

REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 12-11-2024

Mødedato Tirsdag d. 12. november 2024 kl. 15:30

Mødested Det Røde Værelse, Rådhuset

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

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - september.....	4
Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyen" og Kommuneplantillæg 21.....	7
Beslutning: Ansøgning om nedrivning af etageejendom og udstykning af nye parcelhusgrunde, Jern	11
Beslutning: Lovliggørelse af ulovligt opført byggeri på Granbovej 7, Hornbæk.....	15
Beslutning: Dispensation til enfamiliehus på Gylfesvej 35, 3060 Espergærde.....	21
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 12.11.24 (BPT) og 28.11.24 (KBU).....	26
Meddelelser.....	31
Eventuelt.....	32
Beslutning: Godkendelse af referat.....	33

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

23/53598

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - september

24/11427

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges til orientering forventet regnskab for 2024 på drift for By-, Plan, og Trafikudvalget. Den månedlige rapportering er lavet på baggrund af september måneds forbrug. Denne opfølgning er kun udarbejdet på driften, da opfølgningen udelukkende omhandler velfærdsudvalgene og udvalg med strukturelle udfordringer.

Retsgrundlag

-

Relation til vision og tværgående politikker

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Sagsfremstilling

Månedsopfølgning

På By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder forventes et samlet forbrug på 141,4 mio. kr. og et forventet merforbrug på 8,0 mio. kr. i forhold til forventet budget, jf. tabel 1.

Tabel 1: Forventet regnskab 2024 for By-, Plan- og Trafikudvalget

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Forventet budget 2024 pr. 30.9*	Forventet regnskab pr. 30.9	Forventet mer-/ mindre-forbrug pr. 30.9**	Ændring i forventet mer-/ mindre-forbrug ift. sidste måneds-opfølgning***
<i>By-, Plan- og Trafikudvalg</i>	133.411	141.431	-8.020	7.580
204 Trafik, Vej og Parkering	81.272	89.292	-8.020	7.580
<i>Rammestyret</i>	81.272	89.292	-8.020	7.580
206 Nordsjællands Park og Vej	52.139	52.139	0	0
<i>Rammestyret</i>	52.139	52.139	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.*

I forhold til sidste månedsopfølgning er der en ændring på 7,6 mio. kr., som følge af sagen om økonomisk opbremsning, jf. nedenfor.

Årsagen til det forventede merforbrug er beskrevet nedenfor.

Der forventes en indtægt på 2,7 mio. kr. fra betalende parkanter og 0,4 mio. kr. fra beboerlicenser, svarende til en samlet indtægt på 3,1 mio. kr. Dette er et skøn ud fra de første fem måneders indbetalinger for betalt parkering. Der forventes ingen indtægt fra Bycentret i indeværende år.

Det korrigerede indtægtsbudget for betalt parkering er på 15,5 mio. kr. Der forventes således mindre indtægter på 12,4 mio. kr. i 2024.

Derudover forventes der mindreforbrug på 0,5 mio. kr. på kontoen til vejafvanding i det acontobetalingerne for 2024 er mindre end forventet ved budgetlægningen for 2024.

På kontoen til kollektiv trafik forventes der et merforbrug på 3,7 mio. kr. Merforbruget skyldes højere efterregulering for 2022 end forventet ved budgetlægningen for 2024. Efterreguleringen skulle være betalt i 2025, men den indgår på nuværende tidspunkt i acontobetalingerne i 2024. Merforbruget forventes overført til 2025, hvor efterreguleringen er indarbejdet i budgettet til kollektiv trafik for 2025.

Derudover er der, som følge af sagen om opbremsning, et forventet mindreforbrug på vejbelysningskontoen på 4,0 mio. kr. Beløbet skal bruges i 2025 til at dække forventede merforbrug på anlægsprojekterne Krydsombygning Rønnebær Alle/Borgmester P. Christensens Vej og Trafikforhold Triumph og Espergærde Idræftsby.

På kontoen til broer og bygværker er der et mindreforbrug på 0,7 mio. kr., som skal bruges til renovering af tunnel under Rønnebær Alle ved Borgmester P. Christensens Vej i 2025.

På parkeringsservice er der et mindreforbrug på 1,2 mio. kr., som skyldes overførte midler fra 2023. Midlerne forventes brugt i 2025 til opsætning af supplerende parkeringsvejvisning.

Hertil kommer mindreforbrug på kontoen til vedligehold af busstoppesteder på 0,1 mio. kr., der skal bruges i 2025 i forbindelse med opsætning af reklamefinansierede buslæskærme.

Derudover er der mindreforbrug som følge af opbremsningen på bl.a. cyklisthandlingsplanen, park og naturområdet samt kontoen til fællesudgifter på i alt 1,6 mio. kr. i 2024.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

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

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Orientering foretaget.

Punkt 3: Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyen" og Kommuneplantillæg 21

24/14623

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede den 2. maj 2022, at sælge den gamle Stadiongrund på Nordre Strandvej og igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan 1.194, for at muliggøre en udvikling af området til et boligområde med op til 220 boliger.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet med baggrund i det vindende konkurrenceprojekt fra PensionDanmark.

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 24. juni 2024, at sende forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplansforslaget i offentlig høring.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal nu beslutte, om forslag til Kommuneplantillæg 21 og revideret forslag til Lokalplan 1.194 skal vedtages, med henblik på udsendelse i supplerende offentlig høring i 4 uger.

Thomas Ebdrup Beck, Center for By, Land og Vand deltager under punktet.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Bosætnings- og Boligpolitikken

Lokalplanen understøtter kommunens vision om at være kendt, som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune for familier.

Arkitekturpolitik

I forhold til arkitekturpolitikken seks pejlemærker er 3 af dem særligt relevante for projektet:

- Pejlemærke 3: Vi sikrer samspil med landskabet og naturen
- Pejlemærke 4: Vi skaber bebyggelser og byrum i høj kvalitet, som understøtter byliv og fællesskaber
- Pejlemærke 5: Vi udvikler bæredygtigt.

Sagsfremstilling

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 24. juni 2024, at sende forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplansforslaget i offentlig høring.

På baggrund af høringen, er der kommet indsigelser/bemærkninger fra 207 personer og 8 organisationer. Høringssvarene er vedlagt som bilag 5. Til bearbejdning af svarene, er der udarbejdet et tematisk overblik, bilag 6. Administrationens

bemærkninger til de enkelte temaer fremgår af bilag 7.

