

REFERAT By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 04-06-2018

Mødedato Mandag d. 04. juni 2018 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1, BLV

Mødedeltagere Christian Holm Donatzky, Jens Bertram, Michael Mathiesen, Janus Kyhl, Peter Poulsen, Claus Christoffersen, Haldis Glerfoss

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab 2018..... | 4 |
| Beslutning: Forslag til budgetomplaceringer mv. pr. juni 2018..... | 6 |
| Beslutning: Budgetforslag 2019-2022..... | 9 |
| Beslutning: Status på sagsbehandlingen på bygge- og planområdet..... | 15 |
| Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.109 boligområde ved Rørtangvej i Snekkersten og til | 18 |
| Beslutningssag: Forslag til Lokalplan 3.47 Mørdrup Vest Erhverv..... | 22 |
| Beslutning: Opstart af lokalplan for Lysets Museum..... | 26 |
| Beslutning: Kronborg Ladegårdsvej 5 - ændring til boliger..... | 28 |
| Beslutning: Møllevej 11, Ålsgårde - ændring til boligformål..... | 30 |
| Beslutning: Bosætnings- og boligpolitik..... | 32 |
| Beslutning: Udbuds- og planproces for Sommariva..... | 36 |
| Beslutning: Anvendelsesændring til bank, Stengade 62..... | 42 |
| Beslutning: Nedrivning af carport, Klitvej 3, Hornbæk..... | 46 |
| Beslutning: Opstilling af togvogn, Nordre Strandvej 354A..... | 48 |
| Beslutning: Afslag på opførelse af anneks på Mathilde Bruuns Vej 15, Snekkkersten..... | 51 |
| Beslutning: Nedrivning af 3 bevaringsværdige længer på Engdalen 8, Hornbæk..... | 53 |
| Beslutning: Navngivning af pladser ved Kulturværftet..... | 56 |
| Beslutning: Nordkystens Fremtid - fremme af kystbeskyttelsesprojekt..... | 59 |
| Beslutning: Nedklassificering af mindre vejareal ved Teglværksvej..... | 63 |
| Beslutning: Udeservering i P-båse..... | 65 |
| Orientering: Afgørelser fra klageinstanser..... | 70 |
| Kommende sager..... | 73 |
| Meddelelser..... | 74 |
| Eventuelt..... | 75 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/63

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Godkendt.

Punkt 2: Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab 2018

18/11434

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges til orientering april måneds rapportering på forventet regnskab 2018 for By-, Plan- og Miljøudvalget.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

| Årets priser, netto i 1.000 kr. | Oprinde- ligt budget 2018 | Korrigeret budget 2018 | Forbrug pr. 30.4.2018 | Forventet regnskab 2018 | Mer/ mindre- forbrug i.f.t opr. budget* | Mer/ mindre- forbrug i.f.t korr. budget* |
|--|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|--|
| Budgetområde | | | | | | |
| By-, Plan- og Miljøudvalget | 130.996 | 138.623 | 31.294 | 136.923 | -5.927 | 1.700 |
| 201 Miljø, Natur og Klima | 4.563 | 5.115 | 16 | 5.115 | -552 | 0 |
| <i>Rammestyret</i> | <i>4.563</i> | <i>5.115</i> | <i>16</i> | <i>5.115</i> | <i>-552</i> | <i>0</i> |
| 204 Trafik, Vej og Parkering | 79.142 | 86.217 | 19.455 | 84.517 | -5.375 | 1.700 |
| <i>Rammestyret</i> | <i>79.142</i> | <i>86.217</i> | <i>19.455</i> | <i>84.517</i> | <i>-5.375</i> | <i>1.700</i> |
| 206 Nordsjællands Park og Vej | 47.291 | 47.291 | 11.823 | 47.291 | 0 | 0 |
| <i>Rammestyret</i> | <i>47.291</i> | <i>47.291</i> | <i>11.823</i> | <i>47.291</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |

*Merforbrug -, Mindreforbrug +

Beskrivelse af udfordringer og handlinger

På By-, Plan- og Miljøudvalgets område forventes et mindreforbrug på 1.700.000 kr. på kontoen til kollektiv trafik. Mindreforbruget skal bruges til at dække et forventet merforbrug på kollektiv trafik i 2019.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Orientering foretaget.

Punkt 3: Beslutning: Forslag til budgetomplaceringer mv. pr. juni 2018

18/13203

Indledning

Som led i kommunens økonomistyring har Center for Økonomi og Ejendomme og Center for By, Land og Vand udarbejdet forslag til budgetomplaceringer og tillægsbevillinger på udvalgets område.

Der søges om budgetneutrale budgetomplaceringer for i alt 240.000 kr. og tillægsbevillinger for i alt 40.000 kr.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Budgetomplaceringssagen pr. juni 2018 omfatter:

1. Forslag til omplaceringer af budget 2018.
2. Tillægsbevillinger som ønskes finansieret af kassen.

Ifølge principper for økonomistyring i Helsingør Kommune, skal omplaceringer mellem budgetområder og mellem det rammestyrede og det ikke-rammestyrede område godkendes af Byrådet.

Tabel 1. Oversigt over omplaceringer og tillægsbevillinger for By-, Plan- og Miljøudvalget.

| Årets priser, netto i 1.000 kr. | Omplaceringer (udgiftsneutrale tillægsbevillinger) | Tillægsbevillinger | Tillægsbevillinger i alt |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| Udvalg/Budgetområde | | | |
| <i>Drift rammestyret:</i> | 240 | 40 | 280 |
| 204 Trafik, Vej og Parkering | 0 | 40 | 40 |
| 206 Nordsjællands Park og Vej | 240 | 0 | 240 |
| <i>Anlæg budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering:</i> | 0 | 0 | 0 |
| Cykelsti på Ndr. Strandvej | -2.200 | 0 | -2.200 |
| Nyt stadion, etablering af grusparkering og stiforbindelse til | 1.700 | 0 | 1.700 |

Ungdomsskolen - Nyt
projekt

| | | | |
|---|------------|-----------|------------|
| Borupgårdsvej, etablering af fortov - <i>Nyt projekt</i> | 500 | 0 | 500 |
| Åbning af Klosterhaven | -1.500 | 0 | -1.500 |
| Hestemølletræde, forsøgsstrækning - <i>Nyt projekt</i> | 1.500 | 0 | 1.500 |
| I alt | 240 | 40 | 280 |

*positiv regulering +, Mindreforbrug/negativ regulering -

1. Drift:

1.1. Omplaceringer

Det anbefales, at budgettet på 240.000 kr. til eftersyn af kommunens legeplader flyttes fra budgetområde 825 Ejendomme og Bygningsforbedringer til budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej.

1.2. Tillægsbevillinger

I forbindelse med Byrådets vedtagelse af køb af Gefionsbakken 3 i Espergærde og etablering af parkeringsplads på grunden, blev den afledte drift ikke vedtaget. Det anbefales derfor, at der gives 40.000 kr. i afledt drift i 2018 og frem.

2. Anlæg

2.1. Omplaceringer:

I forbindelse med omprioritering af anlægsrammen for 2017 blev der bevilliget 2.500.000 kr. til anlægsprojektet Cykelsti på Ndr. Strandvej. Projektet skulle udføres i forbindelse med, at Forsyning Helsingør etablerede ny kloakledning på strækningen. Der er allerede brugt 300.000 kr. til projektering, og der er således en restbevilling på 2.200.000 kr. Det har nu vist sig, at Forsyning Helsingør ikke kommer i gang med projektet før allertidligst i 2019. Det anbefales derfor, at der i stedet for bruges 1.700.000 kr. til etablering af grus-parkeringspladser og stiforbindelse ved det nye stadion på Gl. Hellebækvej samt 500.000 kr. til etablering af fortov ved Borupgårdsvej i Snekkersten.

