

## Retsgrundlag

Lov om varmeforsyning, lovebekendtgørelse nr. 1211 af 9. oktober 2018, og Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg, bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018.

## Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

## Sagsfremstilling

### 1. Planforhold

Området som ligger mellem Skibsegen og K. A. Hasselbalchs Vej er omfattet af Lokalplan 1.109 ”Boliger ved Rørtangvej i Snekkersten”. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 20 boliger på højst 140 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om varmeforsyning.

Naturgasforsyning af området vil ikke være mulig, da det vil være i strid med projektbekendtgørelsens § 7, stk. 3 og med Bygningsreglement BR18.

Projektforslaget ændrer ikke på områdefrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmeforsyning.

### 2. Projektforslagets baggrund

Bygherren ønsker, at området forsynes med fjernvarme.

Projektområdet forudsættes fjernvarmeforsynet fra den eksisterende fjernvarmeledning med en forsyningsledning på ca. 160 m ved Skibsegen.

De 20 boliger forventes tilsluttet inden for det første år.

### 3. Samfundsøkonomiske konsekvenser

De samfundsøkonomiske beregninger er baseret på Energistyrelsens vejledning, og der er benyttet beregningsforudsætninger af 20. november 2018.

Beregningerne er foretaget dels for projektforslaget, dels for et referenceprojekt.

Som referenceprojekt er der valgt jordvarme. Ansøger vurderer, at der ikke er plads til vandrette jordslanger i de små haver, og derfor er der indregnet tillæg til boring til lodrette jordslanger.

Ansøger vurderer, at varmeforsyning med luft-vand varmepumper kan medføre støjgener og visuelle gener. Denne løsning er derfor ikke belyst som et muligt alternativ. Individuel forsyning baseret på biomasse i form af træpiller anser ansøger for urealistisk på grund af pladskrav til installation, øget vedligehold og mulige gener i form af støv og røg.

De samfundsøkonomiske konsekvenser beregnet over en 20-årig betragtningsperiode:

Reference: Individuel jordvarme	-5,5 millioner kr.
---------------------------------	--------------------

Projektforslag: Fjernvarme	-2,8 millioner kr.
Forskel	2,7 millioner kr.

Projektforslaget har således en væsentlig samfundsøkonomisk fordel i forhold til referencen.

Ansøger har udført en følsomhedsanalyse, som viser, at projektet har en pæn robusthed over for variationer i centrale forudsætninger.

#### 4. Forbrugerøkonomi

Ansøger har forudsat, at der er tale om boliger med et boligareal på 140 m<sup>2</sup>, hvilket er det maksimale, som lokalplanen giver mulighed for.

Den årlige samlede udgift til varmforsyning af en bolig er beregnet til:

Individuel jordvarme	20.229 kr.
Fjernvarme	12.895 kr.
Årlig besparelse ved fjernvarme	7.334 kr.

Fjernvarme giver således en væsentlig lavere varmeudgift for forbrugerne end individuel jordvarme.

-

#### 5. Selskabsøkonomi

Ansøger har beregnet, at projektet vil give en akkumuleret likviditetsvirkning på ca. 0,7 millioner kr. over den 20-årige betragtningsperiode. Fjernvarmeproduktion sker efter hvile i sig selv-princippet, og derfor vil projektet give et positivt bidrag til den samlede fjernvarmeforsyning.

#### 6. Miljøforhold

I tabellen nedenfor er angivet emissionen over 20 år af de stoffer, som indgår i de samfundsøkonomiske beregninger ved opførsel af 20 boliger.

Emissionsstof	Reference ton	Projekt ton	Forskel ton
CO <sub>2</sub>	52 ton	91 ton	39 ton
CH <sub>4</sub> + N <sub>2</sub> O, som CO <sub>2</sub> -ækvivalenter	2 ton	7 ton	5 ton
SO <sub>2</sub>	41 kg	80 kg	39 kg
NO <sub>x</sub>	120 kg	636 kg	516 kg
Partikler under 2,5 µm	1 kg	77 kg	76 kg

Beregningerne viser, at projektet medfører en øget emission af alle de angivne stoffer i forhold til referencen. Den større emission er indregnet i opgørelsen af de samfundsøkonomiske konsekvenser.

#### 7. Interessenter

Projektet skal sendes i høring hos berørte parter, herunder øvrige forsyningselskaber og grundejere, der skal afgive areal til ledningsanlæg m.v. Center for By, Land og Vand vurderer i dette tilfælde, at de berørte parter er HMN Gasnet.

#### 8. Center for By, Land og Vands vurdering

Centret vurderer, at projektforslaget opfylder kriterierne i bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg.

Centret lægger vægt på,

- at projektets samfundsøkonomiske omkostninger er lavere end referencens
- at projektet ikke ændrer områdeafgrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmeforsyning

Centret anbefaler derfor, at projektet sendes i høring.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

### **Kommunikation/Høring**

By-, Plan- og Miljøudvalget skal sende projektet i 4 ugers høring hos de berørte parter.

Forventet tidsplan:

11. marts 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal sendes i høring.

13. maj 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.

20. maj 2019, Økonomiudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.

27. maj 2019, Byrådet beslutter, om projektet skal godkendes, 4 ugers klagefrist.

### **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

at projektet sendes i høring.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Indstillingen godkendt.