En væsentlig andel af høringssvarene angiver modstand mod tilladelse af parkering i Sommariva-parken, som betragtes som et værdifuldt grønt område med rekreativ betydning. Høringsgiverne ønsker, at parkering håndteres på egen grund i overensstemmelse med kommuneplan 2019. Manglende plads bør resultere i færre boliger.

Der er kritik af ændringen fra en bebyggelsesprocent på 25 % (Kommuneplan 2019) til ca. 46 %, hvilket ifølge høringssvarene vil ændre områdets karakter. Dette vil medføre en tæt og kompakt bebyggelse, hvilket vil skabe disharmoni med de lavere nabobygninger.

En bebyggelse i højden, op til kote 20, vurderes som for dominerende og i strid med landskabet, hvilket kan skabe en visuel kontrast. Kystskrænten vil medføre skygge og mindske lysindfald i de nærmest beliggende boliger.

Cirka to tredjedele af høringssvarene foreslår, at skovbyggelinjen respekteres og styrkes for at bevare områdets grønne profil. Bekymringer omfatter også regnvands- og spildevandsafledning.

Desuden fremhæves det, at nye bygninger ikke bør overstige en højde på 8,5 meter og fortrinsvis bør bestå af enfamiliehuse eller rækkehuse.

Der er udtrykt betydelig utilfredshed med processen omkring lokalplansforslaget. Flere høringssvar påpeger, at høringmaterialet blev udsendt med kun 8 ugers svarfrist midt i sommerferien, hvilket anses for utilstrækkeligt og problematisk. Mange finder det uacceptabelt, da det begrænser borgernes mulighed for at sætte sig ind i og reagere på planerne.

For at kunne realisere lokalplanen, skal der dispenseres fra skovbyggelinjen på ejendommen. I den forbindelse har administrationen været i dialog med Miljøstyrelsen om en efterfølgende reduktion. Der er derfor sendt en anmodning om tilkendegivelse af, hvor vidt en sådan reduktion, vil kunne forventes. Svar fra Miljøstyrelsen vedlægges som bilag 8.

På baggrund af de indkomne høringssvar, har administrationen været i dialog med PensionDanmark om en tilpasning af projektet.

Tilpasningen giver anledning til følgende ændringer i bebyggelsesplanen:

- Der fjernes tre etagebygninger i ”bunden” af de grønne kiler
- I stræde 1 ændres størrelsen på et byggefelt (maksikoten fastholdes)
- I stræde 2 ændres størrelsen på et byggefelt (maksikoten fastholdes)
- I stræde 3 ændres 3 rækkehuse til en etagebygning (maksikoten ændres fra kote 15 til kote 19)
- I stræde 3 ændres størrelsen af et byggefelt (maksikoten fastholdes)
- I stræde 4 ændres 3 rækkehuse til en etagebygning (maksikoten ændres fra kote 15 til kote 19)
- Det tilladte antal etagemeter ændres fra 20.600 m² til 20.100 m²
- Mindstekravet til antal rækkehuse ændres fra 69 til 63.

Ændringer af lokalplansforslaget fremgår af bilag 9.

Til illustration af ændringerne, er der vedlagt et kortbilag med sammenligning af bebyggelsesplan, byggefelter og opdaterede illustrationer, hhv. bilag 10, 11 og 12. Det skal bemærkes, at terræn på bilag 12 ikke nødvendigvis er retvisende, idet terræn må reguleres jf. Lokalplansforslagets § 8.28.

Ud over de ovenstående større ændringer, er der foretaget mindre redaktionelle ændringer.

Idet der foretages ændringer i bebyggelsesplanen, er det administrationens vurdering, at det er hensigtsmæssigt med en supplerende høring på 4 uger. Til høringen sendes, forslag til Kommuneplantillæg 21, forslag til Lokalplan 1.194 og tilhørende miljørapport, samt en liste med ændringer i lokalplansforslaget. Da der foretages en supplerende høring, er der endnu ikke udarbejdet en sammenfattende redegørelse til Miljørapporten. Denne vedlægges i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser personaleforhold.

Det fremgår af købskontraktens pkt. 24, at købssummen reguleres forholdsmæssigt med den gennemsnitlige pris pr. byggeret. Reduktionen i tilladte antal etagemeter (byggeretter), medfører derfor en reduktion i købssummen på DKK 3.750.000.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

I forbindelse med udviklingsprocessen for det gamle stadionområde, blev der afholdt dialogmøde (borgermøde) den 27. august 2019. I forbindelse med forudgående høring om ændring af Kommuneplan 2019 (Kommuneplantillæg 21), blev der afholdt et orienteringsmøde den 21. september 2022 (borgermøde) om den kommende boligbebyggelse.

Som supplement til den offentlige høring, er der den 12. august 2024 afholdt orienteringsmøde.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2019 og udkast til Lokalplan 1.194 for ”Sommarivabyen”, vedtages som forslag, med henblik på at udsende planerne i offentlig høring i fire uger.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

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

Thomas Kok (UP) og Ulla Kokfelt (O) stemte imod, da lokalplanen stadig er et alt for stort indgreb på områdets karakter og i modstrid med Kommuneplanens intentioner om en maksimal bebyggelsesgrad på 25 %.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at Ø ikke mener, at området skal bebygges.

Bilag

1: Forslag til Lokalplan 1.194 - Redegørelse og bestemmelser

- 2: Forslag til Lokalplan 1.194 - Bilag
- 3: Forslag til Lokalplan 1.194 - Kortbilag
- 4: Miljørapport
- 5: Høringssvar
- 6: Tematisk overblik - høringssvar
- 7: Bemærkninger til høringssvar
- 8: Sindetskrivelse vedr. reduktion af skovbyggelinjen
- 9: Ændringer i Lokalplansforslaget
- 10: Sammenligning af bebyggelsesplan
- 11: Sammenligning byggefelter
- 12: Visualiseringer

Punkt 4: Beslutning: Ansøgning om nedrivning af etageejendom og udstykning af nye parcelhusgrunde, Jernbane Allé 23, Espergærde

23/47612

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af eksisterende etageejendom og herefter at udstykke ejendommen i nye parcelhusgrunde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 3.55, *Lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen*.