Anlægsprojektet på 1.500.000 kr. til åbning af Klosterhaven mod Hestemøllestræde og Havnegade, der blev bevilliget som en del af de afsatte puljemidler til udvikling af Byrum har vist sig svært at gennemføre. Projektet nu sat på pause og kan ikke gennemføres i indværende år eller inden for de kommende budgetår. Det anbefales derfor, at projektmidlerne overføres til projektet Hestemøllestræde; pilotprojektet for Investeringsplanen og klimatilpasning af Helsingør Bykerne.

De tre nye projekter er nærmere beskrevet i bilag 1.

Økonomi/Personaleforhold

Samlet set medfører sagen at By-, Plan- og Miljøudvalgets driftsbudget stiger med 280.000 kr.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

1. **at** omplaceringerne godkendes, jf. tabel 1.
2. **at** der gives en tillægsbevilling til servicedrift på det rammestyrede område på i alt 40.000 kr., jf. tabel 1.
3. **at** rådighedsbeløbene til alle nye anlæg frigives.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Indstillingerne godkendt.

Bilag

Beskrivelse af nye anlægsprojekter

Punkt 4: Beslutning: Budgetforslag 2019-2022

18/11899

Indledning

Som led i budgetprocessen skal By-, Plan- og Miljøudvalget behandle udvalgets budgetforslag for 2019-2022. Udvalgets budgetforslag vil indgå i det samlede budgetmateriale til budgetforhandlingerne for 2019-2022.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal godkende forslag til effektiviseringer, som efterfølgende indarbejdes i budgetforslaget. Herudover forelægges til orientering kataloget med servicereduktioner samt forslag til nye servicedriftsopgaver og anlægssforslag på udvalgets budgetområder.

Næstformand for BLV-MED, Leif Westen, er inviteret til at deltage under dette punkt.

Retsgrundlag

Den kommunale Styrelseslov samt Byrådets budgetproces for budget 2019-2022.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til Helsingør Kommunes Økonomiske politik.

Sagsfremstilling

By-, Plan- og Miljøudvalgets budgetforslag for budget 2019-2022 omfatter:

1. Budgetforslag for 2019-2022 inkl. tekniske driftskorrekationer.
2. Forslag til effektiviseringer og katalog med servicereduktioner.
3. Forslag til nye serviceopgaver.
4. Anlægssforslag til budget 2019-2022.

Udvalget har følgende budgetområder:

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

Der er knyttet en del bilag til sagen. Udover bilagene vedrørende driftskorrekationer (bilag 1) kan det derfor i første omgang anbefales at læse bilagene vedrørende effektiviseringsforslagene (bilag 2), servicereduktionsforslagene (bilag 3) samt forslag til nye serviceopgaver (bilag 4) og forslag til nye anlæg (bilag 7).

De øvrige bilag 5 og 6 udgør baggrundsbeskrivelser af udvalgets aktiviteter på de forskellige budgetområder og kan derfor læses mere sporadisk og anvendes som et opslagsværk ift. udvalgets konkrete opgaver. Bilagene vil indgå i det samlede budgetmateriale, som Byrådet vil modtage i budgetmapperne før sommerferien.

1. Budgetforslag for 2019-2022 inkl. tekniske driftskorrekationer

Det samlede budgetforslag for By-, Plan- og Miljøudvalget udgør i 2019-2022 henholdsvis 136.912.000 kr., 136.049.000 kr., 135.973.000 kr. og 135.973.000 kr., jf. tabel 1 nedenfor.

Tabel 1. Budgetforslag 2019-2022 inkl. tekniske driftskorrekationer fordelt på budgetområder

| | 1.000 kr. | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Basisbudget | | 136.011 | 135.148 | 135.072 | 135.072 |
| <i>Driftskorrekationer, servicedrift:</i> | | | | | |
| Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering | | 661 | 661 | 661 | 661 |
| Budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej | | 240 | 240 | 240 | 240 |
| <i>Driftskorrekationer i alt</i> | | 901 | 901 | 901 | 901 |
| Budgetforslag i alt | | 136.912 | 136.049 | 135.973 | 135.973 |

Samlet set er der på By-, Plan- og Miljøudvalgets område udarbejdet driftskorrekationer i 2019-2022 på 901.000 kr.

På budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering er budgettet til vejafvanding opjusteret med 2.000.000 kr., således at budgettet svarer til det forventede anlægsniveau i Forsyning Helsingørs spildevandsselskab på 53.000.000 kr. i 2019 og frem. Helsingør Kommune betaler et årligt vejafvandingsbidrag på 8 pct. af anlægsudgifterne. Hertil kommer en nedjustering af budgettet på parkeringsservice på 700.000 kr. som følge af udmøntningen af administrationsbesparelsen. Derudover er budgettet til kystlivredning på 849.000 kr. flyttet til budgetområde 411 Idræt og Fritid.

Konsekvenserne af økonomiaftalen mellem regeringen og KL, den endelige pris- og lønfremskrivning af budgetterne samt lov- og cirkulæreprogrammet er først endeligt kendt i starten af juli, og vil herefter blive indarbejdet i budgetforslaget.

For oversigt og uddybning af driftskorrekationer, se bilag 1.

2. Forslag til effektiviseringer, omlægninger og servicereduktioner

Samlet set er der for budget 2019-2022 udarbejdet forslag til effektiviseringer og omlægninger på 1 pct. og et katalog med servicereduktioner på 2,5 pct. af det samlede servicedriftsbudget. Effektiviseringerne og kataloget med servicereduktioner skal bidrage til kommunens økonomiske råderum, så der er finansiering til nye initiativer. Herudover skal de tilvejebringe kommunens bidrag til Moderniserings- og Effektiviseringsprogrammet mv.

De forslag til effektiviseringer som udvalget godkender, vil blive indarbejdet i udvalgets budgetforslag. Forslag til servicereduktioner indarbejdes ikke i budgetforslaget, men indgår i det videre arbejde med budget 2019-2020.

By- Plan- og Miljøudvalgets andel af det samlede måltal for effektiviseringer og omlægninger samt katalog med servicereduktioner i budget 2019-2022 udgør i alt 4.760.000 kr., hvoraf forslag til effektiviseringer og omlægninger samt servicereduktioner udgør henholdsvis 1.360.000 kr. og 3.400.000 kr.

Center for By, Land og Vand har på By- Plan- og Miljøudvalgets budgetområder fundet forslag til effektiviseringer og omlægninger samt servicereduktioner på henholdsvis 6.191.000 kr., 9.131.000 kr. 12.321.000 kr. og 14.161.000 kr. i budget 2019-2022, jf. tabel 2.

Tabel 2. Forslag til effektiviseringer, omlægninger og servicedriftsreduktioner

| | 1.000 kr. | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <i>Effektiviseringer og omlægninger</i> | | -1.168 | -1.608 | -2.298 | -2.438 |
| Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering | | -200 | -640 | -1.330 | -1.470 |
| Budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej | | -968 | -968 | -968 | -968 |
| <i>Servicereduktioner</i> | | -5.023 | -7.523 | -10.023 | -11.723 |
| Budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima | | -150 | -150 | -150 | -150 |
| Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering | | -3.673 | -6.173 | -8.673 | -10.373 |
| Budgetområde 206 Nordsjællands Park og Vej | | -1.200 | -1.200 | -1.200 | -1.200 |
| I alt | | -6.191 | -9.131 | -12.321 | -14.161 |

Forslagene fordeler sig med henholdsvis 1.168.000 kr., 1.608.000 kr., 2.298.000 kr. og 2.438.000 kr. på effektiviseringer og omlægninger og med henholdsvis 5.023.000 kr., 7.523.000 kr., 10.023.000 kr. og 11.723.000 kr. på servicereduktioner i budget 2019-2022.

Der foreligger således forslag på henholdsvis 1.431.000 kr., 4.371.000 kr., 7.561.000 kr. og 9.401.000 kr. mere end udvalgets måltal i budget 2019-2022.

