

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 02-05-2023

Mødedato Tirsdag d. 02. maj 2023 kl. 16:00

Mødested Pyramiden, Prøvestenen

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

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Månedlig rapportering på forventet regnskab inkl. budgetomplaceringer - marts.....	4
Beslutning: Prioritering af lokalplaner.....	10
Beslutning: Endelig vedtagelse af lkp 1.158 for del af Cinemabyen og tillæg 23 til Kommuneplan 2	12
Beslutning: Cinemabyen - Mageskifte af arealer imellem, Rema Etablering A/S, 3F og Helsingør K	15
Beslutning: VEJAREALER Mageskifte mellem Helsingør Kommune og Naturstyrelsen.....	20
Beslutning: Dispensation til opførelse af en padelhal på Bybjergvej 22, 3060 Espergærde.....	24
Orientering: Status på tilfredshed og sagsbehandlingstider på byggesagsområdet 2022 og 1. kvartal	28
Beslutning: Esrumvej/Harreshøjvej - Anlæg af rundkørsel - ekspropriationsbeslutning.....	33
Beslutning: Nedlæggelse af offentligt vejareal til grundareal ved nyt Helsingør Svømmehal.....	35
Beslutning: Forslag til ændring af prioritering af Udmøntning af Cyklisthandlingsplan 2023.....	37
Beslutning: Aftale med Vejdirektoratet om opstilling af ladestandere.....	39
Beslutning: Etablering af Strandbar på Grønnehave Strand.....	43
Orientering: Status for landzonesagsbehandling.....	46
Meddelelser.....	48
Eventuelt.....	49
Beslutning: Godkendelse af referat.....	50

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

22/546029

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Der var afbud fra Ulla Kokfelt (D). Der var ikke mødt stedfortræder.

Dagsordenen godkendt.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Peter Poulsen

Fraværende Ulla Kokfelt, Peter Poulsen

Punkt 2: Beslutning: Månedlig rapportering på forventet regnskab inkl. budgetomplaceringer - marts

23/20087

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges til orientering forventet regnskab for 2023 på drift og anlæg for By-, Plan- og Trafikudvalget. Den månedlige rapportering er lavet på baggrund af marts måneds forbrug.

Derudover har Center for By, Land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme udarbejdet forslag til tillægsbevillinger på udvalgets område.

Der søges om omplaceringer på driftsbudgettet på 0,2 mio. kr. og på anlægsbudgettet på 1,2 mio. kr. Derudover søges der om en nedjustering af anlægsbudgettet på 35,2 mio. kr. på By-, Plan- og Trafikudvalgets område.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Forventet regnskab - drift

På By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder forventes et samlet forbrug på 136,6 mio. kr. og det forventes at budgettet overholdes, jf. tabel 1.

Tabel 1: Forventet regnskab 2023 for By-, Plan- og Trafikudvalget

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Forventet budget 2023 pr. 31.3*	Forventet regnskab pr. 31.3	Forventet mer-/mindre-forbrug pr. 31.3**	Ændring i forventet mer-/mindreforbrug ift. måneds-opfølgning pr. 28.2****
Budgetområde				
By-, Plan- og Trafikudvalg	136.648	136.648	0	5.700
204 Trafik, Vej og Parkering				
Rammestyret	88.426	88.426	0	5.700

Park og Vej

Rammestyret	48.222	48.222	0	0
-------------	--------	--------	---	---

* Forventet budget udgøres af det korrigerede budget samt forventede ekstrabevillinger (tillægsbevillinger og omplaceringer) og svarer til budgettet i NemØkonomi for opfølgingsmåneden.

** Forventet mer-/mindreforbrug svarer til forskellen mellem forventet regnskab og forventet budget. Merforbrug angives med minus og mindreforbrug med plus.

*** Forbedring af forventet mer-/mindreforbrug angives med plus, og forøgelse angives med minus.

I forhold til rapporteringen pr. 28. februar er der en forbedring i forventet merforbrug på 5,7 mio. kr.

Der var sidste måned et forventet merforbrug på kollektiv trafik på 3,8 mio. kr., som skyldes, at Movia er ramt af et ekstraordinært højt tilskudsbehov til busser og Flextur i 2023 end forventet ved vedtagelsen af Movias budget for 2023. Movia har efterfølgende nedjusteret det forventede merforbrug til 3 mio. kr. i 2023. Byrådet besluttede den 24. april, at det forventede merforbrug dækkes inden for budgetområdet ved besparelser på asfaltarbejder og trafiksikkerhedskampagner.

Ændringen i de resterende forventede merforbrug på 0,8 mio. kr. på vejbelysning, 0,6 mio. kr. på trafiksikkerhedsplanen og 0,5 mio. kr. på byrumsprojekt i Ålsgårde skyldes, at der ved sidste månedlige rapportering ikke var taget højde for overførsler fra 2022, da de ikke var besluttet. Overførslerne er nu besluttet, og indgår i forventet budget for 2023.

2. Budgetomplaceringer

Ifølge principper for økonomistyring i Helsingør Kommune, skal omplaceringer mellem budgetområder, omplaceringer mellem det rammestyrede og det ikke-rammestyrede område samt tillægsbevillinger, som ønskes finansieres af kommunens kassebeholdning, godkendes af Byrådet.

På By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder søges der om omplaceringer på driftsbudgettet på 0,2 mio. kr. og på anlægsbudgettet på 1,2 mio. kr. Derudover søges der om nedjustering af anlægsbudgettet med 35,2 mio. kr., jf. tabel 2 nedenfor.

Tabel 2: Oversigt over omplaceringer og tillægsbevillinger for By-, Plan- og Trafikudvalget

Årets priser, netto i 1.000 kr.

	Omplaceringer (udgiftsneutrale tillægsbevillinger)	Tillægsbevillinger (ikke udgiftsneutrale tillægsbevillinger)	Tillægsbevillinger i alt
Drift	0	0	0

By-, Plan- og Trafikudvalget			
204 Trafik, Vej og Parkering	-203	0	-203
<i>Rammestyret</i>			
Fordeling afledt drift 2023	-203	0	-203
206 Nordsjællands Park og Vej	203	0	203
<i>Rammestyret</i>			
Fordeling afledt drift 2023	203	0	203
<i>Anlæg</i>	0	-35.219	-35.219
By-, Plan og Trafikudvalget			
204 Trafik, Vej og Parkering	0	-35.219	-35.219
Cyklestier på Ndr. Strandvej	-1.177	0	-1.177
Pulje til vedligeholdelse af broer og bygværker	1.177	0	1.177
Cykelstier på Møllebakken	0	-8.000	-8.000
Parkering og infrastruktur, nyt stadion	0	-9.840	-9.840
Cyklistløsning Gl. Hellebækvej/Marienlyst Allé	0	-8.000	-8.000
Legepladser i byens rum	0	-2.000	-2.000
Sunset Klostermosevej/Industrivej	0	-6.000	-6.000
Rundkørsel Esrumvej/Harreshøjvej	0	-1.379	-1.379
I alt	0	-35.219	-35.219

** Positiv regulering angives med positivt fortegn. Negativ regulering angives med negativt fortegn.*

2.1. Drift

I forbindelse med gennemgang af afsluttede anlægsregnskaber flyttes den del af den afledte drift, der udføres af Nordsjællands Park og Vej til budgetområde 206. Der flyttes 0,2 mio. kr. fra budgettråde 204 Trafik, Vej og Parkering.

2.2. Anlæg

Center for By, Land og Vand foreslår, at der sker en omprioritering af seks eksisterende anlægsprojekter med henblik på at tidsforskyde projekterne, dog uden at dette giver væsentlige gener for projekterne eller brugerne. Det anbefales derfor, at der flyttes 35,2 mio. kr. til 2024.

Nedenfor er årsagerne til tidsforskydningerne af projekterne beskrevet.

2.2.1. Cykelstier på Møllebakken

Der skal etableres fjernvarme i 2024, og for at minimere udgifterne vil anlægsarbejdet ske i forlængelse heraf. Detailprojektering og forberedende arbejder forventes afsluttet indeværende år. Det anbefales derfor, at der flyttes 8,0 mio. kr. til 2024.

2.2.2. Parkering og infrastruktur, nyt stadion

Parkeringspladsens indretning afhænger af den endelige lokalplan for stadion – detailprojektering kan derfor ikke igangsættes før vedtagelse af lokalplan for nyt stadion. Det forventes at detailprojektering og udbud gennemføres sommer-efterår 2023 og anlægsstart derfor bliver primo 2024. Det anbefales, at der flyttes 9,8 mio. kr. til 2024.

2.2.3. Cyklistløsning Gl. Hellebækvej/Marienlyst allé

Cykelløsningen afhænger af parkerings- og trafiksaneringsprojektet ved stadion. Detailprojektering bør gennemføres i forlængelse af parkerings- og trafiksaneringsprojektet. Projekteringen udføres ultimo 2023 med anlæg i 2024. Derfor anbefales det, at der flyttes 8,0 mio. kr. til 2024.

2.2.4. Legepladser i byens rum

Udbud af legeplads i Sommariva-parken iværksættes i 2023 og anlægsarbejderne gennemføres 1. halvår 2024. Det anbefales, at der flyttes 2,0 mio. kr. til 2024.

2.2.5. Sunset Klostermosevej/Industrivej

Projektet afventer salg af grund på Ellehammersvej. Sideløbende er der igangsat projekt med undersøgelse af etablering af signalanlæg Industrivej/Klostermosevej/Ellehammersvej. Der er planlagt projektering og udbud i 2023, og anlægsstart bliver primo 2024. Det anbefales derfor, at der flyttes 6,0 mio. kr. til 2024.