Det ansøgte er strid med lokalplanens bestemmelser om udstykningsforbud.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal gives tilladelse til at nedlægge 12 lejligheder, og om der herefter skal dispenseres til udstykning til parcelhusgrunde.

Retsgrundlag

Planloven § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68.

Lokalplan nr. 3.55, Lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen

§ 4.1 Udstykning: Der må ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme inden for lokalplanens område.

Bygningsreglement 2018

BR 18, kapitel 1, § 47, Nedrivning af bebyggelse, der kræver byggetilladelse at opføre, må ikke påbegyndes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Lov om boligforhold

En nedrivning af ejendommens beboelseslejligheder vil i givet fald også kræve tilladelse efter bestemmelserne i Lov om boligforhold, kapitel 1, § 3.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Ansøgning

Der er søgt om nedrivning af eksisterende etageejendom og herefter udstykke ejendommen 4 nye parcelhusgrunde.

Ejendommen er bebygget med en etageboligbygning i tre etager på 468 m². Grunden er på 2789 m² heraf er vej 617 m². Bygningen anvendes til boligformål og er indrettet med 12 mindre boliger, hvoraf 8 stk. er 1-værelses lejligheder på 36 m² og 4 stk. 2-værelses lejligheder på 45 m². Bygningen er en ældre ejendom fra 1953 med køkkener fra 50'erne og fælles bedefaciliteter i kælderen, som ikke lever til nutidens krav. Bygningen er af dårlig stand og ejer er efter en teknisk gennemgang fra rådgivere og byggesagkyndige, blevet oplyst om, at den bedste løsning vil være, af lade bygningen nedrive.

Overfor dette står, at Planlovens formål er at, sikre en sammenhængende planlægning hvor samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår.

Området er omfattet af Lokalplan nr. 3.55 *for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen*, som regulerer udstykningsforhold. Ejendommen ligger i delområde 1. Lokalplanen fastlægger i § 4, at Der må ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme inden for lokalplanens område. Baggrunden for bestemmelsen er, at området betragtes som fuldt udbygget. Det bestående bymiljø ønskes ikke væsentligt fortættet. Derfor giver lokalplanen ikke mulighed for nye byggegrunde.

Formålet med Lokalplan 3.55 er, at fastlægge og sikre områdets bevaringsværdier og bymiljø. Lokalplanen bestemmer i § 3.1, at anvendelsen i delområdet kun må anvendes til helårsboligformål i form af fritliggende villabebyggelse. Udgangspunktet for lokalplanen er således, at fastholde området til boligformål og karakteren med fritliggende énfamiliehuse. I dag anvendes ejendommen til etageboligformål og denne anvendelse er således ikke i overensstemmelse med intensionerne for anvendelsen. Ved at imødekomme ansøgningen, vil ejendommen få en fremtidig anvendelse med helårsformål og parcelhuse. Nedrivning af den eksisterende bebyggelse og udstykning til nye parceller vil derfor være i overensstemmelse med planens formåls- og anvendelsesbestemmelsen (lokalplanens principper), hvorefter karakteren af det eksisterende område hermed bevares, styrkes og udbygges.

Udstykningsforslag tager udgangspunkt i de omliggende parceller således, at eksisterende matrikulære struktur respekteres. De fire nye boliger på parcellerne vil opføres i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og vil derfor også styrke den eksisterende bebyggede struktur.

Nedlæggelse af selvstændige boligenheder forudsætter tilladelse efter lov om boligforhold. Ud fra hensynet til at varetage et bredt udvalg af boligtilbud, skal det vurderes, om der skal meddeles tilladelse til at nedlægge de 12 lejligheder ved nedrivningen.

Der er ifølge ansøger for øjeblikket 3 ledige lejemaal, som ikke kan udlejes, da det er potentielt svært at finde egnede lejere til denne type lejligheder.

2. Høring

Sagen har ikke været sendt i høring endnu, idet der ønskes en principiel stillingtagen til det ansøgte.

3. Centerets vurdering

Centeret vurderer, at den eksisterende bygning i udseende og indretning ikke har nogen særlig arkitektonisk kvaliteter. Endvidere lever bygningen ikke op til nuværende regler i bygningsreglement og lejlighederne i bygningen er meget små og utidssvarende indrettet. Der skal således iværksættes en større renovering, såfremt bygningen skal bevares.

Samtlige grunde i ansøgte udstykningsforslag er mindre end bygningsreglementet fastsatte grundstørrelse på 700 m² og vil ikke opfylde lokalplanens krav om grundstørrelse.

Udstykning er i strid med bestemmelsen i lokalplan 3.55 – men udstykningen vil dog bringe ejendommen i større overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Lokalplanen har krav om grundstørrelse, fordi det efter planen er tilladt at sammenlægge og opdele grunde. Ved arealoverførsel må der efter planen ikke være grunde, som bliver mindre end 700 eller større end 1400 m². Ved udstykning regnes grundstørrelser efter fradrag af udlagt vej. Grundens arealet er derfor 2.789 m² – 617 m² = 2.172 m², ved beregning af mindste grundstørrelse på 700 m². Hvis grunden opdeles i 3 grunde, vil grundstørrelse netto blive 724 m², som vil opfylde både bygningsreglementets og lokalplanens bestemmelser.

På den baggrund anbefaler centret derfor, at bygningen kan nedrives, men at grunden alene udstykkes i 3 grunde med grundstørrelser på 724 m² i gennemsnit mod 4 grunde som ansøgt. Nedrivningen af den eksisterende bebyggelse og udstykning til tre nye parceller vil, efter centerets vurdering, være i overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelsen (lokalplanens principper), hvorefter karakteren af det eksisterende område bevares, styrkes og udbygges. Udstykningen vil ikke få præcedensvirkning, idet der indenfor lokalplanen ikke eksisterer lignende situationer, hvor der nedlægges en etageboligbebyggelse til fordel for udstykning af selvstændige parceller til opførelse boliger til helårsformål.

Desuden anbefaler centeret, at der meddeles tilladelse til nedlæggelse af 12 boligenheder/lejligheder, idet det forudsættes, at der sker frivillig fraflytning af lejlighederne, jf. lov om boligforhold, § 3.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Ansøgning og projekt har ikke været i høring.

Indstilling

Center, Land og Vand indstiller,

at der meddeles dispensation fra lokalplanen til at grunden kan udstykkes i 3 selvstændige parcelhusgrunde, samt tilladelse til nedrivning og nedlæggelse af lejlighederne i eksisterende etageejendom.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Ulla Kokfelt (O) samt Thomas Kok (UP) godkendte indstillingen.