Beskrivelse af forslag til effektiviseringer/omlægninger og servicereduktioner fremgår af bilag 2 og 3.

3. Forslag til nye servicedriftsopgaver

Center for By, Land og Vand har udarbejdet tre forslag til nye servicedriftsopgaver på i alt 435.000 kr., 370.000 kr., 400.000 kr. og 430.000 kr. i 2019-2022 på udvalgets budgetområder, jf. tabel 3 nedenfor.

Tabel 3. Forslag til nye servicedriftsopgaver

| | 1.000 kr. | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering | | 185 | 120 | 150 | 180 |
| Budgetområde 2046 Nordsjællands Park og Vej | | 250 | 250 | 250 | 250 |
| I alt | | 435 | 370 | 400 | 430 |

By- Plan- og Miljøudvalget orienteres om forslag til nye servicedriftsopgaver til budget 2019-2022. Forslagene til nye servicedriftsopgaver er beskrevet i bilag 4.

Herudover er der i bilag 5 og 6 vedlagt aktivitetsbeskrivelser og budgetområdebeskrivelser for udvalgets budgetområder.

4. Anlægsforslag til budget 2019-2022

Center for Økonomi og Ejendomme har i januar – marts 2018 holdt møder med fagcentrene med henblik på, at indsamle forslag til nye anlægsopgaver samt vurdere, hvorvidt tidligere fremsatte anlægsforslag skal genfremsættes.

I nedenstående anlægsforslag fremgår anlægsforslagene for udvalgets budgetområder

Da anlægsforslagene er fremsat af administrationen, kan By-, Plan- og Miljøudvalget komme med supplerende forslag.

Der foreligger 8 forslag til nye anlægsprojekter med foreløbige overslagstal under udvalgets budgetområder, jf. tabel 4.

Tabel 4. Forslag til nye anlægsprojekter

| Budget- Område | Anlæg kr.1.000 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------------|---|--------------|---------------|---------------|--------------|
| By-, Plan- og Miljøudvalget | | 4.168 | 18.550 | 40.000 | 4.000 |
| <i>201</i> | <i>Miljø, Natur og Klima</i> | | | | |
| 201-01 | Nordkystens fremtid | 0 | 5.000 | 35.000 | 0 |
| <i>204</i> | <i>Trafik, Vej og Parkering</i> | | | | |
| 204-01 | Trafiksanering nyt stadion/Gl. Hellebækvej | 0 | 1.750 | 0 | 0 |
| 204-02 | Rundkørsel Mørdrupvej 147 A | 0 | 2.000 | 0 | 0 |
| 204-03 | Trafiksanering Sundhedshus | 500 | 3.000 | 3.000 | 2.000 |
| 204-04 | Trafiksikring Hovvej/Gymnasievej/Rugmarken | 1.368 | 1.000 | 0 | 0 |
| 204-05 | Hestemøllestræde, pilotprojekt til investeringsplan | 1.800 | 1.800 | 0 | 0 |
| 204-06 | Lundegade, trafiksanering og forskønnelse | 500 | 2.000 | 0 | 0 |
| 204-07 | Renovering af vejbelysning - udskiftning til LED | 0 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |

Beskrivelse af anlægsforslagene fremgår af bilag 7.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstillingen.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Budgetforslaget er udarbejdet i et samarbejde mellem Center for Økonomi og Ejendomme og Center for By Land og Vand.

Sagen er sendt til høring i BLV-MED. Eventuelle udtalelser vil foreligge til mødet.

Indstilling

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

1. **at** driftskorrekktionerne i udvalgets budgetforslag 2019-2022 godkendes.
2. **at** forslag til effektiviseringer og omlægninger til budget 2019-2022 på 1.168.000 kr., jf. tabel 2, godkendes, og at disse indarbejdes i budgetforslaget.
3. **at** udvalget orienteres om forslag til servicereduktioner til budget 2019-2022 på i alt 5.023.000 kr., jf. tabel 2. Disse indgår i budgetmaterialet.
4. **at** udvalget orienteres om forslag til nye servicedriftsopgaver til budget 2019-2022. Disse indgår i budgetmaterialet.
5. **at** udvalget godkender de anlægsforslag, som udvalget ønsker skal indgå i processen for budget 2019-2022.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Leif Westen, næstformand BLV-MED, orienterede om BLV-MED's bekymringer vedr. afskedigelser, underskud på konto 6, sygefravær m.v.

Som en konsekvens af ovennævnte udtrykte Leif Westen bekymring for lange sagsbehandlingstider.

BLV-MED's bemærkninger vedlægges referatet.

Chr. Holm Donatzky (B) stiller forslag om:

- at der afsættes 5 mio kr. årligt til cyklisthandlingsplanen
- at der afstættes 5 mio kr. årligt til investeringsplanen for bykernen.

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) godkendte forslagene.

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod forslagene.

Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) stiller forslag om afsætning af penge til trafikløsninger i forbindelse med ny boligbygging ved Skibstrup Stationsvej.

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A), godkendte forslaget.

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod forslaget.

Indstillingerne

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) godkendte indstillingerne.

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod indstillingerne.

Bilag

- 1: Oversigt og uddybning af driftskorrekationer
- 2: Effektiviseringer og omlægninger
- 3: Servicereduktioner
- 4: Forslag til nye servicedriftsopgaver
- 5: Aktivitetsbeskrivelser
- 6: Budgetområdebeskrivelser
- 7: Anlægsforslag
- 8: Budgetbemærkninger fra BLV-MED.

Punkt 5: Beslutning: Status på sagsbehandlingen på bygge- og planområdet

18/15053

Indledning

Peter Poulsen (A) har foreslået, at der løbende på udvalgsmøderne gives en kort status og orientering om sagsbehandlingen på byggesagsområdet, samt at centret kommer med et bud på, hvad der skal til for at fremme sagsbehandlingen på bygge- og planområdet med henblik på, at der udarbejdes et forslag til de kommende budgetforhandlinger.

Udvalget skal tage stilling til, hvor ofte der skal gives en status på byggesagsområdet.

Udvalget skal desuden drøfte, om der skal udarbejdes et forslag til de kommende budgetforhandlinger, om øget budget til sagsbehandlingen på bygge- og planområdet i Center for By, Land og Vand.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommune har som mål at være et godt sted at bo og at være et godt sted at drive virksomhed.

Sagsfremstilling

1. Byggesagsområdet

-

I sidste byrådsperiode fik det daværende Teknik-, Miljø- og Klimaudvalg en status på byggesagsbehandlingen ca. hver 4. måned. Det er centrets forslag, at dette fortsættes i byrådsperioden 2018-21.

Fra 2017 er der indgået en aftale mellem KL og regeringen om kommunernes sagsbehandlingstider på byggesager og på bestemte typer af miljøsager. Det er de mål Helsingør kommune tilstræber at leve op til. For byggesager er målene for sagsbehandlingstider bl.a.:

- Mindre komplicerede byggerier: 40 dage
- Mere komplicerede byggerier: 50-60 dage

Målene er gennemsnitsmål, dvs. at enkelte sager godt kan tage længere tid.

Hvis der ses isoleret på antallet af byggesager, som en indikator for den samlede sagsmængde i Center for By, Land og Vand, har udviklingen de sidste 4-5 år været:

- 1190 byggesager i 2015
- 1483 byggesager i 2015
- 1771 byggesager i 2016

- 2179 byggesager i 2017
- 2214 byggesager i 2018 (estimeret på baggrund af de første 4 måneder byggesager i 2018)

I 2017 opfyldte centret målene om sagsbehandlingstider i aftalen mellem KL og regeringen. I 2018 er der stor sandsynlighed for, at målene ikke kan opfyldes. Årsagen er dels den stigende sagsmængde og dels bemanningen i centret.