2.2.6. Rundkørsel Esrumvej/Harreshøjvej

Der er sket afklaring af rundkørsels placering, der tager hensyn til fredning, trafiksikkerhed, lodsejer og naboer. Detailprojektering er igangsat og projektet forventes i udbud primo sommer og udførelse i perioden august-december. Projektet forventes afsluttet i starten af 2024. Det anbefales, at der flyttes 1,4 mio. kr. til 2024.

3. Forventet regnskab – anlæg

På By-, Plan- og Trafikudvalgets anlægsprojekter forventes et samlet forbrug på 53,8 mio. kr. og et forventet mindreforbrug på 35,2 mio. kr. i forhold til forventet budget, jf. tabel 3.

Tabel 3. Forventet regnskab 2023 for By-, Plan- og Trafikudvalget - anlæg

1.000 kr.	Forventet budget 2023*	Forventet regnskab 2023 pr. 31.3	Forventet mer-/mindreforbrug pr. 31.03**	Ændring i forventet mer-/mindreforbrug ift. månedsopfølgning pr. 28.02***
By-, Plan- og Trafikudvalget	89.041	53.822	35.219	42.461
Udgifter i alt	91.270	56.051	35.219	42.461
Indtægter i alt	-2.229	-2.229	0	0

* Forventet budget udgøres af det korrigerede budget samt forventede ekstrabevillinger (tillægsbevillinger og omplaceringer) og svarer til budgettet i NemØkonomi for opfølgningsmåneden.

** Forventet mer-/mindreforbrug svarer til forskellen mellem forventet regnskab og forventet budget. Merforbrug angives med minus og mindreforbrug med plus.

*** Forbedring af forventet mer-/mindreforbrug angives med plus, og forøgelse angives med minus.

Det forventede mindreforbrug på 35,2 mio. kr. skyldes forsinkelse på seks anlægsprojekter som beskrevet i afsnit 2.2 ovenfor.

I forhold til rapporteringen pr. 28. februar er der en forbedring i forventet merforbrug på 42,4 mio. kr., der hovedsagligt skyldes, at der ved sidste månedlige rapportering ikke var taget højde for overførsler fra 2022. Overførslerne indgår nu i forventet budget for 2023.

En udspecificeret opfølgning pr. anlæg fremgår af bilag 1.

Økonomi/Personaleforhold

Samlet set medfører sagen, at By- Plan-, og Trafikudvalgets anlægsbudget nedjusteres med 35,2 mio. kr. i 2023. Beløbet flyttes til anlægsbudgettet i 2024.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

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

1. at der på driftsbudgettet omplaceres 203.000 kr. og på anlægsbudgettet 1.177.000 kr., jf. tabel 2.
2. at anlægsbudgettet nedjusteres med 35.219.000 kr., jf. tabel 2.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Peter Poulsen

Bilag

1: Udspecificering anlægsprojekter - marts

Fraværende Ulla Kokfelt, Peter Poulsen

Punkt 3: Beslutning: Prioritering af lokalplaner

18/1137

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Der er stor interesse i at udvikle og bygge i Helsingør Kommune og behovet for lokalplanlægning overstiger kommunens resurser.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal derfor beslutte en prioritering af lokalplaner for 2023-24.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes byudviklingsopgaver, herunder lokalplanlægningen understøtter som helhed kommunens Vision 2030, herunder målsætningen om at tiltrække 1.000 nye familier inden 2030.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune oplever stadig en meget stor interesse i at investere og udvikle kommunen med nye boliger og virksomheder. Samtidig har Helsingør Byråd igangsat en række ambitiøse byudviklingsprojekter. Som følge af de mange projekter er der et stort behov for lokalplanlægning, borgerinddragelse og tværgående koordinering af byens udvikling. Der er samlet 53 lokalplaner, der venter på at blive realiseret.

Covid-19 situationen og rentestigninger har kun i begrænset omfang reduceret efterspørgsel på lokalplaner. Samtidigt er det vigtigt, at lokalplanlægningen prioriteres højt, da lokalplanerne er forudsætningen for at kommunen kan tiltrække nye borgere, nye virksomheder og sikre daginstitutioner, seniorboliger, plejeboliger mv. til byens borgere.

På det vedlagte bilag er det beskrevet, hvilke planforslag, der aktuelt arbejdes på og hvordan de foreslås prioriteret.

Flere bygherrer har tilbudt at bidrage med konsulentbistand for at sikre en hurtigere sagsbehandling. Dette er en forudsætning for denne prioriteringsliste. Herudover viser skemaet, hvilke sager der forventes igangsat, når der er resurser til det. Prioriteringen på listen betyder, at resurserne i spidsbelastningssituationer målrettes de højt prioriterede opgaver og planforslag. I praksis arbejdes der på alle listens igangsatte opgaver, undtaget planer, hvor kommunen afventer bidrag fra bygherre/projektejer eller projektet af anden årsag er sat i bero.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold, men den aktuelle mængde af byudviklingsopgaver overstiger Helsingør BYLABs resurser, hvorfor en prioritering af sagerne er nødvendig.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen foranlediger ikke særskilt kommunikation og høring, men administrationen anbefaler, at den prioriterede liste publiceres på kommunens hjemmeside under igangværende byudviklingsopgaver.

Igangsatte lokalplaner kan også findes på Helsingør Kommunes lokalplanportal.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at den fremlagte prioritering af lokalplaner godkendes og publiceres på kommunens hjemmeside.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

C stillede følgende ændringsforslag:

”at lokalplanerne i Espergærde Erhvervsområde sættes i bero. I stedet foreslår vi, at der udarbejdes en samlet helhedsplan for Espergærde Erhvervsområde, der kan danne grundlag for kommuneplanen og kommende lokalplaner. Helhedsplanen skal sikre en mere ballanceret byudvikling i området ved at fokusere på rækkehuse og plads til mere erhverv, der kan passe sammen med de nye boliger. Helhedsplanen skal sikre mere klarhed over udviklingen og mere ro for områdets erhvervsdrivende”.

Forslaget blev godkendt.

Herefter godkendte et flertal i udvalget, Claus Christoffersen (A), Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Thomas Kok (UP) indstillingen.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at liste Ø ikke ønsker et superligastadion.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Peter Poulsen

Bilag

1: Lokalplanlisten 2023

Fraværende Ulla Kokfelt, Peter Poulsen

Punkt 4: Beslutning: Endelig vedtagelse af lkp 1.158 for del af Cinemabyen og tillæg 23 til Kommuneplan 2019

23/21685

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Forslag til lokalplan 1.158 for del af Cinemabyen ved Fredericiavej og Rønnebær Alle og tillæg 23 til Kommuneplan 19 har været udsendt i offentlig høring fra den 5. januar 2023 til den 3. marts 2023.

Byrådet skal beslutte om planerne skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

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

Relation til vision og tværgående politikker

I Cinemabyen og med denne lokalplan etableres detailhandel og boliger i kombination med biograf og erhverv. Dette understøtter kommunens vision om at være kendt som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune for familier og om at være kendt som en kommune, der tilbyder gode vilkår for at drive virksomhed.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af den visionsplan for den samlede Cinemaby som By-, Plan- og Trafikudvalget vedtog på sit møde den 7. juni 2021.

Lokalplan 1.158 er den I den første i en række, der er udarbejdet for en del af Cinemabyen.

Lokalplanen dækker den del af Cinemabyen, der ligger på hjørnet af Rønnebær Alle og Fredericiavej. Planen giver mulighed for at opføre boliger og en dagligvarebutik.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør en øget bygningshøjde i den centrale del af Cinemabyen.

Helsingør Kommune har fra ejeren af matr. nr. 32t, Rønnebær Alle 108, der udlægges til dagligvarebutik, modtaget en opfordring til at indgå en udbygningsaftale.

Udbygningsaftalen indgås samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Udbygningsaftalen er vedlagt.

Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet 9 bemærkninger og indsigelser til lokalplanen, dels fra naboer til lokalplanområdet, dels fra MOVIA og dels fra foreningen Helsingør Syd.

Der er ikke kommet bemærkninger til tillægget til kommuneplanen.

Bemærkningerne fra naboer til området drejer sig om den forventede øgede trafik på Århusvej og Fredericiavej med spørgsmål om, hvordan Helsingør Kommune forventer at håndtere dette.

Spørgsmålene berører veje, der ikke er omfattet af lokalplanen, men der er i behandlingen af de indkomne bemærkninger (vedlagt) gjort rede for de planer der er, for fremover at sikre en god og sikker trafikafvikling på de omkringliggende veje.

MOVIA har bemærkninger til et kommende superbusstoppested. Dette spørgsmål vil blive behandlet i forbindelse med en senere lokalplan, da stoppestedet vil berøre en anden del Cinemabyen.

Der er fra bygherren på Rønnebær Alle 106, 3Fs ejendom, indkommet et ønske om mulighed for en øget bygningshøjde på ejendommen med henblik på, at kunne indrette de kommende boliger med en hems. Der ændres dog ikke på antallet af etager.

Administrationen foreslår:

- *at der i lokalplanens § 6.8 ikke fastsættes en præcis bygningshøjde for delområde 3, men at etageantallet på fire etager fastholdes. Det foreslås, at der i forbindelse med denne ændring foretages en partshøring på to uger af ejerne på de to nabogrunde matr. nr. 32t, Rønnebær Alle 108 og matr. nr. 32x og 32y, Fredericiavej 52 - 60.*

Bemærkningerne afstedkommer ikke yderligere forslag til ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Bemærkningerne er samlet og gennemgået i et notat, der er vedlagt.

Økonomi/Personaleforhold

Selvom der indgås en udbygningsaftale med Rønnebær Alle 108, er der behov for at Helsingør Kommune medvirker økonomisk til etablering af infrastruktur.

