

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 16-11-2018

Mødedato Fredag d. 16. november 2018 kl. 09:00

Mødested Det Hvide Værelse, Rådhuset

Mødedeltagere Christian Holm Donatzky, Jens Bertram, Janus Kyhl, Peter Poulsen, Claus Christoffersen, Helena Jørgensen, Thomas Kok

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Forslag til kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 og lokalplan 3.51]	4
Eventuelt.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/63

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 16-11-2018

Godkendt.

Punkt 2: Beslutning: Forslag til kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 og lokalplan 3.51 Boliger på hjørnet af Gefionsbakken og Mørdrupvej

18/30623

Indledning

Center for By, Land og Vand har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 og lokalplan 3.51 samt foretaget en screening af lokalplanen i overensstemmelse med lov om miljøvurderinger af planer og programmer.

Byrådet skal beslutte, om forslag til kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 og lokalplan 3.51 samt afgørelse om ikke at udarbejde en miljørapport skal offentliggøres.

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

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

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommune har en vision om at være den mest attraktive bosætningskommune i Nordsjælland. Det er kommunens mål at tiltrække 800 nye familier til kommunen inden 2020. Opførelsen af ny bebyggelse i Espergærde er med til at understøtte dette mål.

Sagsfremstilling

1. Planforslagenes baggrund

Ejendommen Mørdrupvej 15-19 blev solgt efter offentligt udbud til Initus Ejendomme A/S.

Lokalplan 3.33 blev vedtaget endeligt af Byrådet den 28. august 2017. Lokalplanen muliggjorde opførelsen af det projekt, som Initus Ejendomme havde vundet udbuddet med.

Lokalplanen blev påklaget til Planklagenævnet. Efter meddelelse af byggetilladelse har en klager endvidere bedt Planklagenævnet om at tillægge klagen opsættende virkning. Nævnet besluttede den 2. november 2018 at tillægge klagen opsættende virkning og standse det igangværende bygge- og anlægsarbejde.

Efter administrationens opfattelse må Planklagenævnets afgørelse forstås således, at Planklagenævnet fortolker kommuneplanens rammebestemmelse sådan, at lokalplanens bestemmelser om opførelse af bygninger i tre etager inden for nærmere angivne byggefelter må anses for at være helt eller delvis i strid hermed. Planklagenævnets endelige afgørelse af sagen forventes derfor at gå ud på, at lokalplanen ophæves som ugyldig.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der muliggør opførelse af projektet, forelægges derfor med henblik på retlig lovliggørelse af projektet.

2. Lokalplanens indhold

Planforslaget omfatter ejendommen Mørdrupvej 15-19, Espergærde. Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål i form af helårsboliger. Bebyggelsen skal opføres som punkthuse i to til tre etager. Der må højst opføres 32 boliger. I den eksisterende bygning kaldet "Radisen" må der desuden højst etableres tre boliger.

Punkthuset mod vest må højst opføres i to etager i en maksimal højde på 8,5 m. De to andre punkthuse må højst opføres i tre etager med en maksimal højde på 10,5 m. Dog må der herudover opføres en elevatorskakt på 6 m² og to ventilationsaggregater på hver 2 m², der overstiger ovenstående højde med 0,60 m på de to punkthuse i tre etager.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende, som skal sikre, at bebyggelsen får en kvalitet, der svarer til kvaliteten af det omkringliggende område. Den fastsætter også bestemmelser om mulighed for lokal håndtering af regnvand i form af grønne tage og regnbede.

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for "Radisen" og for enkelte karaktergivende træer med betydning for lokalplanområdet. De øvrige bygninger i lokalplanområdet har ejer nedrevet.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for ubebyggede arealers omfang, udseende og hegning. Det sikres, at færdsel på de to eksisterende stiforbindelser gennem området fortsat er mulig.

Parkering fastsættes i overensstemmelse med Parkeringsnorm for Helsingør Kommune.

3. Kommuneplan

Området er nu omfattet af rammeområde 3.BE.1. Rammernes særlige bestemmelser fastsætter, at etageantallet skal begrænses til to etager op mod nabomatrikel.

Det er formentlig Planklagenævnets fortolkning, at lokalplanforslaget er i strid med denne bestemmelse i kommuneplanen. En ny kommuneplanramme, som fjerner fortolkningstvivel, og som sikrer overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen, foreslås derfor.

4. Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, skal der udarbejdes en egentlig miljøvurdering, hvis det vurderes, at planen har en miljømæssig påvirkning.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 3.51 har centret screenet planens indhold. Vurderingen er, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Det vurderes samlet set, at planen ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan 3.51. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger.

5. Retlig lovliggørelse

Planklagenævnets tilkendegivelse i forbindelse med afgørelsen om at tillægge klagen opsættende virkning gør det relevant allerede nu at tage stilling til, hvad der skal gælde for området fremadrettet. På denne måde kan afbrydelsen af byggeriet begrænses – uanset hvordan plangrundlaget skal udformes.