2. Planområdet

-

Planområdet er "ramt" positivt af den gunstige økonomiske vækst, hvilket giver sig udslag i mange henvendelser fra investorer og bygherrer der gerne vil investere og bygge i Helsingør Kommune. Samtidig har der i de sidste 3-4 år været stor konkret bygherreaktivitet. Begge dele medfører øget efterspørgsel på lokalplaner, som reelt har været svær at imødekomme.

Ved budgetforhandlingerne i 2016 og igen i 2017 blev planområdet tilgodeset med 1 ekstra årsværk i 2 år. Planområdet burde derfor lige nu være bemanded med 2 ekstra stillinger. Reelt set er det dog pga. administrative besparelser kun en ekstra stilling.

Bevillingerne til de 2 ekstra stillinger ophører henholdsvis ved udgangen af 2018 og ved udgangen 2019.

3. Sammenfatning

-

I 2017 var der 77 fastansatte i centret, og medio 2018 er der 72 fastansatte. Det skyldes både den generelle besparelse på administrationen, og at centret i 2017 havde en bedre økonomi på grund af midlertidige statslige midler til byggesagsområdet.

Den tekniske sagsbehandling i Center for By, Land og Vand skal ses i sammenhæng: Hvis der produceres flere lokalplaner giver det efterfølgende flere byggesager. Hvis der er mange lokalplaner og byggesager, er der også flere miljø- og vejsager. Sammenhængen er ikke nødvendigvis 1:1, men der er en direkte sammenhæng, særligt i perioder med gunstigt økonomisk vækst.

Med den nuværende bemanning i centret må der med den aktuelle investeringslyst i kommunen således samlet set regnes med en længere sagsbehandlingstid.

Økonomi/Personaleforhold

En teknisk sagsbehandler koster typisk alt inklusiv 600 t. kr. årligt.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at By-, Plan og Miljøudvalget hver 3. måned få en status på bygesagsbehandlingen.
2. at By-, Plan og Miljøudvalget drøfter, om der skal udarbejdes et forslag til de kommende budgetforhandlinger om at øge budgettet til sagsbehandlingen på bygge- og planområdet.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Ad. 1. Indstillingen godkendt.

Ad. 2 . Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A), godkendte indstillingen.

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod.

Punkt 6: Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.109 boligområde ved Rørtangvej i Snekkersten og tillæg nr. 34 til Helsingør Kommuneplan

08/25538

Indledning

Byrådet besluttede den 29. januar 2018 at offentliggøre forslag til Lokalplan 1.109 Boligområde ved Rørtangvej i Snekkersten og kommuneplantillæg nr. 34, samt afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 8. februar til den 5. april 2018.

Byrådet skal beslutte, om lokalplanen og kommuneplantillægget skal vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Lov om planlægning jf. lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015.

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. Opførelse af ny bebyggelse med familieegnede boliger i Snekkersten er med til at understøtte dette mål.

Sagsfremstilling

1. Lokalplanens baggrund

Bygherre har tilbage i 2008 indgivet de første skitser til området udvikling. Siden er sagen blevet behandlet i en række politiske udvalg, der har været afholdt borgermøde og en forudgående høring. Se bilag 1.

2. Lokalplanens indhold

Center for By, Land og Vand har forestået en forudgående høring, borgermøder, arbejdsgrupper og dialog med grundejere i lokalplanen området. På den baggrund er der indarbejdet en række ønsker og forslag inden den offentlige høring, som fremgår af bilag 7. Forslag til lokalplan 1.109 optager derfor et forholdsvist højt antal præcise bebyggelsesregulerende bestemmelser, som søger at balancere en lang række modsatrettede ønsker. Center for By, Land og vand vurderer at skærpes lokalplanens bestemmelser yderligere, vil det være vanskeligt at bygge et helstøbt projekt på arealet uden at gå på kompromis med kvaliteten i projektet.

Forslag til lokalplan 1.109 inddeler lokalplanens område i 3 delområder og fastsætter bestemmelser for ny bebyggelse i delområde 1, 2 og 3. Lokalplanen overfører hele området fra landzone til byzone og fastlægger nye vej- og stiadgange til lokalplanens område. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 30 for hele lokalplanens område, svarende til en samlet bebyggelse på 4.740 m².

Lokalplanen sætter rammen for, at ny bebyggelse skal opføres i tegl som gennemgående materiale og den udpeger de bevaringsværdige bygninger i området. Lokalplanen udpeger bevaringsværdig beplantning langs diget i området og fastsætter bestemmelser for fremtidig beplantning.

3. Klage over afgørelse om miljøvurdering til Planklagenævnet

Byrådets afgørelse om, at der ikke skal laves miljøvurdering er påklaget til Planklagenævnet. Der er endnu ikke truffet afgørelse i sagen.

4. Kommunikation høringsperioden

Der har blandt områdets naboer gennem hele sagsforløbet været en massiv modstand mod den foreslåede bebyggelse og dermed planforslagene. Eksempel herpå er vedlagt bilag i form af et tidligere fremsendt brev til Byrådet samt besvarelsen fra Helsingør Kommune. Se bilag 6.

5. Dispensation til Museumsloven

Helsingør Kommune har inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget vurderet de foreslåede krydsningspunkter i forhold til digets tilstand. Etablering af stier igennem diget er derfor en del af lokalplanen. Såfremt Byrådet vedtager lokalplanen, dispenserer kommunens også fra digebeskyttelsen. Kommunens eventuelle dispensation offentliggøres på kommunens hjemmeside (lovpligtigt), og der er dermed sædvanlig klageadgang over afgørelsen.

6. Høringssvar til lokalplan og kommuneplantillæg og behandling af høringssvar

Center for By, Land og Vand har alene behandlet de punkter i høringssvar og henvendelser, som har berørt indholdet af lokalplanen.

Der er afgivet 9 høringssvar, hvoraf et høringssvar indeholder 69 underskrifter. Høringssvarene har koncentreret sig om nedenstående temaer:

- A. Arkæologisk undersøgelse
- B. Bilag IV-arter
- C. Fornyet høring og den forudgående proces
- D. Etagehøjde
- E. Trempelhøjde og etageantal
- F. Facade og bygningshøjder
- G. Legeplads
- H. Håndtering af overfladevand
- I. Tillæg nr. 34
- J. Diger
- K. Ejendomsret
- L. Projektets omfang og placering af bebyggelse

M. Affaldshåndtering

N. Belysning

O. Øget trafik

Bilag 4 indeholder alle hørings svar.

Bilag 5 indeholder hovedpunkterne fra indsigelserne og bemærkninger hertil fra Center for By, Land og Vand. Bilaget vil blive fremsendt som svar til alle, der har afgivet hørings svar i løbet af den offentlige høring.

7. Forslag til yderligere ændringer i lokalplanforslaget

På baggrund af hørings svarene anbefaler Center for By, Land og Vand,

a. at følgende tekst indarbejdes i forslag til kommuneplantillæg 34: Helsingør Kommune har undersøgt, hvorvidt der er registreret bilag IV-arter i området. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området. De eksisterende træer, der kan være levested for flagremus, beskyttes af lokalplanens bestemmelser om bufferzonen langs diget. Den øvrige del af lokalplanens område anvendes i dag som beboelsesejendomme eller mark. Markearealet vurderes ikke at være egnet som levested for markfirben, da arealerne ikke er skrånede og med løs sandet jord.