På den baggrund indgives et anlægsønske i forbindelse med budgetforhandlingerne 2024, som dels vedrører justeringer til signalanlægget, således at vejreglerne fremover er opfyldt og anlægget understøtter god trafikikkerhed og tilgængelighed, dels til opgradering af offentlige stier i området samt tunnel under Rønnebær Alle.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Visionsplanen for den samlede Cinemaby var i udsendt i en offentlig høring fra den 18. marts til den 15. april 2021. Der blev i den forbindelse, den 6. april 2021 afholdt et virtuelt borgermøde. Alle de indkomne bemærkninger fra

høringsperioden og det virtuelle borgermøde blev fremlagt for By-, Plan- og Miljøudvalget den 7. juni 2021 i forbindelse med at visionsplanen blev vedtaget.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til lokalplan 1.158 for del af Cinemabyen ved Rønnebær Alle og Fredericiavej og tillæg nr. 23 til Kommuneplan 19 vedtages endeligt med følgende ændring:

- at der i lokalplanens § 6.8 ikke fastsættes en præcis bygningshøjde for delområde 3, men at etageantallet på fire etager fastholdes. Det foreslås, at der i forbindelse med denne ændring foretages en partshøring på to uger af ejerne på de to nabogrunde matr. nr. 32t, Rønnebær Alle 108 og matr. nr. 32x og 32y, Fredericiavej 52-60.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Et flertal, Claus Christoffersen (A), Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Thomas Kok (UP) anbefaler indstillingen.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at Ø er imod, da der ikke er 25 % almene boliger i projektet.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Peter Poulsen

Bilag

1: Hvidbog lkp 1.158 og kp tillæg 23

2: Lokalplan 1.158 forslag

3: Tillæg 23 til KP19 forslag

4: Underskrevet udbygningsaftale Rønnebær Alle- Betinget udbygningsaftale

Fraværende Ulla Kokfelt, Peter Poulsen

Punkt 5: Beslutning: Cinemabyen - Mageskifte af arealer imellem, Rema Etablering A/S, 3F og Helsingør Kommune

22/8133

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet skal med denne sag tage stilling til, at administrationen ansøger Ankestyrelsen om udbudsfrigørelse i forbindelse med mageskifte af arealer mellem Helsingør Kommune og henholdsvis Rema Etablering A/S og mageskifte med 3F.

Mageskiftet med både Rema Etablering A/S og 3F er en forudsætning for at kunne realisere dele af lokalplan 1.158.

Retsgrundlag

Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Efter bekendtgørelsens § 2, stk. 2, kan offentligt udbud med Ankestyrelsens samtykke undlades ved mageskifte og salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har betydning for Visionsplanen for Cinemabyen, samt Helsingør Kommunes Bosætnings- og Boligpolitik m.fl.

Sagsfremstilling

1. Rema1000

Byrådet godkendte på møde den 19. december 2022 forslag til lokalplan 1.158 for en del af Cinemabyen, hvoraf det fremgår, at der skal etableres en dagligvarebutik (Rema1000) på ejendommen, matr.nr. 32t, Helsingør Overdrev beliggende Rønnebær Alle 108, 3000 Helsingør. Dagligvarebutikken får adgangsvej fra Rønnebær Alle gennem krydset ved Borgmester P. Christensens Vej.

For at kunne etablere en ny overkørsel til ejendommen matr. nr. 32t, Helsingør Overdrev, er det en forudsætning, at signalanlægget ombygges. Endvidere er det ud fra tilgængeligheds- og trafikikkerhedsmæssige hensyn nødvendigt at inddrage grundarealer fra både Rema Etablering A/S' ejendom og 3F's naboejendom, matr.nr. 32an, Helsingør Overdrev, for at kunne etablere et gennemgående fortov langs Rønnebær Alle på 1,5 meter i bredden.

Kommunen og Rema Etablering A/S har indgået en udbygningsaftale, hvorved Rema Etablering A/S medvirker til at etablere de infrastruktur anlæg, der er nødvendige for at realisere lokalplan 1.158. Rema Etablering A/S forpligter sig til at foretage følgende arbejder:

- Etablering af offentlig stiforbindelse mellem Rønnebær Alle og Haderslevvej.
- Udvidelse af offentligt fortov på Rønnebær Alle, forbi tunnelen ved Mirabellestien og langs ejendommens skel.
- Ændring af bestående lyskryds – Rønnebær Allé og Borgmester P. Christensensvej.

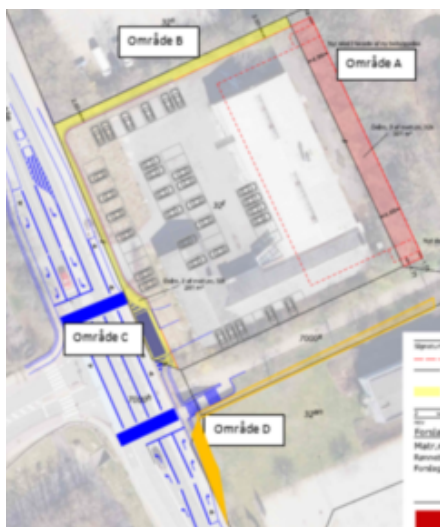
Rema Etablering A/S har stillet en bankgaranti over for kommunen på 2.000.000 kr. til projekterne i udbygningsaftalen.

Endvidere er det aftalt med Rema1000, afledt af et ønske om at bytte/købe ekstra areal til sikring af byggeretten for deres butik, at Rema1000 efterfølgende etablerer en forskønnelse af skrænten ned mod søen i stil med illustrationen på bilag C. Udgiften hertil er anslået til 1,2 mio. kr.

Endvidere har Rema Etablering A/S oplyst, at de forventer at anvende mere end 4,2 mio. kr. på at løfte og sikre infrastrukturen i og omkring den nye Cinemaby, til glæde for nye beboere og borgere i Helsingør.

Udbygningsaftalen er bl.a. betinget af, at Rema Etablering A/S kan realisere sit byggeprojekt på ejendommen matr.nr. 32t, Helsingør Overdrev. Dette forudsætter, at de erhverver et vejareal på ca. 301 m² af kommunens ejendom, matr.nr. 32k, Helsingør Overdrev, samt at lokalplanen godkendes endeligt.

Kommunen har, i dialog med Rema Etablering A/S og 3F, foreslået, at der foretages et mageskifte af de områder, der er nødvendige for at lokalplan 1.158 kan realiseres, se figur 1.



Helsingør Kommune afgiver område A til Rema Etablering A/S.

Omvendt afgiver Rema Etablering område B+C til kommunen.

Figur 1 Områderne omfattet af mageskifte

Område A er en skrænt, som på 2 sider er omkranset af den offentlige sti, Mirabellestien, og 2 sider af skrænten tilhører Rema Etablering A/S selv. Administrationen vurderer, at der ikke vil være andre potentielle købere til dette areal.

Det er parternes forventning, at det areal som Rema Etablering A/S vil overtage fra Helsingør Kommune vil være ca. 175 m² større end de arealer, som kommunen overtager. Størrelsen på arealerne er endnu ikke endelig fastlagt.

Ved et mageskifte, hvor de pågældende arealer ikke har samme værdi, skal værdiforskellen afspejle sig i mageskiftet, således at Rema Etablering A/S, som overtager det mest værdifulde areal, som udgangspunkt betaler et beløb til Helsingør Kommune.

Kommunen har indhentet en mæglervurdering af markedsprisen for de arealer, som forventes at indgå i mageskiftet med Rema Etablering A/S. Mægleren har vurderet, at markedsværdien udgør en pris pr. byggeret, som ifølge lokalplanen er 80 % for området. Det svarer til en pris på 2.805 kr. pr. byggeret.

Det fremgår af den politisk godkendte Visionsplan for Cinemabyen følgende beskrivelse af området ved skrænten og søen bag Rema1000:

” Midt i området, omkring søen, foreslås anlagt en ny fælles bypark som Cinemabyens grønne hjerte og samlingspunkt. Parkens skrånende terræn udnyttes til terrasser og plateauer med bænke og ved søen kan der etableres små broer.

Bebyggelserne omkring parken har direkte adgang til parken og opføres med altaner og aktive kantzoner ud til parken, så der bliver liv i området. I bebyggelsen nord for parken kan evt. etableres caféer eller andre udadvendte aktiviteter.”

Administrationen vurderer på baggrund af ovenstående, at kommunen kan tage imod en modydelse fra Rema Etablering A/S (forskønnelsesprojektet) frem for kontant betaling, hvor modydelsen svarer til den interesse, som kommunens andel af forskønnelsesprojektet udgør. Kommunen har en interesse i, at området fremstår mere indbydende og pænt over for byens borgere.

Administrationen vurderer, at Rema Etablering A/S skal fremsende en endelig projektbeskrivelse til kommunen, da forskønnelsesprojektet er et vilkår for mageskiftet.

Ingen af de øvrige grundejere, omfattet af lokalplan 1.158, har eksterne udgifter forbundet med infrastrukturanlæg eller forskønnelse af byrum.

2. 3F

I forbindelse med ombygningen af signalanlægget på Rønnebær Alle, hvor Helsingør Kommune ønsker at etablere en ny højresvingsbane på Rønnebær Alle ind til den nye dagligvarebutik, samt et gennemgående fortov på 1,5 meter i bredden, vurderer administrationen, at det ligeledes er nødvendigt at foretage et mageskifte med 3F's ejendom, matr.nr. 32an, Helsingør Overdrev beliggende Rønnebær Alle 106, 3000 Helsingør.

Det påtænkte mageskifte er vist i figur 1 som område D, hvor området ud mod Rønnebær Alle ejes af 3F og byttes med området mod stien som ejes af kommunen.

Ejendomsmægleren har vurderet, at de pågældende arealer som indgår i mageskiftet har den samme værdi. Der skal derfor ikke foretages anden økonomisk mellemregning imellem parterne.