### **Bilag**

1. Projektforslag for Rørtang

# Punkt 14: Beslutning: Høring om fjernvarmeforsyning af nyt boligområde i Skibstrup

19/4873

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

E.ON Danmark søger om godkendelse af projekt for etablering af fjernvarmeforsyning af et nyt boligområde ved Skibstrup Stationsvej i Skibstrup.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om projektet skal sendes i høring.

## Retsgrundlag

Lov om varmeforsyning, lovbekendtgørelse nr. 1211 af 9. oktober 2018, og Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg, bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018.

## Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

## Sagsfremstilling

### 1. Planforhold

Området er omfattet af Lokalplan 4.27 "Boliger ved Skibstrup Stationsvej i Ålsgårde". I lokalplanens delområde 2, 3 og 4 kan der opføres lav boligbebyggelse.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om varmeforsyning.

Der er ikke naturgasforsyning i området, så projektforslaget ændrer ikke på områdefrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmeforsyning.

### 2. Projektforslagets baggrund

Det nye boligområde ønskes tilsluttet den eksisterende naturgasfyrede blokvarmecentral på Omgangen 1. Blokvarmecentralen drives af E.ON. Varmecentralen ejes af, og forsyner i forvejen, en række boligbebyggelser tilknyttet Fællesudvalget for Krondrevet, Ellekildehave, Andelsboligforeningen Ellekildehave I og Andelsboligforeningen Ellekildehave II.

Blokvarmecentralen består af en gasmotor på 900 kW, en naturgasfyret kedel med en effekt på 2090 kW og en varmeakkumuleringstank. For at kunne levere fjernvarme til det nye boligområde skal blokvarmecentralen udvides med 2 nye gaskedler med en samlet effekt på ca. 900 kW.

Tilslutning til varmecentralen forventes at ske i to etaper med i alt 132 boliger. Etape I omfatter 79 boliger, som forventes tilsluttet med varmebehov fra 2020. Etape II omfatter 53 boliger, som forventes tilsluttet med varmebehov fra 2021.

### 3. Samfundsøkonomiske konsekvenser

De samfundsøkonomiske beregninger er baseret på Energistyrelsens vejledning, og der er benyttet beregningsforudsætninger af 20. november 2018.

Beregningerne er foretaget dels for projektforslaget, dels for et referenceprojekt.

Som referenceprojekt er valgt jordvarme med vandrette jordslanger.

Ansøger har på grund af støjforhold valgt at se bort fra luft-vand varmepumper som en alternativ varmekilde. Ansøger har ligeledes fravalgt træpillefyr, fordi det er en besværlig og pladskrævende løsning, lige som det vil kunne medføre forringet luftkvalitet i området, hvis der opstilles et større antal træpillefyr.

De samfundsøkonomiske konsekvenser over en 20-årig betragtningsperiode er beregnet til:

Reference: Individuel jordvarme	-21,96 millioner kr.
Projektforslag: Fjernvarme	-16,66 millioner kr.
Forskel	5,30 millioner kr.

Projektforslaget har således en væsentlig samfundsøkonomisk fordel i forhold til referencen.

Ansøger har udført en følsomhedsanalyse, som viser, at projektet har en stor robusthed over for variationer i centrale forudsætninger.

#### 4. Forbrugerøkonomi

Ansøger har oplyst at boligbebyggelsen består af 4 forskellige størrelser boliger. 69 ud af de 132 boliger er den største type på 170 m<sup>2</sup>.

Den årlige samlede udgift til varmforsyning af en bolig er beregnet til:

	Dobbelthuse 108 m <sup>2</sup>	Dobbelthuse 125 m <sup>2</sup>	Villaer 150 m <sup>2</sup>	Villaer 170 m <sup>2</sup>
Individuel jordvarme	14.021 kr.	14.370 kr.	14.883 kr.	15.294 kr.
Fjernvarme	12.583 kr.	13.589 kr.	15.067 kr.	16.251 kr.
Årlig besparelse ved fjernvarme	1.438 kr.	782 kr.	-184 kr.	-956 kr.

Afhængigt af boligstørrelse vil varmeudgiften ved fjernvarmeforsyning være mellem 10 % lavere og 6 % højere end ved forsyning med varmepumpe. Jo mindre bolig, des større fordel har fjernvarmeløsningen for boligejeren.

#### 5. Selskabsøkonomi

Ansøger har beregnet at projektet vil medføre et overskud på 528.000 kr. pr. år. Fjernvarmeproduktion sker efter hvile i sig selv-princippet, og projektet vil derfor bidrage til en nedsættelse af varmeprisen for alle fjernvarmeforbrugere tilsluttet E.ON's fjernvarmesystemer.

#### 6. Miljøforhold

I tabellen nedenfor er angivet emissionen over 20 år af de stoffer, som indgår i de samfundsøkonomiske beregninger ved opførsel af 132 boliger:

Emissionsstof	Reference	Projekt	Projektfordel
CO <sub>2</sub>	329 ton	3.990 ton	-3.661 ton
CH <sub>4</sub> + N <sub>2</sub> O, som CO <sub>2</sub> -ækvivalenter	12 ton	121 ton	-109 ton
SO <sub>2</sub>	257 kg	4 kg	253 kg
NO <sub>x</sub>	752 kg	3.503 kg	-2.752 kg
Partikler under 2,5 µm	4,5 kg	8,4 kg	-3,9 kg

Beregningerne viser, at projektet medfører en øget emission af CO<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub>-ækvivalenter, NO<sub>x</sub> og partikler i forhold til referencen, mens emissionen af SO<sub>2</sub> er væsentligt lavere. Emissionen er indregnet i opgørelsen af de samfundsøkonomiske konsekvenser.