Claus Christoffersen (A) og Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod.

Peter Poulsen (A) undlod at stemme.

Jørgen Bodilsen (Ø) begærede herefter sagen i Byrådet.

Bilag

1: Ansøgning og udstykningsforslag Jernbane Alle 23, Espergærde

2: LKP nr 3.55 Espergærde

3: Kortudsnit Jernbane Alle 23

4: Oversigtskort Jernbane Alle 23

Punkt 5: Beslutning: Lovliggørelse af ulovligt opført byggeri på Granbovej 7, Hornbæk

24/27204

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune gav den 19. juni 2022 afslag på at ombygge tagene på to eksisterende lave tilbygninger på sommerhuset på Granbovej 7. Bygningerne ville begge blive over 5 m høje, og dermed højere end byggeretten for sommerhuse.

Begge byggerier blev udført på trods af kommunens afslag. Tagene er bygget højere end oprindeligt ansøgt i 2022, og begge tage fremstår som en ekstra ½ udnyttelig etage, hvilket er imod byggeretten. Kommunen udsendte den 1. marts 2024 varsel af påbud om fysisk lovliggørelse og gav den 11. juni 2024 afslag til retlig lovliggørelse samt påbud om fysisk lovliggørelse af de udførte tag-tilbygninger. Den 9. juli 2024 blev kommunens afgørelse påklaget til Nævnenes Hus/Byggeklageenheden, hvor sagen ligger p.t.

Sagen bliver forelagt udvalget efter anmodning fra udvalgsformanden. Udvalget skal tage stilling til, om centerets afgørelse om fysisk lovliggørelse skal fastholdes.

Retsgrundlag

BR18 § 178 foreskriver bl.a. følgende om byggeret for sommerhuse:

”Ved sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygnings etageantal, højde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1. Maksimalt en etage.*
- 2. Maksimal højde for tag er 5,0 m.”*

Hvis et byggeri ikke overholder byggeretten (som i den konkrete sag), skal kommunen foretage en helhedsvurdering hvor følgende generelle kriterier skal indgå:

- 1. ”Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.*
- 2. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*
- 3. Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.*
- 4. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.*
- 5. Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.*
- 6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt 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.”*

De 6 ovennævnte kriterier er udtryk for de retligt bindende grænser for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold, og udtrykker hermed de saglige hensyn, som kommunen kan og skal inddrage i helhedsvurderingen.

Kommunen kan i helhedsvurderingen inddrage bestemmelser i kommuneplanens ramme-del for det konkrete område, idet man kan henholde sig til helhedsvurderingens punkt 1: ”Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.”

Agter kommunen at lade helhedsvurderingen falde positivt ud og tillade overskridelse af byggeretten, er det kutyme at sende sagen i høring hos naboer iht forvaltningslovens § 19, inden der træffes afgørelse.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Kommunen blev i november 2023 kontaktet af ejer og dennes mægler, idet sommerhuset skulle sælges. De meddelte, at de tag-ombygninger, som kommunen havde afslået den 19. juni 2022 var blevet udført, og at man ønskede at få dem retligt lovliggjort. Det drejede sig dels om en vinkelbygningens tag, og dels om en carports tag. Af fotos på mæglers hjemmeside fremgik, at de to tag-ombygninger var udført, og at der var isat kviste i de nye, høje tage. Endvidere fremgik det, at der var isat kviste i tagetagen på det eksisterende sommerhus fra 1928, og at tagetagen var blevet udnyttet til beboelse.

Ejer søgte i foråret 2024 gennem Landinspektørkontoret om retlig lovliggørelse af det udførte byggeri (Bilag 5). Herunder om retlig lovliggørelse af den inddragne tagetage i det eksisterende længe-hus fra 1928, som fra gammel tid antager en højde af ca. 6,8 m, og som oprindeligt havde en udnyttelig, men u-udnyttet tagetage.

Vinkelbygningens tag var bygget med en højde på 6,5 m og garagebygningens med en højde på 5,86 m. Ansøger anførte følgende begrundelser for, at de to ny-byggede tage var udført så høje:

- A. Højden på det eksisterende længe-hus var i forvejen ”for høj”.
- B. At forholdet ikke medfører nogen væsentlig ændring ift. til den eksisterende bebyggelse eller områdets bebyggelse i øvrigt.
- C. At byggerettens øvrige bestemmelser i øvrigt er overholdt.
- D. At det ikke er teknisk muligt, at have stråtag og samtidig overholde bygningshøjden.
- E. At det ikke er usædvanligt for området, at der findes ”for høje” stråtækte sommerhuse
- F. At kommunen i lignende sager har godkendt tilsvarende overskridelser.

De fleste af de ovennævnte punkter A-F er ikke udtryk for de retligt bindende grænser for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold, og udtrykker ikke de saglige hensyn, som kommunen kan og skal inddrage i en helhedsvurdering.

Center for By- Land og Vand har fortrinsvist forholdt sig til helhedsvurderingens punkter i afslag på lovliggørelse (bilag 6) og udtalelse til klagenævnet (bilag 9). Men vi har også forholdt os til ovennævnte punkter A-F, som for overskuelighedens skyld uddybes her:

Ad A) ”Højden på det eksisterende længe-hus var i forvejen ”for høj””

Det eksisterende hus er ”for højt” fordi det er et af de oprindelige gamle sommerhuse i området. Det er fra 1928, og opført som et klassisk, relativt smalt langhus med stråtag – en bygningstype, der må anses som klassisk i dansk bygningskultur, og som traditionelt fandtes på landet. Denne bygningstype blev ”romantiseret” af datidens velhavere, der opførte deres fritidshuse i Hornbæk. Der er flere eksempler på ældre, høje langhuse med stråtag i området, og kommuneplanen fastlægger området som et kulturmiljø med bl.a. følgende ordlyd:

”Sårbarhed:

Bygningsmæssige ændringer af de oprindelige huse og udstykning af de oprindelige store sommerhusgrunde.

Hvis der sker udbredt fældning af de store træer, vil det ændre områdernes udtryk markant.

Vurdering:

Her er tale om sommerhus-områder, som stadig rummer en hundrede år gammel bygningskultur. Den karaktergivende beplantning i form af store træer og de forholdsvis store grunde giver områderne et grønt særpræg.”