Ankestyrelsen skal godkende alle ovennævnte mageskifter mellem Helsingør Kommune og Rema1000 samt 3F.

Økonomi/Personaleforhold

Helsingør Kommune afholder udgifterne til en landinspektør i forbindelse med mageskifterne.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Sagen sendes efter udvalgets beslutning til godkendelse hos Ankestyrelsen.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at Ankestyrelsen ansøges om samtykke til udbudsfrigivelse i forbindelse med mageskifte.
2. at der foretages mageskifte mellem Helsingør Kommune og henholdsvis Rema 1000 og 3F.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingerne anbefales.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Peter Poulsen

Bilag

1: Mageskifte mellem Helsingør Kommune og Rema1000 område A-C samt Helsingør Kommune og 3F område D revideret

2: Forslag til indretning af skrænt mod Mirabellestien

Fraværende Ulla Kokfelt, Peter Poulsen

Punkt 6: Beslutning: VEJAREALER Mageskifte mellem Helsingør Kommune og Naturstyrelsen

21/30691

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand har over de seneste 1½ år har været i dialog med Naturstyrelsen Nordsjælland om mageskifte af en række offentligt ejede arealer, som med fordel kan skifte ejer for at skabe bedre sammenhæng imellem ejerforhold, kernekompetencer og driftsudgifter.

Center for By, Land og Vand og Naturstyrelsen har gennem drøftelserne fundet frem til en samlet magelægspakke, der ejendomsværdimæssigt går i nul. Arealerne omfatter både vej- og naturarealer.

Denne dagsorden forelægges derfor for både By- Plan- og Trafikudvalget og Klima- og Bæredygtighedsudvalget og slutteligt i Byrådet.

Byrådet skal i denne dagsorden træffe beslutning om mageskifte af vejarealer.

Retsgrundlag

Aftaleret og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Mageskiftet i denne sag er omfattet af undtagelsesbestemmelse for offentligt udbud, jf. § 2 i ovenstående bekendtgørelse.

Naturstyrelsen og Helsingør Kommune agerer i denne sag som offentlige ejendomsbesiddere og kan bytte ejendomme, hvis der ikke kan findes et misforhold i værdien af de ejendomme, der indgår i mageskiftet.

For værdien af vejarealer skal bemærkes, at disse har ikke økonomisk værdi, idet vejarealer ikke kan bebygges. Det samme er gældende for de skov- og naturarealer, der indgår i mageskiftet. De er ligeledes uden byggemuligheder og dette betyder, at den økonomiske værdi af arealerne er ubetydelig.

Naturstyrelsen og Center for By, Land og Vand er således enige om at fastsætte værdien af de mageskiftede arealer til kr. 0 for den samlede magelægspakke.

Relation til vision og tværgående politikker

- I Vision 2030 er Vestkilen blandt de 5 udpegede naturområder, der har en målsætning om forbedring af naturtilstanden.
- By-, Plan- og Miljø og Økonomiudvalgenes beslutninger hhv. 3. maj og 25. maj 2021 om udtagning af 4 kommunale landbrugsarealer til biodiversitetsformål.

Sagsfremstilling

De foreslåede mageskifter omfatter vej- og grundarealer, som kun af historiske årsager er placeret ejermæssigt hvor de er.

Typeeksempler på arealer, der skifter ejer er parkeringsarealer og en række sommerhusveje, som alle ejes af Naturstyrelsen, men som administreres af Helsingør Kommune.

Helsingør Kommune ejer til gengæld en række natur- og skovarealer, hvis interesser mere hensigtsmæssigt kan varetages hos Naturstyrelsen.

1. Mageskiftet er win-win for begge parter

I bilag 1 har administrationen og Naturstyrelsen i et fælles notat gennemgået de arealer, der er omfattet af parternes ønske om mageskifte.

Arealerne opdelt i to typer:

- vej- og parkeringsarealer i Hornbæk, Ålsgårde og Snekkersten
- naturarealer bestående af mindre skovarealer i Ålsgårde og Hellebæk, landbrugsjord grænsende op til Hellebæk Kohave og Vestkilen.

Parterne har vurderet hver enkelt areal med henblik på at placere ejerskabet mest effektivt i forhold til de interesser, der skal varetages på arealerne.

Vores fælles anbefaling fremgår i bilag 1 - ud for hver enkelt areal.

Konklusionen er, at alle foreslåede mageskifter er fordelagtige for begge parter.

2. Ejerskab overføres til den ejer, der har de stærkeste kernekompetencer

Hovedprincippet for mageskifterne er, at ejerskabet af arealerne overføres til den ejer, der har stærkest kernekompetence i forhold til administration og drift af arealerne.

Ligeledes overgår ejerskabet også til den part, der har den umiddelbart tætteste myndighedskompetence over arealet.

Hermed er princippet etableret, hvor vejarealer går til Helsingør Kommune og naturarealer til Naturstyrelsen.

Økonomi/Personaleforhold

Til gennemførelse af mageskiftet er direkte udgifter til den landinspektør, der skal varetage registrering og tinglysning af ejerskiftet.

Administrationen har indhentet overslag på udgifter til landinspektør og det er forventningen, at udgifter til landinspektør udgør kr. 200.000-250.000.

Det er aftalt, at Naturstyrelsen og Helsingør Kommune deler disse udgifter lige.

Ved overtagelse af nye vejarealer opstår der ikke administrative meromkostninger for Helsingør Kommune. Årsagen til dette er, at vi for alle vejarealer omfattet af dette mageskifte allerede varetager myndighedsopgaven.

For de omfattede offentlige parkeringspladser har Helsingør Kommune i øvrigt allerede driftsomkostningerne for parkeringspladserne.

For de arealer vi overdrager til Naturstyrelsen - Vestkilen og mindre skovstykker i Ålsgårde - vil der ved afgivelsen af Vestkilen være tale om egentlige besparelser for Helsingør Kommune.

For Vestkilen gælder, at direkte udgifter til drift og projekter for årene 2019-22 udgjorde:

	<i>Drift (kr. u. moms)</i>	<i>Projekter (kr. u. moms)</i>
2019	14.403	0
2020	63.370	133.316
2021	27.545	216.381
2022	43.411	103.241

Drift af Vestkilen indebærer slåning af stier og p-område, bekæmpelse af invasive arter, slåning under hegnslinje, reparationer af skilte, hegn og klaplåger samt vandforbrug.

Projekter i 2020-22 har været udskiftning af dyreled, ny strøminstallation til hegnet og spændingsgiver, nedrivning af en lade (Pindemosevej 131), generel oprydning, flytning af hegnslinje, etablering af frostsikkert vandtrug, vvs-installationer, knusning af opvækst mm.

Besparelserne for Vestkilen anslås i de kommende år til mindst kr. 80.000 kr. pr. år. Bl.a. trænger hegnspæle og låger visse steder til udskiftning.

Beløbet vil fremgå af råderumskataloget.

For de store parkeringspladser i Hornbæk og Snekkersten skal bemærkes, at administrationen har interesse i at optimere driften af disse parkeringspladser, således at kapaciteten på pladserne kan øges. Pt. er der ikke allokeret økonomi til dette

formål. Dog forventes det, at der løbende kan etableres mindre forbedringer i forbindelse med planlægningen af ordinært vedligeholdelsesarbejde.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Naturstyrelsens direktion er blevet præsenteret for forslag til mageskifte på direktionmøde den 20. marts 2023 og har her vedtaget støtte til mageskiftet.

Sagen giver i øvrigt ikke anledning til anden ekstern høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Byrådet vedtager forslag til mageskifte af vejarealerne, som gennemgået i bilag 1.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Peter Poulsen

Bilag

1: Notat til magelægssagen af 21. marts 2023

Fraværende Ulla Kokfelt, Peter Poulsen

Punkt 7: Beslutning: Dispensation til opførelse af en padelhal på Bybjergvej 22, 3060 Espergærde

22/671944

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har den 21. december 2022 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en padelhal på Bybjergvej 22, 3060 Espergærde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.49. Byggeriet er i strid med lokalplanen.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om man vil dispensere fra lokalplanen.

By-, Plan- og Trafikudvalget har på udvalgets møde den 17. august 2022, besluttet at samtlige ansøgninger om dispensationer inden for lokalplan 3.49 skal forelægges til politisk behandling.

Retsgrundlag

Lov om planlægning § 19:

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

§ 1 Lokalplanens formål 1.1 pkt. f: ”fastsætter bestemmelser for bebyggelsesomfang i form af højder, byggelinjer og påbudte facadelinjer.”

§ 6.17: Ny bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 4, 5, 6 og 7 viste etageantal og bebyggeshøjder målt fra eksisterende terræn. (Af kortbilag 8 til lokalplanen fremgår, at den pågældende ejendom kan bebygges i 2 etager og 8,5 m over eksisterende terræn.)

§ 7.4 Bebyggelsens udseende: 40% af én facade på ny bebyggelse må opføres med mindre bygningselementer og flader i andre materialer så som træ, glas, zink, natursten, eternit.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til Helsingør Kommunes erhvervs- og vækstpolitik.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune har modtaget en ansøgning den 21. december 2022 om tilladelse til opførelse af en padelhal på Bybjergvej 22. Projektet er omfattet af lokalplan 3.49 og beliggende i delområde 6.

Det ansøgte byggeri har en højde på op til 10,2 m fra eksisterende terræn. Lokalplanen tillader en maksimal højde på 8,5 m.

Desuden er projektet i strid med kravet i lokalplanen om, at facadematerialer skal være i blank mur, med op til 40 % andre materialer end blank mur.

Ansøger har ikke søgt om dispensation fra dette i sit materiale, men administrationen har oplyst ansøger om, at det forudsætter dispensation.