#### 7. Interessenter

Projektet skal sendes i høring hos berørte parter, herunder øvrige forsyningsselskaber og grundejere, der skal afgive areal til ledningsanlæg m.v. Center for By, Land og Vand vurderer i dette tilfælde, at de berørte parter er Forsyning Helsingør Varme A/S.

#### 8. Center for By, Land og Vands vurdering

Centret vurderer, at projektforslaget opfylder kriterierne i bekendtgørelse nr. 1792 af 27. december 2018 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg.

Centret lægger vægt på,

- at projektets samfundsøkonomiske omkostninger er lavere end referencens
- at projektet ikke ændrer områdeafgrænsningen mellem naturgasforsyning og fjernvarmeforsyning

Centret anbefaler derfor, at projektet sendes i høring.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

### **Kommunikation/Høring**

By-, Plan- og Miljøudvalget skal sende projektet i 4 ugers høring hos de berørte parter.

Forventet tidsplan:

11. marts 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal sendes i høring.

13. maj 2019, By-, Plan og Miljøudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.

20. maj 2019, Økonomiudvalget beslutter, om projektet skal godkendes.

27. maj 2019, Byrådet beslutter, om projektet skal godkendes, 4 ugers klagefrist.

### **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

at projektet sendes i høring.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

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

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

### **Bilag**

1. Projektforslag for Skibstrup

# Punkt 15: Beslutning: Bolig på Nordre Strandvej 76B - Dispensation fra skovbyggelinje og lokalplan

18/27643

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Ejeren af Nordre Strandvej 76B søger om at frastykke en grund for at bygge en bolig på den. Her er forbud mod byggeri på grund af skovbyggelinjen. Desuden giver lokalplanen ikke umiddelbart mulighed for udstykningen og den nye bolig.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte om kommunen skal dispensere fra skovbyggelinjen og lokalplanen. Med ophævelsen i 2017 af den del af transportkorridoren, der ligger nord for Kongevejen, er grundlaget for udstykningsforbuddet imidlertid bortfaldet.

## Retsgrundlag

Naturbeskyttelseslovens § 17 – Skovbyggelinje (skovbeskyttelseszone):

Skovbyggelinjen indebærer generelt forbud mod at bygge i en bræmme på 300 meter fra skovbryn. Bestemmelsen indeholder derimod ikke forbud mod udstykning. Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje er generel, erstatningsfri regulering af skovnære arealer uanset zone- og lokalplanforhold.

Ved sammenhængende bebyggelse som her, løber skovbyggelinjen ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis i facaden af lovlige bygninger, som ligger i første række til skoven.

Bestemmelsen skal navnlig sikre landskabelige sammenhænge samt udsynet fra og indsynet til skove. Hertil dyrs og planters levesteder langs skove. Praksis for dispensation er navnlig restriktiv ved byggeri i første række til skovene. Eksempel er klagenævnets omgørelse af kommunens dispensation i 2015 til byggeri på Mørdrupvej 41, til trods for at Mørdrupvej løber mellem skov og byggeri. I en sag fra Gentofte Kommune har nævnet endvidere afvist at dispensere til en overskridelse på 5 m med henblik på at udvide et mindre byggefelt med uregelmæssig form.

Planlovens § 19:

Kommuners mulighed for at dispensere fra lokalplaners bestemmelser

Lokalplan 1.6 - For et område mellem Øresund og Ndr. Strandvej:

Lokalplanens formål er at bevare områdets karakter. Den giver på nogle strækninger mulighed for udstykninger, hvis grundene kan blive mindst 700 m<sup>2</sup>.

## Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2020 om øget bosætning, og at navnlig børnefamilier skal kunne nyde godt af kommunens mange tilbud og attraktive, grønne omgivelser.

## Sagsfremstilling

1. Ansøgning og forløb

Ejeren spurgte kommunen, da transportkorridoren nord om Helsingør i 2017 blev ophævet, om ejendommen nu kunne udstykkes. Året forinden var dispensation til udstykning afvist med netop henvisning til byggeforbud på grund af arealreservation til transportkorridor i den overordnede Fingerplan.

Kommunen vurderede, at ejendommen ville kunne udstykkes. Det blev forudsat, at der blev søgt dispensation fra udstykningsforbuddet i lokalplanen, idet transportkorridoren var grundlaget for udstykningsforbuddet i lokalplanen.

Kommunen nævnte ikke ved denne lejlighed, at der på ejendommen også er generelt forbud mod byggeri på grund af skovbyggelinjen, som ikke regulerer udstykninger.

Ejeren er siden gjort opmærksom på skovbyggelinjen og har sendt kommunen sin ansøgning om både dispensation fra skovbyggelinjen og fra lokalplanens bestemmelser.

Projektet overholder kravene til byggeri i de af lokalplanens områder, hvor der kan udstykkes og bygges.