At det eksisterende hus allerede er ”for højt”, betyder ikke at yderligere overskridelser af højdegrænserne kan forsvares ved tilbygninger som de udførte, særligt ikke med kulturmiljøets fokus på de oprindelige huse for øje.

Ad B) ”Forholdet medfører ikke nogen væsentlig ændring ift. til den eksisterende bebyggelse eller områdets bebyggelse i øvrigt”

Det er fejlagtigt at antage, at de to høje, ny-opførte stråtage med udnyttelige tagetager, ikke medfører nogen væsentlig ændring ift. eksisterende bebyggelse og området som helhed. Tværtimod ændres den eksisterende bebyggelse væsentligt med de høje, brede stråtage, og det oprindelige, smalle langhus sløres. Det fremtræder ikke længere som et langhus fra nordsiden. Fra syd derimod, er husets overordnede proportioner, på trods af de små nye kviste, bevaret. De to eksisterende tilbygninger med flade tage underordner sig hovedbygningen. Huset er - som nævnt oven for - beliggende i et kulturmiljø. I forbindelse med vedtagelse af Tema-lokalplan 0.1 for bevaringsværdige bygninger, besluttede Byrådet på møde den 27. november 2023, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for sommerhusområdet vest for Tennisvej omfattet af kulturmiljø. (Det konkrete område).

Ad C) ”Byggerettens øvrige bestemmelser er overholdt”

Selv om andre bestemmelser i byggeretten måtte være overholdt, såsom krav til friarealer, adgangsforhold eller parkeringspladser, er højdebegrænsningen og antallet af etager centrale punkter i byggeretten. Byggerettens bestemmelser er ikke isolerede krav, men skal ses som en helhed. En overtrædelse af bygningshøjde og etageantal kan have en væsentlig indvirkning på det samlede visuelle og funktionelle udtryk af området og kan skabe præcedens for fremtidige afvigelser, hvilket kan underminere den overordnede planlægning.

Ad D) ”Det er ikke teknisk muligt at have stråtag og samtidig overholde bygningshøjden”

Tekniske begrænsninger vedrørende stråtag kan ikke alene retfærdiggøre en overskridelse af bygningshøjden. Men det er rigtigt, at af vejledning til BR18 fra Trafik-Bygge og Boligstyrelsen fremgår at: ”Et stråtag bør erfaringsmæssigt have en hældning på minimum 45 grader for, at regnvand kan løbe af taget på en forsvarlig måde.”

Imidlertid forholder det sig sådan i den konkrete sag, at problemet vedrørende minimum krav til tagrejsning ikke er løst, idet tagene ikke har rejsning nok til at overholde den anbefalede minimum-taghældning på 45°. Af tegningsmaterialet fremgår, at vinkelbygningens tag kun hælder 39° og garagens tag kun hælder 40°.

Oven i dette byggetekniske problem, har man ved opførelsen af de høje tage på de brede bygningskroppe fået et andet ”problem”, nemlig at tagetagen bliver udnyttelig og således fremstår i 1½ plan. Dette resulterer i nogle bastante bygningskroppe, og er i øvrigt imod byggeretten. Vinkelbygningen er 7,8 m bred og garagebygningen er 7,3 m bred, hvilket for begge tage har resulteret i udnyttede tagetager.

Ad E) ”Det er ikke usædvanligt for området at der findes ”for høje” stråtækte sommerhuse”

Selv om der måtte være andre ”for høje” stråtækte sommerhuse i området, betyder det ikke, at yderligere afvigelser bør tillades i dag. En del af de ”for høje” sommerhuse er de gamle oprindelige huse fra da området blev udlagt til sommerhusområde. Tidligere afvigelser kan også være sket under særlige omstændigheder eller uden den nuværende fokus på bevarelse af områdets karakter. Kommunen har pligt til at sikre, at ny bebyggelse følger de planmæssige intentioner og respekterer områdets særlige kvaliteter. At tillade yderligere overskridelser vil gradvist forringe områdets landskabelige og arkitektoniske sammenhæng og åbne for yderligere undtagelser, hvilket kan skabe uønsket præcedens og ændre områdets karakter på længere sigt.

Ad F) ”Kommunen har tidligere godkendt tilsvarende overskridelser”

I de seneste 20 år, frem til 2019, blev sommerhuse og tilbygninger på op til 7 meter i højden og 1½ plan tilladt i området. Dette skyldtes, at kommuneplanens rammebestemmelser mellem 2004 og 2019 angav en bebyggelse på maksimalt 1½ etager og en højde på op til 7 meter. I denne periode har center for By- Land og Vand derfor kunnet inddrage rammebestemmelsen i vurderingen af ansøgninger om højere sommerhuse, da det var i tråd med planlægningen for området. Dog blev kommuneplanrammen ændret i 2019, og siden da, er der ikke givet tilladelser til så høje sommerhuse i 1½ plan.

Ansøger henviser til to sommerhuse på Villingebækvej 99A og 97, der fik byggetilladelse i henholdsvis 2020 og 2023. Disse huse har stråtag, og der blev givet tilladelse til, at dele af taget kunne overstige højdegrænseplanet med henholdsvis 0,95 meter og 0,5 meter. Denne overskridelse skyldes, at grundene har terrænfald ned mod haven. Bygningskroppene er smalle (4,8 meter), hvilket gør det muligt at bygge med en taghældning på 45° og en maksimal højde på 5 meter. Desuden er tagetagerne på begge huse hverken udnyttet eller udnyttelige. Begge huse ligger uden for kulturmiljøet.

Situationen kan derfor ikke sammenlignes med Granbovej 7.

Konklusion

De tilbyggede tage, der er over 5 meter høje og i 1½ plan, vil have en negativ indvirkning på det eksisterende sommerhusområde. Det er vigtigt at fastholde byggerettens bestemmelser for at bevare områdets arkitektoniske og

landskabelige kvaliteter og sikre, at yderligere bygningsmæssige ændringer ikke forstyrrer områdets helhed.

Den 11. juni 2024 traf Center for By, Land og Vand, som nævnt i indledningen, igen afgørelse om, at byggeretten med hensyn til højde og antal etager, ikke kunne overskrides for de to nye tage. I samme afgørelse blev der truffet en principiel beslutning om, at tagetagen i det oprindelige sommerhus, som var blevet udnyttet til beboelse, kunne godkendes (bilag 6).