Centerets vurdering

Der er 2 forhold i sagen, som er i strid med lokalplanen:

1. Facadebeklædning. Byggeriet skal ifølge lokalplanen opføres i blank mur:

Området, som ejendommen ligger i, er et erhvervsområde, hvor det normale facademateriale ikke er blank mur, men i højere grad andre materialer. Desuden har Helsingør Kommune dispenseret fra facademateriale ved opførelse af byggeri på naboejendommen Bybjergvej 24 i 2021, Denne ejendom er omfattet af samme bestemmelser i lokalplanen.

Med baggrund heri kan administrationen anbefale en dispensation fra facadekravet i lokalplanen.

2. Højden på byggeriet må maksimalt være 8,5 m fra eksisterende terræn:

Byggeriet bliver ca. 10,2 m fra terræn i den østlige ende. Hvis hallen skal overholde lokalplanens maksimale højde, skal højden sænkes med 1,7 m eller byggeriet skal sænkes 1,7 m.

Ansøger har mundtligt oplyst, at den ansøgte højde er nødvendig for at kunne spille padel i hallen. En sænkning af hele bygningen med 1,7 m er ikke fysisk muligt det pågældende sted.

Det er afgørende for sagen, om en dispensation fra lokalplanen vil være i strid med lokalplanens principper.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for fx at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur.

Det fremgår af lokalplanens formålsbestemmelser, at formålet bl.a. er ”at fastsætte bebyggelsesomfang i form af højder”. Det er derfor administrationens vurdering, at en dispensation fra lokalplanens højdebestemmelser på op til 1,7 m er en så væsentlig overskridelse af højdebestemmelserne, at det er i strid med planens principper.

Det vil være et forhold som taler for, at en dispensation ikke er mulig.

Af lokalplanens redegørelsesdel fremgår, at lokalplanen stiller store krav om variationer i bebyggelsens højde og facader, så området får en varierende karakter. Principperne bag de varierende højder er, at bebyggelsen skal søge at trappe ned mod omgivende lavere bebyggelser, og bebyggelsen skal ikke have ens højder.

Delområde 6 er afkoblet fra den øvrige del af lokalplanområdet. Baggrunden for fastsættelse af principperne om de varierende højder har derfor mindre betydning og relevans for netop delområde 6, hvilket kan tale for, at en dispensation ikke vil være i strid med planens principper. Dette forhold betyder, at det fremstår mindre klart, at en dispensation til det ansøgte vil være i strid med planens principper.

Af lokalplanens kortbilag 8 fremgår at byggeriet må være 8,5 m højt på den pågældende ejendom. Imidlertid er netop kortbilag 8 ikke nævnt i bestemmelserne i lokalplanens § 6.17. Dette kunne tale for, at der ikke er detailbestemmelser om højden i netop det område, hvor denne ejendom ligger, hvilket kan tale for, at der kan meddeles dispensation fra højden. Administrationen vurderer dog, at det er en redaktionel fejl, at kortbilag 8 ikke er nævnt i § 6.17 ligesom dette ikke udgør en modstrid mellem lokalplanens tekst og kortbilag.

De omkringliggende erhvervsjendomme, som er omfattet af en anden lokalplan (lokalplan 3.1), fastsætter bygningshøjder på 10 m. Karakteren af det pågældende erhvervsområde er derfor byggemulighed op til 10 m.

Der er således flere forhold der taler for at en dispensation, mens det forhold at forhold omkring højde er nævnt i planens formål taler imod en dispensation.

Administrationen vurderer, at en dispensation op til 10,2 m, som illustreret i ansøgningen, mest sandsynligt er i strid med planens principper.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at der dispenseres til de ansøgte facadematerialer og
2. at der meddeles afslag på dispensation til den ansøgte højde på op til 10,2 m.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Ad 1

Indstillingen godkendt.

Ad 2

Et enigt udvalg besluttede at stemme imod forvaltningens indstilling. Der gives således dispensation til den ansøgte højde på 10,2 m.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Bilag

1: Facadeplan

2: Tekniskekort

3: Ortofoto

4: Lokalplan 3.49

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 8: Orientering: Status på tilfredshed og sagsbehandlingstider på byggesagsområdet 2022 og 1. kvartal 2023

21/36858

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Center for By, Land og Vand foretager tilfredshedsmålinger på byggesagsbehandlingen, med henblik på løbende at kunne forbedre servicen over for ansøgerne.

Der udarbejdes på landsplan en statistik på sagsbehandlingstider på byggesagsområdet. Den såkaldte servicemålsaftale.

Endelig udarbejder centeret sin egen statistik på sagsmængder og sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Dette er en status på,

- tilfredshedsmålingen for 2022,
- sagsbehandlingstider på byggesagsområdet på nationalt og regionalt plan i 2022,
- samt statistik på hvordan status er pr. 1. kvartal 2023 på sagsbehandlingstider.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Vi vil være en bæredygtig kommune, hvor vi skaber de bedste rammer for, at vi kan leve og udleve det liv vi ønsker..... sammen.

Sagsfremstilling

1. Sagsbehandlingstider i 2022

Der måles årligt på sagsbehandlingstiderne på de byggesager, som er omfattet af servicemålsaftalen fra 2015 mellem KL og staten. Der blev oprettet 2.800 sager i byggesagsafdelingen i 2022, men det er kun de sager der kommer ind via Byg & Miljø, som er omfattet af servicemålsaftalen.

Tallene for alle landets kommuner kan ses af vedhæftede oversigt, bilag 1. Det fremgår heraf at(tallene for Helsingør kommune er indsat i parentes):

- For simple konstruktioner overholder 52 % af sagerne servicemålet på 40 dage. (Helsingør 49 %)
- For enfamiliehuse overholder 50 % af sagerne servicemålet på 40 dage. (Helsingør 51 %)
- For industri- og lagerbygninger overholder 56 % af sagerne servicemålet på 50 dage. (Helsingør 36 %)
- For etagebyggeri, erhverv overholder 57 % af sagerne servicemålet på 55 dage. (Helsingør 54 %)
- For etagebyggeri, bolig overholder 48 % af sagerne servicemålet på 60 dage. (Helsingør 53 %)

Administrationen har sammenstillet tallene for Helsingør Kommune med de øvrige 9 kommuner i Nordsjælland, bilag 2. Heraf ses at Helsingør Kommunes sagsbehandlingstider ligger ca i midten i forhold til de øvrige kommuner i Nordsjælland.

2. Tilfredshedsmåling med byggesagsbehandlingen 2022

Helsingør Kommune foretager løbende tilfredshedsmålinger på byggesagsbehandlingen.

Byggesagsafdelingen har oprettet 2800 sager i 2022. Henvendelser til byggesagsafdelingen tilgår både via centerets hovedpostkasse BLV@helsingor.dk og via ansøgningsportalen Byg og Miljø.

Hvis der søges byggetilladelser, skal disse søges via Byg og Miljø. Sager der modtages gennem centerets hovedpostkasse er forskellige forespørgsler og forhåndsdialoger, dispensationer fra lokalplaner, og andre sagstyper, som alkoholbevillinger, helårsbeboelse i sommerhuse, tildeling af adresser, aktindsigt, rettelsers af BBR m.m.

Denne målingen foretages på alle de sager som indsendes via det landsdækkende ansøgningsystem Byg og Miljø, som alle kommuner i Danmark anvender. Der er i 2022 truffet 317 afgørelser i sager modtaget via Byg og Miljø i perioden. Der er modtaget svar fra 188 respondenter, hvilket er en relativ høj besvarelsesprocent, som giver målingen stor validitet.

Spørgerammen er udarbejdet af en række kommuner i samarbejde med KL, og er således ens for de deltagende kommuner.

Formålet med denne måling er at få et kvalitativt input på byggesagsbehandlingen, som et supplement til en måling af sagsbehandlingstiden (servicemålsaftalen).

Resultaterne fremgår af bilag 1.

41 % af alle besvarelser er private ansøgere, hvor det i 2022 var 47 %.

91 % omhandler tilladelser, mens kun 4 % af besvarelserne omhandler afslag.

2.1. Tilfredsheden med sagsbehandlingen

Hovedtendenser i resultaterne er meget positive, og en fremgang fra resultaterne for 2021.

Andelen som er meget tilfredse, tilfredse eller hverken eller ligger på mellem 79-90 %. Sagsbehandlingstiden ligger lavest med 79 % mens de øvrige parametre ligger på mellem 89-91 %.

Det betyder omvendt, at andelen af utilfredse eller meget utilfredse er på 21 % på sagsbehandlingstid, mens det på de andre områder er på mellem 9-11 %. I 2021 var 38 % utilfredse eller meget utilfredse med sagsbehandlingstiden, mens det på de andre områder var på mellem 16-21 %.

2.2. Tilfredshed med sagsbehandleren

For de som har haft kontakt med sagsbehandleren, er tilfredsheden med sagsbehandleren generelt højere end den generelle tilfredshed med sagsbehandlingen.

Andelen som er meget tilfredse, tilfredse eller hverken eller, ligger her på mellem 92-95 %. Der er tale om en fremgang i forhold til målingen for 2021.

2.3. Tilfredshed med forhåndsdialog

53 % af de der har svaret, har benyttet sig af muligheden for en forhåndsdialog med en sagsbehandler. 89 % af disse er meget tilfredse, tilfredse eller hverken eller, mens 11 % er utilfredse eller meget utilfredse. Det er en forbedring i forhold til 2021, hvor tallene lå på 86 % henholdsvis 14 %.