Projektet kan derfor nu vurderes, uden at spørgsmålet om udstykning foregriber vurderingen af byggeriet i forhold til skovbyggelinjen.

Ansøgningen er begrundet med, at:

- Ejendommen i dag er stor – 2902 m<sup>2</sup> - med bevaringsværdig bygning på, og at den tilsvarende høje ejendomsskat gør det vanskeligt at finde en køber
- Udstykningen vil betyde plads til en familiebolig – en gevinst for køber, sælger og kommune
- Kommunen har tilkendegivet, at ejendommen kan udstykkes, da arealreservationen til transportkorridor på ejendommen og generelt nord om Helsingør By er ophævet (se bilag)
- Den ansøgte bolig overholder lokalplanens regler for byggeri

## 2. Fingerplan, lokalplan og skovbyggelinje

Ejendommen har fra 1973 og indtil 2017, hvor Staten ophævede sin arealreservation til transportkorridor, været omfattet af Fingerplanens overordnede forbud mod yderligere byggeri.

Transportkorridoren er derfor i 1980 indarbejdet i Lokalplan 1.6 for Nordre Strandvej. Lokalplanens formål er blandt andet at fastholde områdets særlige karakter.

Lokalplanen giver generelt ikke mulighed for udstykning og nye boliger, hvor transportkorridoren lå. Herunder i område 7 med Nordre Strandvej 76B.

Ejendommen har været med skovbyggelinje siden 1968, hvor den blev indført i naturfredningsloven. Skovbyggelinjen her kommer fra skovbrynet til det statsejede Teglstrup Hegn og fra den privatejede skovsnip ud til Nordre Strandvej. Se bilag.

Skovbyggelinjen er ikke nævnt ved lokalplanlægningen i 1980. Derimod er der i lokalplanen fastlagt andre byggelinjer mod vej og strand. Skovbyggelinjen er overordnet lovgivning, som gælder uanset lokalplanlægning.

## 3. Høring

Projektet har været i den lovpligtige høring hos skovejerne – Naturstyrelsen og to private. Der er ikke kommet bemærkninger til høringen.

## 4. Center for By, Land og Vands Vurdering

Samlet set vurderer centeret med baggrund i skovbyggelinjens forbud mod byggeri og klagenævnets restriktive praksis for dispensation i første række til skove, at ønsket om en bolig bør vige for hensynet til landskabet med skov- og havudsigt samt kulturmiljø.

Se fotos som bilag.

For udstykning og byggeri her taler, at:

- Transportkorridoren er ophævet, så udstykningsforbuddet i lokalplanen ikke længere er tilstede på den pågældende strækning

- Strandvejen ligger mellem den ansøgte bygning og skoven og danner en visuel barriere mellem bygningen og skoven

Imod byggeri her taler, at:

- En bygning i første række til skoven vil hindre udsigten fra Nordre Strandvej og skoven ud over Øresund. Områdets karakter med skovkanten, sparsomt bebygget strandvej med strandpark mod øst og sundkig ved indkørslen til ejendommen vil forsvinde. Bygningen vil være i strid med byggeforbuddet og de landskabshensyn, som kommunen skal varetage med skovbyggelinjen
- Den ansøgte bygning vil ud over at lukke for udsigt til Sundet fortætte byggeri, hvor der inden for skovbyggelinjen er kulturmiljø med bevaringsværdig landliggervilla med stor have og gartnerbolig fra 1889. Bygninger, bygget af bryggerier Wibroes datter omkring tidspunktet, hvor faren døde. Gartnerboligen er frastykket, men ikke til- og ombygget væsentligt. Bygningerne opleves derfor som et hele. Brud på helheden er i strid med lokalplanens formål om at fastholde områdets karakter langs skoven
- Store træer og heraf begrænset udsigt ikke kan begrunde dispensation fra skovbyggelinjen, da træer ikke er en varig udsigtshindring som en bygning vil være
- Skovbyggelinjen og lokalplanens bevarende formål, ikke bør tilsidesættes. Lokalplanen er næsten 40 år gammel og villaejere har her købt deres ejendomme og indrettet sig i tiltro til lokalplanen og udsigten heromkring
- Salgbarhed ikke skal varetages med naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje. Loven skal sikre natur og landskaber for befolkningen
- Kommunen ifølge ligeretsprincippet ved dispensation fremover vil skulle dispensere til boliger i første række til de mange skove og hvor lokalplaner har til formål at bevare områdernes karakter

## **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

## **Kommunikation/Høring**

Projektet har været i den lovpligtige høring hos skovejerne – Naturstyrelsen og to private. Der er ikke kommet bemærkninger til høringen.

## **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

at By-, Plan- og Miljøudvalget beslutter at afslå dispensationen til boligen inden for skovbyggelinjen.

## **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Sagen udgået, jf. punkt 1.

## **Bilag**

1: Ansøgning med bilag

2: Kort, fotos, bygningsoplysninger og lokalplanbestemmelser

# Punkt 16: Beslutning: Mulighed for nyt udbud for busser

19/3874

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Movia har meddelt til Helsingør Kommune, at der er mulighed for at lave et nyt udbud for buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802, 803 med driftsstart i december 2021. Alternativt kan den nuværende kontrakt fortsætte. Det er Movia, der træffer beslutning om et evt. nyt udbud senest i oktober 2019. Før Movia træffer denne beslutning, har Helsingør Kommune mulighed for at komme med sine ønsker til et evt. nyt udbud.