På den baggrund, og fordi afstanden til internationalt beskyttede områder er stor, er det Helsingør Kommunes samlede vurdering, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil forringe eller beskadige yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV eller naturtyper, vilde dyr og planter i Nature 2000 områder.

b. at faktaboksen på side 8 oplyser om følgende: Antal boliger: 20, Individuelt boligareal: 140 m², Udehuse, skur og garage max: 35 m², Fælles småbygninger: 200 m², Bebyggelse i alt: 3.000 m², Projektområde cirka: 10.300 m², Areal til private haver og bebyggelse cirka: 5.000 m², Fællesfriarealer og vej cirka: 5.200 m², Parkeringspladser pr. bolig: 1½ stk., Fælles parkering/gæster: 8.

c. at § 6.8 præciseres: Ny bebyggelse må opføres med en facadehøjde på 5,5 meter over eksisterende terræn, dog må trempelhøjden ikke overstige 1,2 meter.

d. at § 6.8 tilføjes en vejledningstekst, hvor det fremgår, at: Facadehøjden omfatter sokkel, stueetage og trempel.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 8. februar til den 5. april 2018.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Lokalplan 1.109 Boligområde ved Rørtangevej i Snekkersten og kommuneplantillæg nr. 34 vedtages endeligt med ændringerne beskrevet i sagsfremstillingens pkt. 7.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Indstillingen anbefales.

Bilag

1. Opdateret gennemgang af behandling

2. Forslag til lokalplan 1.109
3. Forslag til kommuneplantillæg 34
4. Høringssvar Lkp 1.109 Kpt 34
5. Behandling af høringssvar 8 feb - 5. april 2018_3.0.pdf
6. Brev til byrådet af den 12. marts 2018
7. Hvor har naboerne fået indflydelse

Punkt 7: Beslutnings sag: Forslag til Lokalplan 3.47 Mørdrup Vest Erhverv

18/7503

Indledning

På Teknik-, Miljø- og Klimaudvalgets møde den 6. december 2017 besluttede udvalget, at igangsætte udarbejdelse af forslag til en erhvervslokalplan for et areal ved lokalbanen Lille Nord, Mørdrupvej og Helsingørmotorvejen i Espergærde.

Med dette lokalplanforslag overføres et udpeget landområde inden for det ydre storbyområde (Fingerplan 17) til byzone.

Lokalplanforslaget inddeler området i fire delområder. Planforslaget muliggør anvendelse til henholdsvis erhvervsformål, nyttehaver og rekreative formål i tilknytning til Mørdrup Idrætsanlæg.

Byrådet skal beslutte, om forslag til Lokalplan 3.4 og miljøvurdering skal godkendes med henblik på offentliggørelse.

Retsgrundlag

Lov om planlægning (LBK nr. 50 af 19/01/2018)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter ([LBK nr. 448 af 10/05/2017](#))

Relation til vision og tværgående politikker

Planen indskrives i sammenhæng med Helsingør Kommunes Vision 2020.

Af visionen fremgår det som et understøttende punkt til kommunens primære ambition om at være kendt som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune, at kommunen skal være kendt for at tilbyde gode vilkår for at drive virksomhed.

Planen imødekommer et ønske om udvidelse af Trelleborg Sealing Solutions, som er en eksisterende virksomhed i Helsingør. Med planen fastholdes således et større antal arbejdspladser i kommunen.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

-

Nærværende planforslag er udarbejdet efter ønske fra og i samarbejde med Trelleborg Sealing Solutions, der i dag er lokaliseret på Fabriksvej i Helsingør.

Virksomheden planlægger en udvidelse af produktionsenheden og har derfor ønsket udarbejdelse af henholdsvis kommuneplantillæg og lokalplan for området mellem lokalbanen Lille Nord, Mørdrupvej og Helsingørmotorvejen.

Kommuneplantillæg 46 er udarbejdet og har været offentliggjort i perioden fra den 13. juni - 8. august 2017.

Årsagen til den forskudte proces mellem udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanforslag skyldes ændringer af Planloven i den mellemliggende periode. Ændringerne betyder præcisering og indskrænkning af mulighederne for

planlægning for erhvervsformål på arealer langs motorvejen, der med lovændringen forbeholdes transport- og logistikvirksomheder.

Kommuneplantillægget blev udarbejdet og offentliggjort under de tidligere lovbestemmelser.

Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget sker samtidig med endelig vedtagelse af Lokalplan 3.47.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt et projekt for udvidelsen, da virksomheden tilkendegiver at ville gennemføre en proces, der anskueliggør flere løsningsforslag til udformningen af byggeriet.

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, herunder tekniske anlæg.

Området omfatter en eksisterende bolig, der er udmatrikuleret særskilt. Eksisterende lovlig anvendelse til boligformål må fortsætte uagtet det nye plangrundlag.

2. Området

-

En del af det opkøbte areal er omfattet af transportkorridor, der fastlægges af Erhvervsstyrelsen i et landsplandirektiv. Inden for transportkorridoren kan der ikke opføres anlæg og bebyggelse, heller ikke på midlertidig basis.

Transportkorridoren forbliver i landzone, hvorimod det resterende areal overføres til byzone.

Set i lyset af områdets placering som ankomstpunkt til Espergærde, indeholder planforslaget bestemmelser om beplantning langs motorvejsfrakørslen og Mørdrupvej. Bestemmelserne om beplantning understøtter den eksisterende beplantning i området.

3. Adgang

-

Trelleborg Sealing Solutions har fået udarbejdet en trafikanalyse med henblik på at få belyst de trafikale konsekvenser af lokaliseringen.

Trafikanalysen anbefaler en minimumsløsning, der omfatter anlæg af et forsat trebenet kryds. Krydset skal placeres sydøst for den eksisterende Aa. Louis-Hansens Allé. Udover krydset omfatter løsningen anlæg af et midterareal til venstresving på Mørdrupvej.

Der er udarbejdet et udkast til en frivillig udbygningsaftale mellem Trelleborg Sealing Solutions og Helsingør Kommune. Med aftalen garanteres en medfinansiering fra Trelleborg af ombygning af vejanlæg svarende til beløbet på udførelsen af minimumsløsningen.

Inden lokalplanens endelige vedtagelse skal udbygningsaftalen foreligge i underskrevet stand.

I anlægsfasen vil eksisterende overkørsel til Mørdrupvej 147 kunne anvendes.

4. Miljøvurdering

-

Planforslaget er screenet for miljøvurdering. Af screeningen fremgår det, at realisering af lokalplanen vil medføre en øget trafik langs adgangsvejen, der passerer langs den eksisterende bolig. Trafikstøjen fra biltrafikken til og fra Trelleborg er fastlagt som emnet for udarbejdelse af miljørapport.

Trelleborg Sealing Solutions har med bistand fra rådgivningsfirmaerne Eurofins og Dansk Miljø Rådgivning udarbejdet miljørapport. Af miljørapporten fremgår en sandsynliggørelse af muligheden for at overholde grænseværdierne for virksomhedsstøj fra adgangsvejen til boligen ved etablering af støjskærm med en maksimal højde på 1,80 m og en maksimal længde på 80 m.

5. Hensyn til bolig

-

Lokalplanforslaget fastlægger en byggelinje på 25 m fra skel omkring matr.nr. 3o, Mørdrup By, Mørdrup, der huser den eksisterende bolig. Inden for byggelinjen må der ikke opføres ny bebyggelse.

Byggelinjen fastlægges som et hensyn til boliganvendelsen mod væsentlige gener fra kommende, omkringliggende erhverv. Byggelinjen opretholdes så længe eksisterende lovlig anvendelse til bolig finder sted. Byggelinjen bortfalder altså ved salg af ejendommen til erhvervsanvendelse.

Med de givne byggemuligheder øger byggelinjen afstanden fra ny bebyggelse til skel mod matr.nr. 3o med ca. 7 m i forhold til de almindelige retningslinjer for beregning af afstand til skel.

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Den 1. marts har der været afholdt et offentligt oplysningsmøde om projektet og planprocessen.

Forslag til Lokalplan 3.47 sendes efter godkendelse i offentlig høring i syv uger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Lokalplan og miljøvurdering godkendes og offentliggøres i syv uger.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Haldis Glerfoss (Ø) anbefaler indstillingen.

Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

Bilag

1: forslag til lokalplan 3.47

2: Miljøvurdering

Punkt 8: Beslutning: Opstart af lokalplan for Lysets Museum

18/12411

Indledning

Fonden bag Lysets Museum i Hornbæk har anmodet om, at Helsingør Kommune udarbejder en lokalplan, der kan muliggøre et kunstmuseum på ejendommen Kystvej 2 i Hornbæk.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes en lokalplan, der kan muliggøre projektet.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Et kunstmuseum med en international profil vil understøtte Helsingør Kommunes vision om at blive Helsingør Kommune vil være et sted, der byder på kulturelle muligheder og store oplevelser for både borgere og besøgende. Herunder også ambitionen om:

- 700.000 årlige museumsbesøg
- 500.000 hotelovernatninger
- minimum 450 nye ordinære arbejdspladser i turismerelaterede erhverv

Sagsfremstilling

Fonden bag Lysets Museum i Hornbæk ønsker at etablere et kunstmuseum på ejendommen Kystvej 2 i Hornbæk.

Fonden har fået udarbejdet et prospekt (Bilag 1), der kan danne grundlag for fondsansøgninger, og lokalplanen ønskes igangsat, når der foreligger et konkret projekt og fundet fondsmidler til at realisere projektet.

For at understøtte projektet og arbejdet med at søge fondsmidler har fonden behov for, at Helsingør Kommune allerede nu tilkendegiver, at de støtter projektet og vil udarbejde en lokalplan.

Lokalplanprocessen vil dermed først blive sat i gang, når der foreligger et konkret og finansieret projekt.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, land og vand indstiller:

at arbejdet med udarbejdelse af lokalplan 5.51 Kunstmuseum ved Hornbæk Strand iværksættes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Indstillingen godkendt.

Bilag

1: Lysets Museum Præsentation

2: Kystvej 2

Punkt 9: Beslutning: Kronborg Ladegårdsvej 5 - ændring til boliger

18/13086

Indledning

Ejeren af Kronborg Ladegårdsvej 5 ønsker at omdanne bygningen til boliger.

Ejendommen, kaldet "Nordhuset" er en del af Montebello og er i dag anvendt til liberalt erhverv.

Ejendommen i dag er omfattet af lokalplan 1.79, som udlægger ejendommen til erhverv og dermed ikke muliggør en omdannelse til bolig.

Det vurderes at være et uforholdsmæssigt stort arbejde at udarbejde en lokalplan for at kunne omdanne en enkelt ejendom til boligformål. Det vil dog være muligt at ophæve Lokalplan 1.079 for den enkelte ejendom.

Byrådet skal beslutte, om Lokalplan 1.079 skal ophæves partielt for at muliggøre den ønskede anvendelse til boliger.

Retsgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Ejeren af "Nordhuset", Kronborg Ladegårdsvej 5, ønsker i forbindelse med et salg at kunne omdanne ejendommen til boligformål.

Ejeren har anmodet om en ny lokalplan for bygningen, men Center for By, Land og Vand vurderer, at en lokalplan er for stort et resursebrug at anvende på omdannelsen af en enkelt bygning.

Ejendommen ligger inden for lokalplan 1.079 og den konkrete ejendom har sit eget delområde, der ikke muliggør boligbebyggelse. Alle øvrige bebyggede delområder muliggør boligbebyggelse. Der fremgår ikke en konkret begrundelse for denne forskel i lokalplanen.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 1.D28, der udlægger området til offentlige formål med mulighed for helårsboligformål og liberale erhverv. Det vil derfor være muligt at tillade omdannelse til boligformål, hvis Lokalplan 1.079 aflyses partielt for den konkrete ejendom.

Ejendommen ligger i et område, hvor hovedparten af de omkringliggende bygninger er boliger, og der er stor interesse for at omdanne ejendommen til boliger.

Kronborg Ladegårdsvej 5 har egne p-pladser og en stor brugbar have, der grænser ned til stien der går langs søen. Selve bygningen er 334 m² tidstypisk for et boligbyggeri i 1910'erne og vil kunne omdannes til to til fire boliger.

Økonomi/Personaleforhold

Ophævelsen af en lokalplan følger samme krav til procedure som vedtagelsen af en ny lokalplan. Forslaget om ophævelse skal derfor i offentlig høring for, at den kan vedtages endeligt.

Ophævelsen af lokalplanen vil kunne annonceres, når der frigøres ressourcer fra andre igangværende sager.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Ophævelse af en lokalplan følger samme krav til procedure som vedtagelsen af en ny lokalplan. Forslaget om ophævelse skal derfor i offentlig høring, før den kan vedtages endeligt.

Indstilling

Center for By, land og vand indstiller:

at Lokalplan 1.079 ophæves partielt for ejendommen, Kronborg Ladegårdsvej 5.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A), anbefaler indstillingen.

Haldis Glerfoss (Ø) undlod at stemme.

Bilag

Krbg Ladegårdsvej 5.pdf

Punkt 10: Beslutning: Møllevej 11, Ålsgårde - ændring til boligformål

18/12902

Indledning

Helsingør Kommune ønsker at afhænde en ubeboet bolig på Møllevej 11 i Ålsgårde.

Ejendommen er i den gældende lokalplan udlagt til parkering. Hvis ejendommen skal sælges forudsætter det, at der vedtages en ny lokalplan for ejendommen eller, at den gældende lokalplan ophæves partielt for denne ejendom. Det vurderes at være et uforholdsmæssigt stort arbejde at udarbejde en lokalplan for at afhænde en enkelt bolig. I stedet anbefales en partiel ophævelse af lokalplan 4.22 for den konkrete ejendom.

Byrådet skal beslutte, om lokalplan 4.22 skal ophæves partielt for at muliggøre det ønskede grundsalg.

Retsgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune ønsker at afhænde en bolig på Møllevej 11 i Ålsgårde. Ejendommen er nedrivningsmodent og vil ved et salg kunne erstattes af to til fire nye boliger.

Den gældende Lokalplan 4.22 udlægger ejendommen til parkeringsplads og derfor er til hinder for, at der bygges et nyt hus på ejendommen efter nedrivning af den eksisterende bolig.

Hvis ejendommen skal sælges forudsætter det derfor, at der enten vedtages en ny lokalplan for ejendommen eller, at den gældende lokalplan ophæves partielt for denne ejendom. Det vil være uforholdsmæssigt forbrug af kommunens resurser at udarbejde en ny lokalplan blot for at muliggøre salget af denne enkelte ejendom.

Det vil efter administrationens vurdering være tilstrækkeligt at ophæve lokalplanen for ejendommen.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.D.2, som tillader opførelse af helårsboliger. Det vil derfor være muligt at bygge nogle få boliger på ejendommen, uden der vedtages en ny lokalplan for ejendommen.

Der skal foretages en miljøscreening af den partielle ophævelse.

Økonomi/Personaleforhold

Salget understøtter Helsingør Kommunes arealoptimeringsstrategi, der skal finansiere det nye sundhedshus.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet

Ophævelsen af en lokalplan følger samme krav til procedure som vedtagelsen af en ny lokalplan. Forslaget om ophævelse skal derfor i offentlig høring for den kan vedtages endeligt.

Indstilling

Center for By, land og vand indstiller:

at Lokalplan 4.22 ophæves partielt for ejendommen, Møllevej 11.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A), anbefaler indstillingen.

Haldis Glerfoss (Ø) undlod at stemme.

Bilag

Bilag 1 Areal der ønskes ophævet.pdf

Udstykningsforslag

Punkt 11: Beslutning: Bosætnings- og boligpolitik

18/12300

Indledning

By-, Plan- og Miljøudvalget drøftede i februar 2018 en række spørgsmål om bosætning og boligpolitik på en workshop. På workshoppen var der enighed om, at Helsingør Kommune har behov for en politik for bosætning og boliger, der kan sætte en retning for den videre byudvikling i Helsingør.