Den 9. juli 2024 blev kommunens afgørelse påklaget til Byggeklageenheden, hvor sagen i øjeblikket er under behandling, men sat i bero (bilag 8 og 9).

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen har ikke været sendt i høring hos naboer, idet Center for By, Land og Vand ikke har truffet afgørelse om tilladelse til overskridelse af byggeretten.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at kommunens afslag til lovliggørende byggetilladelse af den 11. juni 2024 samt påbud om lovliggørelse - også af den 11. juni 2024 - fastholdes. Hvorefter sagen kan genoptages i Nævnenes hus/Byggeklageenheden.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

C havde følgende ændringsforslag: at sagen sendes i nabohøring med henblik på dispensation og efterfølgende forelæggelse til fornyet politisk behandling.

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

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

Bilag

- 1: Kortbilag, Granbovej 7
- 2: Luftfoto 2024, Granbovej 7
- 3: Skråfotos samt andre fotos
- 4: Tegningsmateriale
- 5: Ans. af 3-4-24 om lovliggørende byggetilladelse
- 6: Afslag af 11-6-24 til lovliggørende byggetilladelse
- 7: Resumé af sagen
- 8: Ansøgers klage af 9-7-24 til Nævnet

9: Kommunens udtalelse af 17-9-24 til Nævnet

Punkt 6: Beslutning: Dispensation til enfamiliehus på Gylfesvej 35, 3060 Espergærde

24/19174

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af enfamiliehus på Gylfesvej 35, 3060 Espergærde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.55 for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen. Lokalplanens formål er at fastholde og styrke områdets kvaliteter og særlige karakter. Lokalplanen tilsiger ”at ændringer af områdets øvrige bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse skal ske på en sådan måde, at bymiljøet understøttes og styrkes, særligt hvor bevaringsinteresserne er flest.” Ejendommen ligger i delområde 2, det sydlige villaområde, hvor der er mere frie rammer end i de andre delområder.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal dispenseres fra lokalplanens bestemmelser vedrørende etageantal og terrænregulering.

Retsgrundlag

Planloven § 19

”Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan/partiel byplanvedtægt, der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.”

Lokalplan 3.55 for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen

§ 9.2 Etageantal og bygningshøjder på primær bebyggelse

Bortset fra de undtagelser, der er nævnt i bestemmelserne under de forskellige stilarter i § 8 (vedr. profil, bygningskrop og tagform), må primær bebyggelse kun opføres i op til én etage med udnyttelig tagetage, dog må primær bebyggelse i delområde 3 opføres i op til 2 etager.

Se § 8.9 for tagenes mulige udformninger.

Herudover gælder:

- at facadehøjden ikke må overstige 6,5 m, dog er gavle på huse med saddetag undtaget denne bestemmelse,*
- og at husets samlede højde ikke må overstige 8,5 m.*

§ 10.3 Terrænregulering

Terrænreguleringer nærmere skel end 1,0 m må ikke finde sted.

Terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m må kun finde sted efter byrådets forudgående godkendelse.

Bygningsreglementet BR18 § 456

Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af byggetilladelsen, f.eks. ved angivelse af planernes koter. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund.

Stk. 2. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til:

1. Terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse.
2. At der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

Stk. 3. Bebyggelse i skrånende terræn kan opføres uden fastsættelse af niveauplaner, såfremt højden målt lodret fra terræn ikke overstiger de i §§ 176-186 fastsatte grænser for bebyggelsens højde samt den angivne afstand til skel.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Ansøgning

Helsingør Kommune modtog en ansøgning om nedrivning af eksisterende enfamiliehus den 26. april 2024 og opførelse af enfamiliehus på ejendommen den 14. maj 2024.

Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Derfor blev der givet nedrivningstilladelse til det eksisterende enfamiliehus den 8. maj 2024.

Det oprindelige projekt var i strid med lokalplanen på flere punkter. Projektet blev derfor tilpasset og belyst yderligere. Det tilrettede projektet overholder lokalplanens øvrige bestemmelser.

1.1. Terrænforhold

Eksisterende terræn er opmålt af landinspektør og fremgår af vedlagte situationsplan dateret den 25. april 2024, bilag 10.

Terrænets naturlige fald ved kystskrænten gør, at grunden på Gyldesvej 35 har et terrænspring på 7.77 m fra laveste kote 5.05, mod syd til højeste kote 12.82, mod nord. Terrænet reguleres minimalt i forbindelse med det ansøgte projekt.

Der er dog tre steder langs enfamiliehuset hvor centeret er positivt indstillet på, at godkende en begrænset terrænregulering ud over lokalplanens tilladte ± 0.5 m. Disse fremgår af de vedlagte facadetegninger, bilag 1 – Ansøgningens tegningsmateriale. Det er alle tre steder tydeligt, at der er tale om terræn der i forvejen er reguleret, formentlig for lokalplanens vedtagelse. Terrænreguleringer nærmere skel end 1,0 m tillades ikke.

Det ansøgte projekt etableres, som vist i på situationsplanen, i god afstand til den beskyttede kystskrænt, jf. bilag 10.

1.2. Etageantal

Enfamiliehuset fremstår fra vej i en etage, men får på grund af kystskrænten mod syd, en kælderetage der er fritlagt til en side.

På trods af, at der er tale om en kælderetage i et skråningshus, vil enfamiliehuset fremstå i to etager mod syd. Projektet kræver derfor en dispensation fra lokalplanen:

” § 9.2: *Etageantal og bygningshøjder på primær bebyggelse.*

Bortset fra de undtagelser, der er nævnt i bestemmelserne under de forskellige stilarter i § 8 (vedr. profil, bygningskrop og tagform), må primær bebyggelse kun opføres i op til én etage med udnyttelig tagetage, dog må primær bebyggelse i delområde 3 opføres i op til 2 etager.”

1.3. Facadehøjde og niveauplan

Enfamiliehuset opføres, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde 2, med fladt tag. Boligen er placeret så gulvkoten i stueetagen muliggør, at der kan etableres niveaufri adgang. Ligeledes er der taget hensyn til, at stueetagen ligger i niveau med adgangsvejen og derfor ikke leder regnvand mod bygningen.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet (bilag 1), at enfamiliehusets taginddækning ligger i kote 16.06. Det medfører at enfamiliehusets facadehøjde, målt fra eksisterende terræn bliver:

på nord facaden (mod vej) 3,73 m - 4,76 m,

på øst facaden 4,76 m – 7,4 m,

på syd facaden, 6,16 m - 7,4 m og

på vest facaden 3,73 m – 6,16 m.