Med et nyt udbudsgrundlag er der mulighed for at beslutte om de nye busser skal være fossilfrie eller nul-emission/el-busser.

## Retsgrundlag

Lov om Trafikselskaber

## Relation til vision og tværgående politikker

Mobilitetsplan 2015 – 2020

Global Covenant of Mayers

Helsingør Kommunes Klimaplan (Politik og Handlinger)

## Sagsfremstilling

### 1. Mulighed for nyt udbud for buslinje 340, 345, 347, 801A, 802, 803

Movia har orienteret Helsingør Kommune om, at der er mulighed for at sende de fleste af buslinjerne i Helsingør Kommune i udbud med driftsstart for en ny kontrakt december 2021.

Det nye udbudsgrundlag giver mulighed for at beslutte om de nye busser skal være fossilfrie, nul-emission/el-busser eller diesel-busser.

### 2. Tilskudsbehov ved udbud med nulemission

Movia vurderer, at stigningen i kommunens årlige tilskudsbehov til de berørte linjer ved omstilling til **nulemission** i kommende udbud vil ligge på 1,1-4,1 mio. kr. i forhold til diesel. Se afsnittet om Økonomi/Personaleforhold.

Ved ”Nulemission” er der ikke nogen udledning fra selve bussen, når bussen kører i rute. Busser der har nulemission kan enten være el-busser, der kører på batterier eller brint-busser. En nulemissionsbus har intet udstødningsrør.

Movia har på nuværende tidspunkt kun gennemført få udbud med elbusser, hvorfor der er en vis usikkerhed i forventningerne til prisniveauet og derfor indlagt et vist spænd.

Movia meddeler, at der endnu ikke er driftserfaringer med 0-emission i fuld skala i Danmark.

Movia vurderer, at en meget hurtig omstilling til eldrift indebærer en større risiko for uregelmæssig drift end med de nuværende busser. Samtidig er der en udvikling i markedet for elbusser, der om få år forventes at reducere prisforskellen til diesel.

### 3. Tilskudsbehov ved udbud med fossilfrihed

Movia vurderer på nuværende tidspunkt, at stigningen i kommunens årlige tilskudsbehov til de berørte linjer ved omstilling til **fossilfrihed** i kommende udbud vil ligge på 1,3-3 mio. kr.

Ved ”Fossilfrihed” kører busserne på biobrændstoffer. Udledningen af CO<sub>2</sub> der kommer fra bussen modsvarer den mængde CO<sub>2</sub> som er optaget i biomaterialet

Movia har fået bebudet stigninger i omkostningerne til visse tekniske løsninger i forhold til fossilfrihed. Prisen på fossilfrit brændstof indeksreguleres løbende i kontrakten og der kan derfor komme et øget tilskudsbehov som følge heraf.

#### 4. Mulighed for at mindske CO<sub>2</sub>-udledningen med nyt udbud

Helsingør Kommune får mulighed for at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen markant fra transportsektoren, hvis Helsingør Kommune beslutter, at sætte krav til at buslinjerne 340, 345, 347, 801A, 802, 803 skal være fossilfrie eller 0-emission/el-busser. Se skema 1, der viser den nuværende udledning fra busserne i Helsingør Kommune.

Udlednings-type	Nuværende udledning fra buslinje 340, 342*, 345, 347, 353, 388 801A, 802, 803, 840* og 841* (ton)	Nuværende udledning fra buslinje 340, 345, 347, 801A, 802, 803 (ton)	Udledning med fossilfri drift på buslinje 340, 345, 347, 801A, 802, 803 (ton)	Udledning med emissionsfri drift på buslinje 340, 345, 347, 801A, 802, 803 (ton)
CO <sub>2</sub>	1.292	820	0	0
NO <sub>x</sub>	3,163	0,56	0,56	0
Partikelmasse	0,010	0,002	0,002	0

Skema 1. Kilde: Se bilag: "Omkostningsniveau ved fossilfrihed og nulemission på linjer i Helsingør". \*Bemærk, at ved køreplansskift 14. april 2019 kommer der nye fossilfrie busser på buslinje 342, 840 og 841.

Ved nulemission vil udledningen af CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> og partikler falde til nul, herudover vil støjen ind- og udvendigt i bussen blive mærkbart reduceret. Ved fossilfrihed vil alene udledningen af CO<sub>2</sub> bortfalde.

En eventuel beslutning om at busserne skal køre på fossilfri drift eller med emissionsfri drift vil kunne bidrage til målsætningerne i den nuværende og kommende klimaplan. Muligheden for at nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen relaterer til målene i Klimaplanen og kan bidrage til at løse udfordringen med CO<sub>2</sub>-udledning fra transportområdet.

#### 5. Vilkår i den nuværende kontrakt

Den nuværende kontrakt er startet i december 2015 og løber i første omgang til december 2021. Her er der mulighed for at forlænge den op til tre gange hver med 2 år. Dvs. kontakten kan enten udløbe i december 2021 (oprindelig udløbsdato), i december 2023 (en gang forlængelse), i december 2025 (to gange forlængelse) eller i december 2027 (tre gange forlængelse).