2.4. Indsendte kommentarer fra respondenterne

Alle der har svaret, at de er utilfredse eller meget utilfredse er blevet spurgt om evt. kommentarer. Der er indkommet kommentarer fra 16 respondenter inden for denne gruppe:

Kommentarerne fra utilfredse og meget utilfredse fordeler sig på følgende emner:

- For lang sagsbehandlingstid (8)
- For lidt vejledning/service (8)
- For tungt et ansøgningsystem (3)

Alle der har svaret, at de er meget tilfredse er blevet spurgt, om evt. kommentarer. Der er indkommet kommentarer/ros fra 60 respondenter inden for denne gruppe ansøgere.

Desuden er der et generelt kommentarfelt, som 56 respondenter har udfyldt.

Målingen er anonym, men det har siden 1. januar 2022 været muligt, at opgive sit telefon nr, hvis man er utilfreds, så vil man blive kontaktet og har mulighed for at uddybe sin utilfredshed.

Administrationen arbejder videre med de fremsendte input, med henblik på at øge tilfredsheden.

3. Byggesagsstatistik pr. 1. kvartal 2023

Vedlagt en statistik over byggesagsområdet pr. 1. kvartal 2023. Bilag 4.

Nedenfor er nogle nedslag i statistikken:

Af statistikken fremgår, hvor mange sager der modtages i byggesagsafdelingen om året. Af ”sager i alt pr. år” fremgår, at der i 1. kvartal 2023 er oprettet 834 sager, hvilket er 75 sager flere end i 2022. Af oversigten fremgår også, hvor mange af de sager der er indkommet, som er afsluttet (de mørkeblå søjler). Det fremgår af skemaet i højre side, at der er 2821 sager under behandling. Det er et fald på 127 sager siden 1. januar 2023. Af de sager der er under behandling afventer ca. 2/3 oplysninger fra ansøgerne, herunder færdigmelding af byggeriet.

”Antal modtaget ansøgninger, hvor sagsbehandlingen ikke er påbegyndt endnu”, viser de sager, hvor sagsbehandlingen endnu ikke er påbegyndt. Antallet af sager var oppe på ca. 550 i juli-november 2021, men faldt til 430 i slutningen af 2021. I løbet af 2022 er antallet faldet til omkring 400. Antallet er fortsat faldende, og er p.t. på ca. 340 sager. Af disse nye sager er ca. 35 sager nye forespørgsler og ansøgninger, mens de resterende ca. 300 sager er naboklagesager, og lovliggørelsessager.

Vi er i øjeblikket meget tæt på, at alle nye sager behandles/påbegyndes behandlet inden for senest 3 uger fra modtagelsen. Målsætningen er at fastholde, at alle nye sager behandles inden for en frist på 3 uger, hvis alle oplysninger er indsendt. Parallelt med at vi fastholder behandlingen af nye sager under 3 uger er vi påbegyndt behandlingen af naboklagesager og lovliggørelsessager, med henblik på at få disse sager afviklet.

Der er en oversigt over antallet af ”forhåndsdialoger”. Formålet med dette er at vise, hvor mange der ønsker en forhåndsdialog før de søger byggetilladelse, idet vi opfordrer til forhåndsdialoger. Der er f.eks. mulighed for at booke en forhåndsdialog via kommunens hjemmeside. Antallet af forhåndsdialoger er faldet fra 89 til 70 fra 2021 til 2022. Vores umiddelbare vurdering er, at det er et udslag af konjunkturerne.

”Servicemål på afgjorte sager i Byg og Miljø 2021” viser hvor mange af sagerne der bliver behandlet inden for de servicemålsaftaler, som er indgået mellem KL og staten, inden for 5 specifikke sagstyper. Målet er at overholde servicemålsaftalen, og der vil fremad være fokus på, at der sker en positiv udvikling her. Vi kan konstatere, at vi i 1. kvartal 2023 har overholdt servicemålene på 3 ud af 5 kategorier, hvilket ikke er sket tidligere.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Målingens resultater udsendes via Erhvervsnyt.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Orientering foretaget.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Bilag

1: Tilfredshedsmåling 2022 af sagsbehandling i byggesager

2: KL-servicemaalstatistik-2022

3: Sagsbehandlingstider i Nordsjælland

4: Byggesagsstatistik første kvartal 2023

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 9: Beslutning: Esumvej/Harreshøjvej - Anlæg af rundkørsel - ekspropriationsbeslutning

21/23383

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

På Byrådsmøde den 1. november 2021 godkendte Byrådet ekspropriation af det nødvendige hjørneareal (matrikel 5cd, Plejelt By, Tikøb), hvis der ikke opnås frivillig aftale med den berørte grundejer. Grundejer af matrikel 5cd er positivt indstillet i forhold til at afgive areal.

I det videre arbejde med projektering af rundkørsel i krydset Esumvej/Harreshøjvej har det vist sig at være nødvendigt med yderligere erhvervelse af et mindre areal af nabomatrikel beliggende sydøst for krydset – matrikel 2a, Plejelt By, Tikøb – se markering af arealet på Bilag 1.

Center for By, Land og Vand er ligeledes i dialog med grundejer af matrikel 2a for afståelse af det nødvendige areal, med henblik på at opnå frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår.

For at der kan foretages arealerhvervelse på ekspropriationslignende vilkår, skal kommunen have udtrykt vilje til at ekspropriere, hvis der ikke opnås frivillig aftale. Gennemføres arealerhvervelsen som frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår, er grundejers erstatning skattefri.

Byrådet skal på den baggrund træffe beslutning om, at der kan foretages ekspropriation, hvis der ikke opnås frivillig aftale om arealerhvervelse på ekspropriationslignende vilkår.

Retsgrundlag

Vejlovens kapitel 10

Relation til vision og tværgående politikker

Opgradering af krydsløsning understøtter kommunens mål for trafiksikkerhed:

- Antallet af trafikdræbte skal nedbringes til nul.
- Der skal arbejdes for at antallet af alvorligt tilskadekomne i trafikken på veje i Helsingør Kommune skal reduceres mere end én halvering fra gennemsnittet henover årene 2017-2020 til 2030.

Sagsfremstilling

Det er besluttet, at krydset Esumvej/Harreshøjvej skal ombygges fra vigepligtsreguleret t-kryds til rundkørsel. Der er afsat midler på anlægsbudgettet i indeværende år til anlæg af rundkørsel.

Årsagen er, at der i perioden 2014-2018 er sket seks ulykker, heraf to med personskade – en dræbt og en alvorlig tilskadekomne, begge cyklister. Fem ud af seks ulykker sker ved manglende overholdelse af ubetinget vigepligt fra Harreshøjvej.

For at kunne udføre projektet, er det nødvendigt også at erhverve op til ca. 300 m² fra matrikel nr. 2a, Plejelt By, Tikøb. Matriklen er landbrugsjord.

Projektet er præsenteret for den berørte grundejer i henvendelse af 31. marts 2023 og på et telefonmøde den 19. april 2023.

Center for By, Land og Vand forventer på baggrund af den positive dialog med grundejer, at kunne indgå aftale om arealerhvervelse på ekspropriationslignende vilkår.

Hvis dette ikke skulle vise sig muligt, er det nødvendigt, at Helsingør Kommune gennemfører en ekspropriation af det pågældende areal for at sikre gennemførelsen af projektet.

Endelig opgørelse af arealerne samt formelle og matrikulære ændringer udføres i forbindelse med projektets udførelse.

Økonomi/Personaleforhold

Der er i budgettet for 2023 afsat en bevilling på 6,379 mio. kr. Udgifter til arealerhvervelse er indeholdt i budgettet, og der forventes derfor ikke yderligere udgifter.

Til orientering viser erfaring fra tidligere sager, at der er handlet landbrugsjord (landzone) til en pris på 17 kr./m²

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Center for By, Land og Vand er i dialog med de berørte grundejere og naboer til den kommende rundkørsel.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der foretages en ekspropriation af det nødvendige areal (op til ca. 300m²) fra matrikel 2a, Plejelt By, Tikøb, hvis der ikke kan opnås frivillig aftale med den berørte grundejer.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Bilag

Bilag 1: kort over område til arealerhvervelse, matrikel 2a

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 10: Beslutning: Nedlæggelse af offentligt vejareal til grundareal ved nyt Helsingør Svømmehal

21/1837

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

I forbindelse med etablering af ny svømmehal i tilknytning til den eksisterende svømmehal på Borgmester P. Christensens Vej 14, har det vist sig nødvendigt at nedlægge vejareal til grundareal, således at grundarealet opnår en størrelse, der muliggør bygning af den ny svømmehal.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal træffe beslutning om nedlæggelse af ca. 3.670 m² offentlige vejareal matr. nr. 7000ay, Helsingør Overdrev til grundareal tilhørende eksisterende svømmehal matr. Nr. 30f Helsingør Overdrev.

Retsgrundlag

Lov nr. 1048, om offentlige veje, §§ 15, 124, 125 og 127.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Parkeringspladserne ud mod Borgmester P. Christensens Vej er beliggende på offentlig vejareal matr. nr. 7000ay, Helsingør Overdrev. Tilsvarende er den store parkeringsplads syd for svømmehallen også placeret på offentlig vejareal.

Hvis Helsingør Kommune ønsker at etablere en ny svømmehal, kræves der yderligere friareal, således at bebyggelsesprocenten kan overholdes.

Det er som udgangspunkt ikke hensigten, at parkeringspladserne ændres eller nedlægges. Der er udelukkende tale om en matrikulær justering.

I planprocessen er der arbejdet med placering af den ny svømmehal, samt ændret adgangsvej, vej, sti og parkeringsforhold som følge af anlægget af den ny svømmehal.

Center for By, Land og Vand forventer således, at eksisterende og nye stier på grunden, bliver udlagt som offentlige stier svarende til et areal på ca. 200 m² fra matr. 30f Helsingør Overdrev til vejareal matr.nr. 7000ay.