Det indebærer, at enfamiliehusets sydvestlige hjørne, får en facadehøjde, på dele af facaden, der er højere end lokalplanens tilladte 6,5 m målt fra eksisterende terræn. Enfamiliehuset overholder lokalplanens bestemmelse om at husets samlede højde ikke må overstige 8,5 m.

Lokalplanen lægger op til, at der er mulighed for at indlægge en niveauplan på grunde med store terrænforskelle. Dette er i overensstemmelse med Bygningsreglementets beregningsregler.

Indlæggelse af niveauplan i kote 10.34, vil medføre at lokalplanens facadehøjde bestemmelse overholdes.

2. Centerets vurdering

Det er centerets vurdering, at det ansøgte projekt overholder lokalplanen på nær de to bestemmelser, der forelægges til politisk behandling.

Enfamiliehuset ønskes opført med fladt tag, som der tillades i delområde 2. Enfamiliehuset vil således fremtræde forholdsvis beskedent ud mod Gylfesvej, med en facadehøjde på ca. 3,8 m. Fra vej vil enfamiliehuset syne meget mindre end nærmeste nabo mod øst og formentlig på højde med nabo mod vest. På grund af det store terrænfald, syner kælderetagen af en fuld etage mod syd. Det er dog stadig tale om en delvis fritlagt kælder.

Grundens skråning fremgår af landmålertegningen og situationsplanen samt facadetegningerne. Det er centerets vurdering, at uagtet hvor på grunden man vil placere et nyt enfamiliehus, ville bygningen få en meget høj kælder mod syd. Den valgte placering, overholder afstandskrav og er placeret hensigtsmæssigt i landskabet.

Den ønskede terrænregulering overholder også lokalplanens maksimalt tilladte $\pm 0,5$ m, på nær de tre steder der er markeret med revisionssky på facadetegningerne, se bilag 1. Det er centerets vurdering, at der alle tre steder tydeligt er tale om terræn, der er reguleret, formentlig før lokalplanens vedtagelse.

Der findes mange skråningshuse i området, og det har ikke været hensigten med lokalplanen, at delvis fritlagte kælderetager, ikke kunne godkendes fremover.

Etagebegrebet er ikke defineret i lokalplanen. Der har tidligere været en administrativ praksis, med udgangspunkt i byggeloven, at tillade skråningshuse med delvis fritlagt kælder, uden at dispensere fra en gældende lokalplan. Dette har været i overensstemmelse med Håndbog for Bygningsmyndigheder SB056 – Etageantal, hvor der står blandt andet:

” Et kraftigt terrænspring kan strække sig over en lang række grunde. Det er naturligt, at kælderen bliver frilagt, og kælderen bør ikke medregnes i etageantallet.”

”Problemer med kælderen som etage, der skal medregnes, opstår da sjældent, medmindre det omgivende terræn er skrånende. Det er almindelig praksis, at en kælder, der bliver frilagt på grund af et terrænspring, ikke medregnes som etage. Det er dog en absolut forudsætning, at frilæggelse ikke er kunstigt fremkaldt, og at fornuftig adgang til vej, gør en sådan bygningsudformning naturlig.”

Planklagenævnet har dog i nyere tid, hjemsendt et af Helsingør Kommunes afgørelser om etageantal, med den begrundelse, at hvis et byggeri syner af flere etager end der er tilladt i en lokalplan, så kræver byggeriet en lokalplansdispensation.

Det er centerets forventning at By-, Plan- og Trafikudvalgets beslutning kan være retningsgivende, således at lignende sager fremover kan behandles administrativt. Afgørelsen vil derfor danne præcedens for nybyggeri på lignende grunde ved kystskrænten.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Ansøgningen er sendt i nabohøring/orientering den 19. september 2024. Der er ikke kommet nogen indsigelser i høringsperioden.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles dispensation til opførelse af det ansøgte enfamiliehus.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

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

Ulla Kokfelt (O), Jørgen Bodilsen (Ø) og Thomas Kok (UP) undlod at stemme.

Bilag

- 1: Ansøgningens tegningsmateriale
- 2: Oversigtskort 1-2500
- 3: Oversigtskort 1-500
- 4: Ortofoto 1-500
- 5: Lokalplan 3.055 - Espergærde øst for kystbanen
- 6: Situationsplan fra landinspektør

Punkt 7: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 12.11.24 (BPT) og 28.11.24 (KBU)

24/108

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Indledning

Der er 8 afgørelser til orientering.

Retsgrundlag

Byggeloven.

Planloven.

Naturbeskyttelsesloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1.1 Afgørelse i sag om beskadigelse af klagerens ejendom, ikke er omfattet af byggeloven, Aa. Louis-Hansens Alle 10, 3060 Espergærde – Sags nr. 24/26310

Afvisning af klage over Center for By, Land og Vands afgørelse vedrørende beskadigelse af ejendom på Aa. Louis-Hansens Alle 10, 3060 Espergærde.

Center for By, Land og Vand traf den 30. maj 2024 afgørelse om, at beskadigelse af ejendommen ikke er omfattet af byggeloven.

En nabo har efterfølgende klaget over denne afgørelse.

Byggeklageenheden afviser at behandle klagen, da klagefristen er overskredet.

1.2 Afgørelse i sag om byggetilladelse til nyt enfamiliehus, Smedebakken 17A Gurre, 3490 Kvistgård – Sags nr. 23/54326 og 24/29018

Der er klaget over byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus på Smedebakken 17A fra Smedebakken 19.

Klager anfører, at der er blevet terrænreguleret nærmere end 1 m fra skel, og at terrænforskellen mellem de to ejendomme derfor er ret voldsom.

Det anføres endvidere, at højdeforskellen forårsager indbliksgener.

Idet byggetilladelsen ikke omhandler terrænregulering kan byggeklageenheden ikke behandle klagepunktet.

Klager er efter byggeklageenhedens vurdering heller ikke part i sagen, da det ansøgte byggeri med sin placering og størrelse, ikke vurderes til at give yderligere gener.

Af den årsag afviser byggeklageenheden at behandle klagen.