Mulighederne for at forlænge kontrakten afhænger af, om operatøren overholder kvalitetskravene i kontrakten.

#### 5. Hvad sker der hvis Helsingør Kommune beslutter at bevare den nuværende kontrakt

Hvis Movia beslutter at forlænge kontrakten med 2 år til udløb december 2023, så er risikoen, at det ikke bliver muligt, at få mere klimavenlige og miljøvenlige busser før kontrakten udløber endeligt i december 2027.

#### 6. Muligheder for at ændre ruter og frekvens for buslinjerne med nyt udbud

Bemærk, at et nyt udbud giver mulighed for at ændre på buslinjernes ruter og bussernes frekvens. Dette kan til en vis grad varetages indenfor den nuværende kontrakt.

#### 7. Mulighed for at mindske støj med nyt udbud

Ved valg af el-busser vil støjen blive mærkbart reduceret, både indvendigt i bussen og udvendigt.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Movia har udarbejdet et estimat for de økonomiske konsekvenser af et nyt udbud med krav om henholdsvis Fossilfrihed og Nulemission, se skema 2.

Movia bemærker, at som det også er tilfældet med dieselbusser er der flere faktorer som er afgørende for den endelige økonomi på linjerne efter udbuddet. Disse forhold dækker bl.a. over konkurrencesituationen, hvordan køreplanen understøtter en effektiv udnyttelse af materiel og chauffører, mængden af tomkørsel, antallet af timer at fordele de faste omkostninger på.

<i>Buslinje</i>	<i>Operatøromkostning per år Estimat 2, 2019</i>	<i>Tilskudsbehov per år Estimat 2, 2019</i>	<i>Fossilfrihed Meromkostning</i>	<i>Nulemission Meromkostning</i>
340	4,87	3,45	0,17 - 0,39	0,15 - 0,54
345	1,58	1,06	0,06 - 0,13	0,05 - 0,17
347	3,47	2,28	0,12 - 0,28	0,1 - 0,38
801A	6,31	2,06	0,22 - 0,5	0,19 - 0,69
802	14,19	7,12	0,5 - 1,14	0,43 - 1,56
803	6,43	4,23	0,22 - 0,51	0,19 - 0,71
	36,85	20,19	1,29 - 2,95	1,11 - 4,05

Skema 2. Kilde: Se bilag: "Omkostningsniveau ved fossilfrihed og nulemission på linjer i Helsingør".

I Movias bestræbelser på at holde prisen på nulemission nede, har Movia foretaget en række ændringer i udbudsbetingelserne. Se bilag: "Omkostningsniveau ved fossilfrihed og nulemission på linjer i Helsingør".

## **Kommunikation/Høring**

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

## **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller, at udvalget beslutter,

1. **at** det meddeles til Movia, at Helsingør Kommune ønsker, at den nuværende kontrakt forlænges, eller
2. **at** det meddeles Movia, at vi ønsker et nyt udbud og som konsekvens heraf udarbejder et budgetønske, der viser hvad fossilfrihed og nulemission forventes at koste. Budgetønsket behandles ved kommende budgetforhandlinger, og et eventuelt ønske om en nyt udbud meddeles til Movia senest oktober 2019. Frem mod budgetønsket vil Center for By, Land og Vand kvalificere økonomien nærmere.

## **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Udvalget godkendte forslag 2.

## **Bilag**

Omkostningsniveau ved fossilfrihed og nulemission på linjer i Helsingør

# Punkt 17: Beslutning: Kriterier for leje af kommunale vej- og grundarealer

19/6107

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## Indledning

Center for By, Land og Vand administrerer udlejning af en række vejarealer, pladser og grundarealer i Helsingør Kommune. Fra udeservering på Axeltorv - til pølsevognen på Rønnebær Alle og til rullende udeservering, som kaffevogne og lignende.

Center for By, Land og Vand og Helhedsorienteret Samarbejde i Helsingør (Helsam) ønsker, at højne kvaliteten af udlejningen af vej- og grundarealer.

Vi har derfor i fællesskab udviklet en række kriterier, som vi anbefaler anvendt ved vores sagsbehandling af lejere af kommunale vej- og grundarealer i kommercielt øjemed.

Vores kriterier supplerer allerede vedtagne politikker i Helsingør Kommune, som Gademanualen og Arbejdsklausulerne.

Formålet med de foreslåede kriterier er, at skabe en klarere ansøgningsproces, således at vi kan skabe bedre kommunale kontrakter og et klarere administrationsgrundlag.

Med et bedre administrationsgrundlag kan Center for By, Land og Vand reagere hurtigere over for uhensigtsmæssigheder og eventuelt afslutte udlejningsaftaler, hvor enten betaling udestår eller samarbejdet i øvrigt anses for at have udviklet sig negativt, fx ved behov for gentagne påbud om respekt af vilkår i aftalen.

## Retsgrundlag

Center for By, Land og Vand administrerer både vejarealer og grundarealer.

### Vejarealer

For vejarealer gælder, at vejmyndigheden skal give tilladelse til at anvende vejarealer til andet end vejformål.