Byrådet skal godkende processen for arbejdet med den kommende bosætnings- og boligpolitik.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Planstrategi 2015-27 s. 18 "Et enestående sted":

"Helsingør Kommune skal være stedet, hvor man vælger at leve og arbejde, fordi man her kan opnå balance mellem arbejdsliv og fritid, og her er plads til at realisere drømmene.

Her er muligheder for oplevelser i byens rum og for fysisk udfoldelse i naturen i det daglige. Her tilbydes attraktive rammer for innovation og iværksætterlyst samt mulighed for at leve drømmen ud. Veltilrettelagte byområder kan medvirke til bedre sundhed samt større økonomisk og social bæredygtighed."

Sagsfremstilling

1. Hvad skal vi med en bosætnings- og boligpolitik?

Helsingør Kommune har de seneste år oplevet et stigende antal henvendelser fra developere og grundejere der vil bygge boliger. Dette er meget positivt, men der er behov for en politisk stillingtagen til, hvordan og hvor meget vi vil bygge i de forskellige byområder. En klar retning for byudviklingen vil være en professionel service overfor kommende bygherrer, der allerede tidligt i projekterne kan få en idé om, hvilke kvaliteter kommunen lægger vægt på og prioriterer.

Bosætnings- og boligstrategien tager udgangspunkt i målene fra vision 2020 og Planstrategien og skal sikre:

- Forskellighed i boligtyper og størrelser, både i eksisterende og fremtidigt byggeri
- Attraktive boliger til de målgrupper vi gerne vil tiltrække
- At omdannelsesområder i byerne udnyttes optimalt og skaber byliv, eks. ved fortætning
- At Helsingør Kommune markedsføres som et attraktivt sted at bo og arbejde
- At de forskellige byområders individuelle kvaliteter italesættes og udvikles

2. Opsamling på workshop i By- Plan og Miljøudvalget

Til workshoppen drøftede udvalgsmedlemmerne tre hovedspørgsmål:

1. Hvem bygger vi for?
2. Hvilke bokkvaliteter kan vi tilbyde?
3. Hvor kan vi bygge og fortætte?

Nedenfor er der samlet op i stikordsform. Opsamlingen vil indgå i det videre arbejde med bosætnings- og boligpolitikken.

3.1. Hvem Bygger vi for?

- Vi ønsker mangfoldighed og bygger for alle. Vi bygger for de, der bor i kommunen og for at tiltrække nye borgere
- Vi ønsker boliger til alle aldre, ungdomsboliger tæt på byen, familieboliger og ældreboliger
- Vi ønsker blandede boligområder, så der er plads til alle aldre, indkomstgrupper og mulighed for at skifte boligtype i samme kvarter
- Vi ønsker lejeboliger af forskellig størrelse i alle bydele

3.2 Hvilke bokkvaliteter kan vi tilbyde?

- Vi skal bo tæt, tæt på det grønne, byen, tæt på vandet og tæt på transport
- Vi ønsker blandede bebyggelser med forskellige ejerformer, rækkehuse, villaer, etagehuse, kombineret på forskellig vis
- Vi vil bygge i respekt for naturen og med naturen, forstået på den måde, at arkitekturen/bebyggelserne tilpasses landskabet og stedet.
- Vi vil styrke vores særlige natur- og kulturværdier
- Vi vil bygge klimavenligt, fordi det er sundt og fornuftigt. Det giver boligerne højere værdi og lavere driftsomkostninger, bl.a. på el og varme.
- Vi vil tilbyde alternative kvaliteter og måder at bo på, herunder eksempelvis:
 - Husbåde
 - ”Hurtige” boliger – eksempel containerboliger
 - Delebilsordning
 - Fokus på det sociale sammenhold og fællesskab
 - Fokus på deleøkonomi
 - CO² neutrale boliger
 - Mulighed for grøn og aktiv livsstil
 - Vertikale haver, LAR løsninger
 - Trafiksikre skoleveje og god infrastruktur for de bløde trafikanter
 - Alternative boformer for ældre, hvor der er indtænkt både plads til den enkelte og fællesskabet
 - Vi ønsker ny spændende arkitektur og vil samtidig bevare de særlige kulturmiljøer. Vi stiller derfor flere krav til bebyggelsens udformning i det centrale Helsingør og øvrige kulturmiljøer og færre i helt nye byområder
 - Vi vil bruge arkitektkonkurrencer til at skabe ny arkitektur, nye boformer og markedsføring af Helsingør

3.3. Hvor kan vi bygge og fortætte?

- Vi vil fokusere på udbygningen af de store udviklingsområder, herunder:
 - Sommariva (den gl. stadiongrund)
 - Det gl. erhvervsområde i Espergærde
 - Kelleris
 - Esrumvej / Rasmus Knudsensvej
 - Cinema byen
- Vi vil fortætte i de eksisterende bymiljøer – for eksempel byomdanne og fortætte, for at undgå at vi bebygger "naturen"

4. Proces for udarbejdelsen af bosætnings- og boligpolitik

Juni – september 2018: Indsamling af data og udarbejdelse af udkast til bosætnings- og boligpolitik.

I processen vil Center for By, Land og Vand inddrage faglige input fra andre centre i Helsingør Kommune, ligesom Rådet for almene boliger vil blive bedt om at komme med input.

September 2018: Præsentation af udkast til bosætnings- og boligpolitik for By, Plan og Miljøudvalget.

September – november: bearbejdning af udkast med By-, Plan- og Miljøudvalgets input.

December 2018: Endelig vedtagelse af politikken

Økonomi/Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at processen for udarbejdelse af en bosætnings- og boligpolitik godkendes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Indstillingen anbefales med den tilføjelse, at der skal være borgerinddragelse i processen.

Punkt 12: Beslutning: Udbuds- og planproces for Sommariva

18/13555

Indledning

Byrådet besluttede på mødet den 31. oktober 2016 en tids- og procesplan for udviklingen af Sommariva.

Efterfølgende har der været henvendelser fra investorer, der ønsker at bidrage til udvikling af Sommariva, herunder med en procesmodel, der adskiller sig fra den Byrådet besluttede.

Sagen forelægges med henblik på, at der træffes beslutning om den videre fremgangsmåde for udvikling af Sommariva.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Relation til vision og tværgående politikker

Området ved Sommariva er både i forhold til nærheden til kysten og byen, de landskabelige kvaliteter og de kulturhistoriske elementer, et af de mest attraktive områder i Helsingør. En udbygning af området med boliger, der har varig kvalitet og som indgår i bymiljøet under hensyntagen til stedets kvaliteter, vil i høj grad understøtte visionens mål om etablering af attraktive familieboliger.

Sagsfremstilling

1. Ejendommen

Ejendommen består af flere matrikler og er samlet på over 100.000 m². Ikke hele arealet er anvendeligt til bebyggelse. På arealet er der bebyggelse på ca. 4.500 m². Dertil kommer parkeringsanlæg, fodboldbaner, tribuner og udhuse. Der er planlagt etablering af 8 tennisbaner, når eksisterende stadion flyttes, jf. byrådsbeslutning af 14. december 2015.

Såfremt badmintonejendommen medregnes skal der tillægges et grundareal på ca. 13.000 m² og ca. 1.000 m² bygninger.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men kommuneplanramme 1.B.84 (Sommariva), 1.F.44 (Stadion) og 1.B.83 (Badmintonhallen).

Markedsværdien af ejendommen afhænger af den bebyggelsesprocent en lokalplan tilskriver.

I maj 2015 vurderede en erhvervsmægler byggeretsprisen til 3.154 kr. pr. kvadratmeter. Administrationen vurderer dog, at denne byggeretspris er steget sidenhen grundet positiv udvikling på ejendomsmarkedet.

2. Procesmodeller

2.1. Baggrund for procesmodeller

Der er vist konkret interesse for udvikling af området fra flere potentielle investorer. I forbindelse hermed er der stillet forslag om en procesmodel for udvikling af Sommariva, der adskiller sig fra den allerede godkendte procesmodel. Administrationen har set nærmere på 3 modeller for udvikling af Sommariva for at belyse fordele og udfordringer ved de forskellige fremgangsmåder.