2.1 Afgørelse i sag om dispensation til solceller på hal i fredning, Gurvevej 512, 3080 Tikøb – Sags nr. 24/25803

Fredningsnævnet for Nordsjælland har dispenseret fra Guresø-fredningen til at sætte solceller på landbrugshallen på Gurvevej 512.

Center for By, Land og Vand udarbejder nu den nødvendige landzone- og byggetilladelse.

2.2 Afgørelse i sag om afslag på dispensation til stalde mv., Gl. Tibberupvej 31B, 3060 Espergærde – Sags nr. 21/1479

Fredningsnævnet for Nordsjælland har afslået at dispensere til to kvægstalde i en skov på Gl. Tibberupvej 31B i Kellerisfredningen.

Fredningsnævnet afslog samtidig at dispensere til en maskinhal i skoven.

De ansøgte bygninger var med et samlet areal på 1268 m² og højder på 8,9 – 11 meter.

Fredningsnævnet har lagt vægt på, at bygningerne ikke kun ville være til brug for den 14 ha store ejendom og at skoven her ikke må fjernes.

Fredningsnævnets afgørelse – afslaget - er truffet, efter at Miljø- og Fødevareklagenævnet, som følge af klage fra ejer og rådgiver, den 22. december 2023 hjemviste Fredningsnævnets oprindelige afgørelse om dispensation til fornyet behandling.

Årsagen til hjemvisningen var, at Klagenævnet fandt, at et af Fredningsnævnet stillet vilkår om nedrivning ikke var proportionalt.

Det vil sige, at Fredningsnævnet ikke, for at varetage det fredede landskab, kunne pålægge ejeren udgift til nedrivning, når der engang i fremtiden ikke længere var kvæg på ejendommen.

Center for By, Land og Vand er tilsynsmyndighed for fredninger, og har som led i Fredningsnævnets behandling af sagen udtalt, at dispensation ikke ville være forenelig med fredningsbestemmelserne.

3.1 Afgørelse i sag om lovliggørende landzonetilladelse til anvendelse af to eksisterende stalde til erhverv og maskinhus samt afslag på landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende stald og opførelse af ny bygning, Hornbækvej 415, 3080 Tikøb – Sags nr. 23/32203 og 23/47835

Planklagenævnet har stadfæstet Center for By, Land og Vands afslag på landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til tilbygning af et par små stalde på Hornbækvej 415 med henvisning til landskabsværdier og i kulturmiljø omkring Tikøb Kirke.

Samtidig stadfæstes Center for By, Land og Vands landzonetilladelse til at videreføre rideundervisning/handicapridning på ejendommen.

De fritliggende stalde blev oprindeligt opført uden landzonetilladelse.

I en tidligere klagesag har Planklagenævnet afgjort, at Center for By, Land og Vand ikke kunne påbyde dem fjernet, da sagen havde trukket så længe ud, at der var indtrådt myndigheds-passivitet.

3.2 Afgørelse i sag om afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan 1.6 til bibeholdelse af terrasse og påbud om lovliggørelse, Nordre Strandvej 46A, 3000 Helsingør – Sags nr. 23/36993

Planklagenævnet har d. 11. september 2024 hjemvist Center for By, Land og Vands afgørelse af 4. juli 2023.

Center for By, Land og Vand gav den 4. juli 2023 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 1.6, Område m. Øresund og Ndr. Strandvej, til bibeholdelse af en terrasse på ejendommen Nordre Strandvej 46A, 3000 Helsingør, og påbud om lovliggørelse.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

Planklagenævnet har ophævet afgørelsen og hjemsendt sagen til fornyet behandling, da kommunen ikke har sendt afgørelsen til begge ejere af ejendommen, men kun den ene.

3.3 Afgørelse i sag om opsættende virkning af klage over dispensation til 3. etage, Mørdrupvej 7A, 3060 Espergærde – Sags nr. 24/28330

En genbo har klaget over afgørelsen. Klagen er under behandling i nævnet, idet nævnet har oplyst, at afgørelse forventes i starten af 2025.

Genboen har desuden anmodet om, at klagen tillægges opsættende virkning.

Planklagenævnet har den 11. oktober 2024 afvist at tillægge klage opsættende virkning.

4.1 Afgørelse i sag om landzonetilladelse til helårsstatus (sommerhusstatus fastlagt ved dom), Knudemosevej 9 Holmene, 3000 Helsingør – Sags nr. 20/17067 og 22/3055

Center for By, Land og Vand gav den 15. maj 2020 efter udvalgsbeslutning landzonetilladelse til helårsstatus på sommerhusejendommen på Knudemosevej 9.

På baggrund af klage fra Danmarks Naturfredningsforening omgjorde Planklagenævnet den 13. august 2021 landzonetilladelsen til et afslag.

Ejeren stævtede herefter, med henvisning til ejendommens historik og ønske om at bevare natur, Planklagenævnet i sagen.

Byretten og senere Landsretten fandt den 19. maj 2023 og 9. oktober 2024, at Planklagenævnets afgørelse om afslag på landzonetilladelse står ved magt.

Konsekvensen af dommene er, at Center for By, Land og Vand nu skal håndhæve et tinglyst påbud fra den 28. oktober 2013 om at bringe sommerhusets areal ned til 92 m².

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

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

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Orientering foretaget.

Bilag

1. Afgørelse - Byggeklageenheden - Aa.Louis-Hansens Alle 10.pdf

2. Afgørelse - Byggeklageenheden - Smedebakken 17A.pdf

1. Afgørelse - Fredningsnævnet - Gurrevej 512.pdf
2. Afgørelse - Fredningsnævnet - Gl. Tibberupvej 31B - Den første som bilag.pdf
2. Afgørelse - Fredningsnævnet - Gl. Tibberupvej 31B - Den nye.pdf
1. Afgørelse - Planklagenævnet - Hornbækvej 415.pdf
2. Afgørelse - Planklagenævnet - Nordre Strandvej 46A.pdf
1. Afgørelse - Københavns Byret - Knudemosevej 9 - Den første som bilag.pdf
2. Afgørelse - Østre Landsret- Knudemosevej 9 - Den anden.pdf
3. Afgørelse - Planklagenævnet - Mørdrupvej 7A.pdf

Punkt 8: Meddelelser

23/53603

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Intet at bemærke.

Punkt 9: Eventuelt

23/53602

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Intet at bemærke.

Punkt 10: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025