*”§ 80. Det offentlige vejareal kan med vejmyndighedens tilladelse anvendes til varig eller midlertidig anbringelse af affald, containere, materiel, materialer, løsøre, genstande, skure, skurvogne, boder, automater, skilte, reklamer, hegn el.lign.*

*§ 80, stk. 2. Vejmyndigheden kan opkræve betaling for brug af vejarealet, når udnyttelse sker i et forretningsmæssigt øjemed.”*

Vejmyndigheden er forpligtet til at tilstræbe, at betalingen for leje af vejarealer modsvarer vejmyndighedens direkte og indirekte faktiske udgifter i forbindelse med den forretningsmæssige, ikke-trafikale råden over vejarealet.

Vejmyndigheden kan således ikke lovligt indlejre en direkte fortjeneste på udleje af vejarealer.

Ud over vejlovgivningen skal Kommunen også overholde forvaltningsrettens krav om, ligebehandling, saglige vilkår mv.

Bestemmelsen i § 80 er udtryk for en anerkendelse af vejmyndighedens ejendomsret til vejarealet. Den skal først og fremmest sikre, at vejarealet kan anvendes til trafikale og andre alment anerkendte formål.

Det er usikkert og uafklaret i praksis, om der også kan stilles krav til ansøgers økonomiske forhold.

### Grundarealer

Ved udleje af grundarealer er kommunen privat grundejer, og leje fastsættes på markedsvilkår. Kommunen kan lovligt tjene penge på udleje af grundarealer.

For de grundarealer, som Center for By, Land og Vand administrerer gælder Gademanualen som administrationsgrundlag.

Ved udlejning af grundarealer skal Kommunen også respektere forvaltningsrettens krav om ligebehandling, saglige vilkår mv.

## Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

## Sagsfremstilling

Center for By, Land og Vand og Helsam foreslår, at de lejere, som vi udlejer vej- og grundarealer ud til, skal opfylde følgende 2 grupper af kriterier i ansøgningsprocessen.

1. Økonomisk undersøgelse af ansøger
2. Godkendelse af ansøgers ønsker/projekt efter vejloven, gademanualen mv.

### Ad 1. Økonomisk undersøgelse af ansøger

For at sikre, at Helsingør Kommune ikke indgår i forpligtende aftaler med usunde virksomheder foreslås, at alle ansøgere til leje af kommunale vej- grundarealer i ansøgningsprocessen skal opfylde nedenstående kriterier.

Kriterierne kan ikke være absolutte, men alle virksomheder skal kunne redegøre for kriterierne på tilfredsstillende vis.

- Alle ansøgere skal fremlægge revisorgodkendt skattemæssigt regnskab for 2 år tilbage
- Gæld til stat og Kommune undersøges både for ansøgers aktuelle virksomhed/cvr-nummer og tidligere engagementer med Helsingør Kommune. (Det er ikke ønskeligt at udleje grund- og vejarealer til virksomheder med gæld til stat og kommune)
- Alle lejere skal opfylde de kommunalt vedtagne arbejdsklausuler, som et bindende tillæg til lejeaftalen
- Hvis sort arbejde konstateres i udlejers virksomhed er dette at betragte som væsentlig misligholdelse af kontrakten og dermed principielt med kontraktophævelse som følge
- Såfremt ansøgers projekt ikke umiddelbart ses realistisk jf. ansøgers skattemæssige regnskab bør (også private) lån ledsages af en gældsaf tale, samt beviser for overførsel fra involverede banker.

### Ad 2. Godkendelse af projekt efter vejloven, gademanualen mv

- Beskrivelse af ansøgers ønsker/projekt for det pågældende areal er et nødvendigt krav efter vejloven og Gademanualen, til fastlæggelse af vilkår for lejeaftalen.

## Baggrund for kriterier

Center for By, Land og Vand modtager mange ansøgninger til at anvende offentlige arealer til erhvervmæssig aktivitet – alt fra kaffevogne til permanent opstillede pavilloner.

Lejere af alle kommunale arealer skal kunne redegøre for opfyldelse af de nævnte kriterier – både den økonomiske redegørelse og beskrivelse af den ønskede aktivitet.

Den økonomiske redegørelse er nødvendig for at sikre, at Kommunen ikke indgår aftaler med usunde virksomheder.

Projektbeskrivelsen er nødvendig for at sikre, at Center for By, Land og Vands tilladelse til erhvervmæssig aktivitet på vej- og grundarealer respekterer ”Gademanualen” og vejloven.

Center for By, Land og Vand skal derfor kende lejers virksomhed tilstrækkeligt til, at det kan vurderes, at udlejningen ikke er uhensigtsmæssig i forhold til vejens/pladsens primære funktion til vejformål og trafikikkerheden i almindelighed.

## Økonomi/Personaleforhold

Undersøgelse af ansøgere til leje af kommunale arealer vil såfremt Udvalget beslutter indstilling, fremover ske i formelt samarbejde mellem Helsam og Center for By, Land og Vand.

## Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

## Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Udvalget for By, Plan og Miljø træffer afgørelse om, at der ved udleje af kommunale vej- og grundarealer benyttes minimumskriterier, som nævnt i sagsfremstillingen indeholdende en;

1. Økonomisk undersøgelse af ansøger
2. Godkendelse af ansøgers ønsker/projekt efter vejloven, gademanualen mv.

## Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019

Indstillingen godkendt.