Helsingør Kommune skal tage stilling til, om der skal vedtages et plangrundlag, der præciserer kommuneplanen i overensstemmelse med kommunens fortolkning, og som muliggør det lokalplanlagte byggeri, der er igangsat (retlig lovliggørelse), eller om der i stedet skal vedtages et ændret plangrundlag, som begrænser byggeriet i overensstemmelse med Planklagenævnets fortolkning af kommuneplanens rammebestemmelse for området (fysisk lovliggørelse).

Ved vedtagelsen af lokalplan 3.33 har kommunen tidligere vurderet, at der foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse for lokalplanen, og dette ændres ikke af Planklagenævnets fortolkning af kommuneplanen. Det er derfor muligt at ændre kommuneplanen, så der ikke er modstrid mellem kommuneplanen og lokalplanen (retlig lovliggørelse).

Udgangspunktet er, at sagen skal behandles som om, at byggeriet ikke var igangsat, og at der derfor bør ske retlig lovliggørelse. Dette udgangspunkt hviler på en almindelig saglighedsbetragtning. Fysisk lovliggørelse vil i en sag som den foreliggende normalt alene komme på tale, hvor det kan fastslås, at der ikke ville være blevet vedtaget en lokalplan forudgående, eller hvor Planklagenævnet fastslår, at der ikke er en saglig planlægningsmæssig begrundelse for lokalplanens vedtagelse.

Helsingør Kommune har vedtaget en lokalplan, som muliggør projektet. På baggrund af dette sagsforløb må det lægges til grund, at kommunen har haft til hensigt at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for det igangsatte projekt. Tilretningen af kommuneplanrammen må i denne sammenhæng ses som et mindre forhold.

Bygherre har i god tro ansøgt og opnået en byggetilladelse og har efterfølgende i tillid hertil påbegyndt byggearbejderne. Bygherre har påbegyndt byggeriet i tillid til, at kommunen havde tilvejebragt et lovligt grundlag herfor.

De hensyn, som tale for ikke at muliggøre projektet eller muliggøre projektet i reduceret form i et nyt plangrundlag, er navnlig hensynet til de indblik- og skyggegener for omboende, som bygningerne i tre etager medfører. Disse gener vil dog også være til stede ved bebyggelse med to etager omend i mindre omfang. Disse forhold var kendt ved vedtagelsen af lokalplan 3.33, og de indgik således allerede dengang i den planlægningsmæssige begrundelse for lokalplanens vedtagelse. Der er ikke i retlig henseende tale om tungtvejende modstående hensyn.

Det bemærkes tillige, at et flertal i By-, Plan og Miljøudvalget efterfølgende har dispenseret til en elevatorskakt på 6 m² og to ventilationsaggregater på hver 2 m², som nu er indarbejdet i plangrundlaget. I denne sag var der ligeledes redegjort for skyggeforhold.

I området er beliggende flere ejendomme i tre etager eller mere. På Gefionsbakken ligger mod syd Gefionsbakken 2, 4b, 4c og 6, der alle er opført i tre etager. Gefionsbakken 5 er opført i fem etager. Disse ejendomme er alle opført i mindre end 100 m fra lokalplanområdets østlige del.

Forholdene er således ikke usædvanlige for området. Forholdene har ligeledes været kendte, da den påklagede lokalplan blev vedtaget.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Forslag til kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 – 2025 og lokalplan 3.51 skal i offentlig høring i en periode på mindst 4 uger.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at forslag til kommuneplantillæg nr. 54 og forslag til lokalplan 3.51 vedtages og offentliggøres sammen med den tilhørende afgørelse om ikke at udarbejde en miljørapport.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 16-11-2018

Administrationen præciserede, at det skal fremgå af kommuneplantillæggets redegørelsesdel, at begrundelsen for at ophæve den specielle rammebestemmelse om grundstørrelser er, at der vurderes at være tilstrækkeligt med friarealer ved bebyggelsen og i nærheden af lokalplanområdet.

Et flertal, Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Thomas Kok (C) og Helena Rasmussen (Ø) anbefaler indstillingen.

Christian Holm Donatzky (B) kan ikke anbefale indstillingen på grund af lokalplanproceduren.

Claus Christoffersen (A) kan ikke anbefales indstillingen.

Peter Poulsen (A) kan ikke anbefale indstillingen på grund af den tidligere proces omkring lokalplanen og højden på byggeriet.

By-, Plan- og Miljøudvalget anbefaler, at lokalplanforslaget sendes i 6 ugers høring.

Bilag

1: Kommuneplantillæg nr. 54

2: Forslag til lokalplan 3.51

Punkt 3: Eventuelt

18/67

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 16-11-2018

Intet.