Økonomi/Personaleforhold

I forbindelse med nedlæggelsen er der ikke, ud over udgifter til at berigtige de nye matrikelgrænser, yderligere udgifter forbundet hermed, idet arealet fortsat forbliver kommunalt eje.

Sagen har ikke øvrige afledte konsekvenser for personaleforhold.

Ansvar for og udgifterne til fremtidig renholdelse, vedligeholdelse, belysning mv. af arealet i bilag 1 hører under Økonomi og Ejendomme.

Center for By, Land og Vand forventer ligeledes, at renholdelse, vedligeholdelse og snerydning af parkeringspladser og stier sker på lignende vilkår, som de foregår i dag.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Helsingør Kommune er forpligtet til at høre alle berørte parter og offentliggøre den planlagte beslutning.

Vejarealet er ikke adgangsvej til andre ejendomme end kommunens og fratager ikke i øvrigt rettigheder fra ejere af andre ejendomme. Nedlæggelse af vejarealet medfører endvidere ikke, at ejere af andre ejendomme får forøget deres forpligtelser. Det vurderes derfor, at der ikke er andre parter.

Helsingør Kommune skal derfor alene offentliggøre den planlagte beslutning, inden kommunen træffer afgørelse. Center for By, Land og Vand foreslår, at beslutningen offentliggøres i 2 uger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at 3.670 m² fra matr.nr. 7000ay Helsingør Overdrev, jf. § 15 i lov om offentlige veje nedlægges som offentligt vejareal.
2. at det nedlagte vejareal, jf. § 124 i lov om offentlige veje, sammenlægges med matr. 30f Helsingør Overdrev, med henblik på, at tilvejebringe grundareal til planlagt svømmehalsbyggeri.
3. at 200 m² fra matr.nr. 30f nedlægges som privat grundareal og overføres til offentligt vejareal matr.nr. 7000ay

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Bilag

1: Trafik og Infrastruktur forslag til arealbytte 24 april

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 11: Beslutning: Forslag til ændring af prioritering af Udmøntning af Cyklisthandlingsplan 2023

22/558995

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 8. december 2022 (Bilag 1) hvordan rammen for udmøntning af cyklisthandlingsplan 2023, skulle fordeles.

For opgaven; ”Klostermosevej – reparation af SF-stens belægninger”, har det nu vist sig, at grundlaget for den synergi, der var laget til grund for prioriteringen af indsatsen, ikke længere er tilstede. Derfor foreslås det, at flytte midlerne til cykelsti på Nordre Strandvej i stedet.

By-, Plan-, og Trafikudvalget skal godkende ændringen til udmøntningsplanen.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Denne sag har kobling til Vision 2030 for Helsingør Kommune og Cyklisthandlingsplan 2020-2030

Sagsfremstilling

Udvalget har i december 2022 vedtaget udmøntning af cyklisthandlingsplanen for 2023. Et af disse projekter var ”Klostermosevej – reparation af SF-stens belægning”. Prioritering af dette projekt var med afsæt i samgravning og koordinering med NSPV, der havde planlagt renovering af fortovet på samme strækning.

1. Vedtaget projekt

695.000 til ”Klostermosevej – reparation af SF-stens belægninger”.

SF-stens belægningerne er kendetegnede for en stor del af stinettet i Snekkersten. SF-stens belægningen er dog af ældre dato og flere steder langs Klostermosevej er der efterhånden mange ujævnheder som er forårsaget af planterødder, gamle opgravninger generelle sætninger over tid. Strækningen er udpeget i cykelstiinspektion 2021, som et punkt hvor belægningen bør rettes op for at sikre gode forhold for cyklister (og fodgængere).

Det var hensigten, at cykelsti-delen skulle forbedres samtidigt med at NSPV udførte reparationsarbejder på fortovsdelen. NSPV har dog haft større udgifter til reparation af skrænt og belægning på samme strækning ud for Klostermosevej end forventet, og har derfor måtte afslutte opgaven uden at påbegynde belægningsarbejdet.

Det er ikke muligt at udføre reparationer på cykelstien alene, da belægningen på cykelsti og fortov er sammenhængende flise-belægning kun adskilt af en mørk sten, som markør.

Projektet ønskes derfor udskudt til NSPV får budget til at istandsætte fortovsdelen.

2. Alternativt projekt

Administrationen foreslår i stedet, at anvende de 695.000 kr. til cykelsti på Nordre Strandvej, hvor der allerede er planlagt arbejder i 2023. Hvis der omprioriteres vil cykelstien i 2023 kunne anlægges på strækningen fra Hornbæk Plantage til Odinshøjstien på vandsiden, hvor der i 2022, er anlagt cykelsti på landsiden på samme strækning.

Økonomi/Personaleforhold

De afsatte midler til Klostermosevej – reparation af SF-stens belægnings, indgår i den pulje der er givet til udmøntning af cyklisthandlingsplanen.

Ændring af projektet vil ikke have indflydelse på budgettet, da midlerne til cykelsti på Nordre Strandvej skal betales fra samme anlægsbudget.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at 695.000 kr. bruges til cykelsti på Nordre Strandvej.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Bilag

1: Beslutning- Udmøntning af cyklisthandlingsplan 2023

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 12: Beslutning: Aftale med Vejdirektoratet om opstilling af ladestandere

23/2443

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Vejdirektoratet har anmodet Helsingør Kommune om, at overtage dele den offentlige parkeringsplads ved Rønnebær Alle 120 til opstilling af fire lynladestandere.

Vejdirektoratet ønsker kun, at indgå aftalen hvis aftalen er uopsigelig i 10 år og tillige kan forlænges hver 10 år indtil 30 års samlet leje.

Vejdirektoratet vil også kun indgå aftalen, hvis Helsingør Kommune forpligter sig til at betale restafskrivning af investeringen til elforsyningen til lynladestanderne – i den situation hvor lejeaftalen afsluttes af Helsingør Kommune før de 30 år er forløbet.

Byrådet skal tage stilling til om Helsingør Kommune skal godkende udlejning til Vejdirektoratet på de fremsendte vilkår (se kontrakt udkast bilag 1).

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje

Lov om infrastruktur for alternative drivmidler til transport

Relation til vision og tværgående politikker

Strategi for udvikling af ladeinfrastruktur til elbiler i Helsingør Kommune

Sagsfremstilling

Vejdirektoratet har fået til opgave, at tilrettelægge og drive et nationalt ladestanderudbud.

I den forbindelse anmoder Vejdirektoratet om, at råde over alle 6 af 10 parkeringspladser på p-pladsen ved krydset Kongevejen/Rønnebær Alle – Rønnebær Allé 120, Helsingør – samt areal til transformerstation ca. 200 m² i alt. De 6 parkeringspladser indrettes til 4 lynladerstandere.

Parkeringspladsen indgår ikke i kommunens udpegede områder til opsætning af ladestandere jf. Strategi for udvikling af ladeinfrastruktur i Helsingør Kommune.

Center for By, Land og Vand har modtaget lejekontrakten fra Vejdirektoratet som indebærer væsentlige restriktioner for kommunens nuværende og fremadrettede håndtering af arealet.

Vejdirektoratet har følgende vilkår i lejekontrakten som administrationen ønsker at fremhæve:

1. 10 års uopsigelighed på lejen af arealet.
2. Løbende forlængelse af lejeaftalen i op til samlet 30 års rården over parkeringspladsen.
3. Hvis lejekontrakten opsiges skal kommunen overtage afskrivningen af nettilslutningen
4. Ingen opkrævning af leje for arealet
5. Al vedligehold af parkeringspladsen påhviler fortsat Helsingør Kommune.

Ad. 1, 4 og 5: Kontraktlængden på 10 år, ingen opkrævning af leje samt at vedligeholdelsen af parkeringspladserne foretages af kommunen er ikke ulig de øvrige lejekontrakter kommunen har indgået om opsætning af offentligt tilgængelige el-ladestandere. Vilklårene er identiske med de kontrakter kommunen har indgået med både EON og CLEVER.

Ad. 2 og 3: Vejdirektoratet kræver, at hvis aftalen opsiges af Helsingør Kommune før de maksimale 30 år, skal Helsingør Kommune betale Vejdirektoratets afholdte udgifter til nettilslutningsbidrag og anlæg af transformerstation, i en lineær afskrivning over 30 år.

Nettilslutningsafgiften for 4 ladestandere udgør samlet kr. 1.280.000 og hvis aftalen opsiges af Helsingør Kommune efter fx 15 år, skal Helsingør Kommune betale kr. 640.000 til Vejdirektoratet.

Administrationens vurdering af placering og lejevilkår

Placeringen af lynladerne

I forbindelse med Vejdirektoratets henvendelse har der været flere placeringer i spil, herunder et statsligt parkeringsareal ved Flynderborgvej 1, hvor der i dag er en grusparkeringsplads.

Vejdirektoratet har undersøgt mulighederne for at etablere ladeinfrastruktur på pladsen, som desværre ikke har været muligt, grundet manglende statslig finansiering til istandsættelse af parkeringspladsen.

Derudover er placering på private arealer, såsom ved tankstationen v. Mc Donald, også blevet forkastet af Vejdirektoratet.

Placering af ladeinfrastruktur på Rønnebær Allé 120 er ikke en del af de pladser der er udpeget i Strategi for udvikling af ladeinfrastruktur til elbiler i Helsingør Kommune. Men placeringen langs Kongevejen kan være en fordel for trafikanter på statens vej til og fra færgen.

Administrationen har vurderet at placeringen ikke er i strid med udvikling i området (Helhedsplanen for Cinemagrunden o. lign.).

Konsekvenser for grillhuset BBQ-Barn (Rønnebærgrillen)

Helsingør Kommune udlejer et areal uden for selve parkeringspladsen til BBQ-Barn. Oprettelsen af 4 lynladestandere vurderes positivt for driften af grillbaren.