# **Punkt 18: Beslutning: Anvendelse af Kulturværftets parkeringsareal til Old School Lifestyle Event og principiel beslutning om entre på offentligt vejareal**

19/6340

## **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

## **Indledning**

Helsingør Kommune har modtaget en ansøgning om anvendelse af parkeringspladserne ved Kulturværftet til afholdelse af Old School Lifestyle Event den 27.-28. april. 2019 (se vedlagte bilag 1)

By, Plan og Miljø udvalget skal tage stilling til om arealet skal udlånes, og om arrangøren må tage entre til parkeringsarealet.

Udvalget skal endelig tage stilling til, om tilladelse til råden over offentligt vejareal fremover gives på vilkår om, at offentligheden har adgang uden entre.

## **Retsgrundlag**

Vejloven

## **Sagsfremstilling**

Helsingør Kommune har modtaget en ansøgning fra Kram Event om råden over parkeringsarealet foran Kulturværftet.

Kram Event ønsker at afholde et Old School Lifestyle event fra 27.-28. april 2019, der omhandler udstillinger af ældre biler på parkeringsarealerne omkring værftshallerne. Se bilag 2.

Kram Event har ansøgt om leje af værftshallerne og indgået aftale med Street Food Marked. Denne ansøgning er ikke omfattet af denne sag, den behandles i Kultur og Turisme Udvalget, hvor der ansøges om tilskud på 30.000 kr. til afholdelse af dette event.

Med hensyn til rådighed over parkeringsarealerne ønsker Kram Event følgende:

- Fuld råderet over alle de kommunale parkeringspladser ved Kulturværftet
- Råderet over pladserne til udstilling af biler og ikke til parkering for de besøgende
- Ønsker at hegne hele pladsen så der kan tages entre for adgang ind til parkeringspladsen
- Etablerer en adgang til Street Food Marked så andre gæster kan anvende dette uden betaling

Udvalget skal tage stilling til den konkrete anvendelse af parkeringspladsen til dette event, ønsket om afspærring af parkeringspladsen fra offentlig anvendelse i forbindelse med eventet, samt ønsket om der tages entre til parkeringsarealet, som del af udstillingsarealet.

Center for By, Land og Vand administrerer råden over vejareal, herunder pladser til forskellige formål. Normal praksis er, at der er offentlig adgang til de vejarealer der anvendes.

Udlån af parkeringspladser til andre arrangementer forekommer blandt andet ved Sundtoldmarkedet, hvor der er offentlig adgang uden entré.

I forbindelse med andre arrangementer på værftet udlånes parkeringspladsen, men også her er der krav om, at der er offentlig adgang uden entré.

Et ønske om, at arrangøren kunne tage betaling for udlån af offentligt vejareal, er tidligere blevet afvist. Der er senest meddelt afslag på at tage entre til et offentligt vejareal på Øresundsvej i forbindelse med Hornbæk Havnefest.

Center for By, Land og Vand anbefaler, at der gives tilladelse til råden over parkeringspladsen ved Kulturværftet uden mulighed for, at der tages entré.

Behandling af ansøgningerne fremover

Afgørelsen af, om der skal gives tilladelse til råden over vejareal er en skønsmæssig afgørelse. Kommunen har derfor pligt til at foretage et konkret skøn, når kommunen træffer afgørelse.

Center for By, Land og Vand anbefaler dog, at det besluttet, at tilladelse til råden over offentligt vejareal fremover gives på vilkår om, at offentligheden har adgang uden entre.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Kram Event har søgt om tilskud fra Kultur- og Turismeudvalget på 30.000 kr. Det oplyses på mødet om dette ønske er imødekommet.

Udgifter mht. opsætning af byggepladshegn og henvisningsskilte mm. afholdes af Kram Event.

### **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** der gives tilladelse til, at parkeringspladsen ved Kulturværftet anvendes til afholdelse af Old School Lifestyle Event den 27.-28. april 2019.
2. **at** tilladelsen til at anvende parkeringspladsen ved Kulturværftet gives på vilkår om, at der ikke tages entre.
3. **at** tilladelse til råden over offentligt vejareal fremover gives på vilkår om, at offentligheden har adgang uden entre.

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Indstillingerne godkendt.

### **Bilag**

1: Oldschool-lifestyle beskrivelse

2: P-pladsen ved Kulturværftet

## **Punkt 19: Meddelelser**

18/30003

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Byggeriet ved Skibstrup blev drøftet f.s.v.a. midlertidige adgangsveje og træbeplantning.

## **Punkt 20: Kommende sager**

18/30004

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

### **Sagsfremstilling**

#### **Emne**

Analoge køreplaner

Trafikplan

Nordkystens fremtid - finansiering

Undersøgelse af muligheder og økonomi vedr. forbindelse af Ellekildehavevej med Møllevej og Falkenbergvej

Redegørelse vedr. almennyttige boliger og hvor de kan placeres

Studietur

#### **Møde**

10.  
april

10.  
april

### **Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Orientering foretaget.

## **Punkt 21: Eventuelt**

18/30005

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

**Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 11-03-2019**

Intet at bemærke.

## **Punkt 22: Godkendelse af referat**

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021

### **Indledning**

Godkendelse af dette punkt erstatter den tidligere underskriftsside.