Administrationen er opmærksom på, at grillhuset pt. ikke er åbent, men leje betales punktligt og der er klare forventninger til, at grillhuset vil åbne dette forår.

Konsekvenser for offentlig parkering i området som helhed

Det er administrationens vurdering, at nedlæggelse af 6 offentlige parkeringspladser er en mindre betydende forringelse af den offentlige parkering i området.

Lejevilkår

30 årig binding på arealet er en lang tid, hvorfor kommunen i egne lejekontrakter (med ladeoperatører) kun opererer med 10 års binding og samtidig mulighed for 30 dages opsigelse.

Derfor er en lejekontrakt på 30 år vidtgående - hvis der ønskes anden anvendelse af vejarealet. Dette vil normalt kunne håndteres med en klausul om opsigelse uden omkostning for kommunen. Denne klausul vil Vejdirektoratet, dog ikke godtage grundet deres store investering i nettilslutning. Derfor kræver Vejdirektoratet, at lejeaftalen bliver betinget af overtagelse af tilslutningsudgifterne i en lineær afskrivning.

Byrådet skal beslutte om kommunen vil indgå en aftale med Vejdirektoratet, med den økonomiske risiko, der kan opstå ved opsigelse af lejeaftalen på op til 1 mio. kr.

Økonomi/Personaleforhold

Der forventes ikke yderligere udgifter til drift og vedligehold af parkeringspladsen end NSPV afholder for indeværende.

Der må forventes en udgift til Vejdirektoratet, hvis lejeaftalen ikke ønskes forlænget yderligere end den indgåede aftale på 10 år.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at Helsingør Kommune indgår aftale med Vejdirektoratet på de i kontrakten angivne vilkår.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 13: Beslutning: Etablering af Strandbar på Grønnehave Strand

23/20638

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget en ansøgning med 4 forslag til etablering af en Strandbar på Grønnehave Strand.

By, Plan og Trafikudvalget skal træffe beslutning, om der skal arbejdes videre med midlertidig etablering af en Strandbar på Grønnehave Strand på en af de 4 forslag til placering.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 1066 af 21 august 2018 om bygge- og beskyttelseslinjer.

Relation til vision og tværgående politikker

Tourismepolitikken

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune har modtaget ansøgning om placering af en Strandbar på Grønnehave Strand inden for perioden Maj-September 2023.



Der er tale om følgende placeringer:

1. På stranden midt ud for Nordhavnens vestlige mole
2. På arealet hvor kajakklubben tidligere var placeret
3. Midt på Strandallen ud for Campingpladsen
4. På stranden ud for Nordhavnens vestlige mole tættere på Strand Promenaden.

Strandbaren vil bestå af en 6- eller 12-fods serverings og lagerpavillon (beror på tilladelsen) med bardisk, samt i mindre omfang borde, stole, liggestole, skraldespande og parasoller i terrænet umiddelbart i forbindelse med strandbaren.

Der vil serveres is, øl, vand, vin, snacks og lettere anretninger, i et tidsrum fra 8 om morgenen til 22 om aftenen (beror på endelig bevilling).

Tilslutning af el og vand forudsættes ske fra Nordhavnen i dialog med Helsingør Havne og/eller kommunen i øvrigt.

Administrationens bemærkninger

Ansøger har udpeget 4 placeringer, hvoraf de 3 placeringer ligger inden for strandbeskyttelseslinjen – en tilladelse til opførelse af strandbar på disse steder vil derfor kræve en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Placering 1, 3 og 4:

Af vejledningen på kystdirektoratets hjemmeside [Strandbeskyttelse \(kyst.dk\)](http://Strandbeskyttelse(kyst.dk)) kan det ses, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til byggeri indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Placering 2:

Den sidste placering nr. 2 er arealet, hvor den tidligere kajakklub lå. Dette areal er efterfølgende reableret som del af strandpromenaden, således at området fremstår med sand og tilplantet med hjelme. Denne placering er ikke omfattet af Strandbeskyttelseslinjen.

Generelt:

Forudsætningen for en tilladelse er en rådighedstilladelse og lejekontrakt, byggetilladelse for en container opstillet mere end 6 uger, samt tilladelse til tilslutning af el- vand og kloak mv.

Endvidere skal der opnås eksterne tilladelser/dispensationer omkring fødevarer, forsyning, salg af alkohol, strandbeskyttelse, samt toiletforhold mv.

Administrationen anbefaler, at der gives et afslag grundet dels strandbeskyttelseslinje og dels grundet støj og udsyn ved hhv. placering 2 og 3 - foran campingpladsen samt foran Kronborg Strandby.

Økonomi/Personaleforhold

Der vil ikke være direkte udgifter for Helsingør Kommune forbundet med en etablering af strandbaren.

Der kan opnås lejeindtægter fra strandbaren ca. xx kr. for perioden.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives et afslag grundet strandbeskyttelse på arealerne samt en nylig retablering af strandpromenaden efter fjernelse af kajakhuset.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Bilag

1: Helsingør Beachbar-3

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 14: Orientering: Status for landzonesagsbehandling

22/555017

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Antallet af landzonesager efter planloven og sager om bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven har i de seneste år været stærkt stigende og sagsbehandlingstiden i Center for By, Land og Vand er tilsvarende steget gennem de seneste år.

Med denne sag orienteres By-, Plan- og Trafikudvalget om sagsbehandlingstiderne og om, hvordan Center for By, Land og Vand prioriterer i sagerne.

Retsgrundlag

Planlovens § 34-38

Relation til vision og tværgående politikker

Med vision 2030 ønsker kommunen at tiltrække endnu flere borgere gennem en bæredygtig byudvikling, hvor der er gode muligheder for at arbejde og bosætte sig.

Sagsfremstilling

Planlovens landzonebestemmelser skal hindre spredt bebyggelse i det åbne land, beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier samt sikre, at de offentlige investeringer i f.eks. infrastruktur og service udnyttes bedst muligt.

Det betyder, at alt byggeri og anvendelse af arealer i landzonen, der ikke har landbrugsformål, kræver en landzonetilladelse. Klagenævnets praksis på området er ret restriktiv, og det betyder, at der ganske ofte gives afslag på ansøgninger til projekter i landzonen, der ikke har landbrugsformål.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer skal sikre søer, åer, skove, fortidsminder og kirker som værdifulde landskabselementer, fritholdt for byggeri mv. Bestemmelserne skal også sikre arealerne inden for sø- og åbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Fortidsmindelinjen skal samtidig sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne.

Antallet af landzonesager og sager om bygge- og beskyttelseslinjer har gennem de seneste år været stærkt stigende. Stigningen skyldes formentlig de samme forhold, som den generelle stigning i antallet af byggesager, nemlig at det generelle aktivitetsniveau og byggelysten i samfundet har været stærkt stigende og at antallet af klagesager ligeledes er stigende.

Antallet af indkomne sager pr. år er over en 10 års periode steget fra ca. 80 sager i 2012 til 150-200 sager/år i de seneste par år.

Ud over de indkomne sager, findes der en pukkel af gamle lovliggørelsessager og klagesager (naboklager etc.) på omkring knap 100 sager, samt ca. 70 BBR-sager, der stammer fra SKATs ejendomsvurderingsprojekt. Disse kan ligeledes medføre lovliggørelsessager, idet byggeriet eller anvendelsen ikke nødvendigvis er lovlig i forhold til landzonebestemmelserne.

Nogle landzonesager mv. er ret simple (sager om læskure, ridebaner etc.), mens mange er ganske omfattende og kræver megen sagsbehandling, stort set svarende til en mindre lokalplan (mobilmaster, ridehaller, entreprenørvirksomheder etc.). Alle landzonesager skal i nabohøring inden der kan træffes afgørelse og sagsbehandlingen skal være grundig, da mange afgørelser havner i klagenævnet.

Opgaven løses i Natur, Miljø og Klimaområdet. I 2017 blev der ved en intern omprioritering allokeret et ekstra årsværk til opgaven, der nu er besat med ca. 2 årsværk, fordelt på 3 personer. Den store mængde af indkomne sager betyder, at der pt. må regnes med en sagsbehandlingstid på reelle ansøgninger på op mod 12 måneder, hvor den for ca. et år siden var 6 måneder.

Generelt prioriteres de sager hvor der indsendes reelle ansøgninger og forespørgsler, mens lovliggørelsessager nedprioriteres. Når en ansøgning modtages, kvitterer centret med en estimeret sagsbehandlingstid. Hvis det – som tiden går - kan konstateres, at sagsbehandlingstiden ikke kan overholdes, vil en ansøger modtage besked herom.

De mange sager og den lange sagsbehandlingstid medfører naturligvis et stort arbejdspress hos medarbejderne og desværre også utilfredshed hos ansøgere, der må vente længe på at få en afgørelse. By-, Plan- og Trafikudvalget må således regne med, i stigende grad at modtage henvendelser fra utilfredse ansøgere.

Center for By, Land og Vand følger løbende udviklingen og udvalget vil 2 gange om året modtage en orientering om status.

Økonomi/Personaleforhold

Center for By, Land og Vand har ved de seneste 2 budgetforhandlinger fremsat et budgetønske om en opnormering af sagsområdet, men ønsket har ikke kunnet efterkommes.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Orientering foretaget.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 15: Meddelelser

22/546070

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Sagsfremstilling

Centeret orienterer om en byggesag på Vibevej 16, Hornbæk.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Orientering foretaget.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 16: Eventuelt

22/546117

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 02-05-2023

Intet at bemærke.

Fraværende:

Ulla Kokfelt

Fraværende Ulla Kokfelt

Punkt 17: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Fraværende Ulla Kokfelt