2.2. Model 1 – allerede godkendt model

Efter denne model udarbejder kommunen, ved en politisk formandsgruppe, selv indledningsvist den overordnede strategi for udviklingen af området, herunder fastsætter principperne for områdets overordnede fysiske fremtræden. Sideløbende inddrages offentligheden via høringer og borgermøder, hvorefter kommunen gennemfører en arkitektkonkurrence for udformning af bebyggelsen. Når kommunen politisk har vedtaget det vindende arkitektforslag, udarbejder kommunen plangrundlag.

Grunden udbydes og sælges herefter betinget af plangrundlagets vedtagelse.

Model 1 er karakteriseret ved følgende fordele og ulemper:

| Fordele | Ulemper |
|--|--|
| Kommunen bevarer en høj grad af styring med udvikling af strategi for udviklingen af området og indflydelse på projektets udførelse. | Kommunen skal anvende flere ressourcer på udarbejdelse af konkurrenceprogram og arkitektkonkurrence. |
| Kommunen bevarer rådighed over graden af interessentinddragelse. | Formentlig et længere tidsmæssigt perspektiv for at få indtægter på grundsalg end ved Model 2 og 3. |

Ved tidligt udbud af arkitektydelsen for projektet (dvs. inden grundsalg) sikres konkurrence om selve opgaven med udvikling af området. Kommunen kan vælge, hvilket forslag der bedst imødekommer kommunens ønsker for området (æstetisk, funktionelt, sociale hensyn etc.).

Hvis ingen af arkitektforslagene kan godkendes politisk, kan der ret tidligt repareres på dette sammenlignet med Model 3.

2.3. Model 2 – modificeret Model 1

Efter denne model vil der ikke gennemføres en særskilt arkitektkonkurrence, men derimod udbud af en totalentreprise med samlet salg af arealet og bud på projektudviklingen.

Ved udbud og tildeling af kontrakten vil kommunen således tildele kontrakten ud fra en samlet vurdering af, (i) hvad den private aktør vil betale for grunden og (ii) det kvalitative niveau for det udarbejdende udviklingsprojekt (æstetik, funktionalitet mv.). Herved sikrer kommunen, at den aktør, der har tegnet projektet, også selv har ansvaret for at udføre det.

2.3.1. Bemærkninger til Model 2

Der gennemføres en offentlig proces, hvor et begrænset antal (fx fem) tilbudsgivere prækvalificeres. Herefter tilbyder kommunen, for at få seriøse bud, de prækvalificerede aktører betaling for at udarbejde deres tilbud, typisk i størrelsesordenen mellem 100.000 kr. og 200.000 kr. pr. tilbudsgiver.

Model 2 er karakteriseret ved følgende fordele og ulemper:

| Fordele | Ulemper |
|--|--|
| Kommunen bevarer en høj grad af styring med udvikling af strategi for udviklingen af området og indflydelse på projektets udførelse. | Kommunen skal anvende flere ressourcer på udarbejdelse af udbudsprogram og projektkonkurrence. |

Kommunen bevarer rådighed over graden af interessentinddragelse.

Der kan være omkostninger til de prækvalificerede tilbudsgivere for deres arbejde med tilbuddene i det samlede udbud.

Der skal kun afholdes ét udbud.

Formentlig et længere tidsmæssigt perspektiv for at få indtægter på grundsalg end ved Model 3.

Selve opgaven med projektudvikling konkurrenceudsættes – i modsætning til Model 3.

Kommunen har mindre indflydelse på bebyggelsens udformning og indhold end ved Model 1.

Samlet udbud af areal og projekt sikrer, at den aktør, der står for design/arkitektur, også selv har ansvaret for at gennemføre udviklingen. Dette indebærer en større sikkerhed for kommunen i forhold til projektets realisering.

2.4. Model 3 – udviklingsaftale med forkøbsret

Kommunen indgår indledningsvist en aftale om forkøbsret med et udviklingsselskab. Selskabet udarbejder et udviklingsprojekt for området, som kommunen herefter modtager som betaling for selskabets forkøbsret.

Hvis kommunen godkender det udarbejdede udviklingsprojekt, udbyder kommunen herefter grundene med tilhørende udviklingsprojekt som vilkår. Selskabet kan via forkøbsretten erhverve grundene til en pris svarende til det højeste bud på grundene. Kommunen og Selskabet udarbejder lokalplan og kommuneplantillæg, og køberen af grundene opfører bygninger mv.

2.4.1. Bemærkninger til Model 3

Forkøbsretten har en værdi, og selskabet skal betale markedspris for rettigheden, da kommunen ellers yder ulovlig støtte til selskabet. Selskabets betaling for forkøbsretten svarer til udviklingsydelsen, som selskabet skal levere. Hvis værdien af forkøbsretten overstiger værdien af udviklingsydelsen, skal selskabet derudover betale differencen kontant.

Værdien af forkøbsretten og udviklingsydelsen vurderes af ekstern sagkyndig.

Selskabet skal, ud over at afholde alle omkostninger til at udarbejde udviklingsprojektet, forpligte sig til at overdrage projektet, herunder ophavsrettigheder til kommunen, hvis udviklingsaftalen ophæves eller bortfalder, eller hvis projektet af andre grunde ikke kan realiseres.

Det er væsentligt, at kommunen ikke forpligter sig i udviklingsaftalen til at vedtage en bestemt bebyggelsesprocent i det efterfølgende plangrundlæg.

Hvis der ikke afholdes udbud om forkøbsret og udvikling af projektet, vil der være konkurrence om at gennemføre projektet, men ikke om selve udviklingsopgaven.

Herudover vil der som følge af den tildelte forkøbsret være risiko for en svagere konkurrence om at byde på gennemførslen af projektet.

Model 3 er karakteriseret ved følgende fordele og ulemper:

| Fordele | Ulemper |
|---|--|
| Der skal kun afholdes ét udbud. | Kommunen har reduceret indflydelse på overordnet strategi for området samt for interessentinddragelse. |
| Køber bidrager med udkast til lokalplan, hvilket muligvis kan spare kommunen for administrative ressourcer. | Begrænset politisk indflydelse på selve opgaven med udvikling af området (kun en aktør). |
| Formentlig et kortere tidsmæssigt perspektiv for at | Hvis udviklingsopgaven tildes uden udbud, vil der være konkurrence om at gennemføre projektet, men |

| | |
|---|---|
| få indtægter på grundsalg end ved Model 1. | derimod ikke om selve udviklingen af arealet. |
| Ingen udgift til afholdelse af arkitektkonkurrence. | <p>Risiko for ulovlig støtte fra kommunen til Selskabet, når forkøbsret "betales" med udviklingsprojekt, hvis forkøbsretten tildeles uden udbud.</p> <p>Kan være en udfordring for kommunen, at Selskabet på et meget tidligt tidspunkt ønsker en aftale om bebyggelsesprocent på arealet. Kommunen må ikke ved aftalen om forkøbsret og bebyggelsesprocent med Selskabet indskrænke muligheden for efterfølgende at begrænse bebyggelsesprocent i kommunens planlægning for området.</p> <p>Hvis kommunen ikke kan godkende det af Selskabet udarbejdede forslag til projektudvikling af området, er der risiko for, at dette vil medføre en ganske betydelig forsinkelse af projektets realisering.</p> |

2.4.2. Udbud af tjenesteydelser (udviklingsaftale inkl. forkøbsret)

I udbudsretlig kontekst henhører ejendomsudvikling under kategorien tjenesteydelser, hvor tærskelværdien (2018) er 1.645.367 kr.

Dette betyder, at såfremt det samlede honorar til en udvikler overstiger tærskelværdien skal der gennemføres et EU-udbud, jf. Udbudsloven § 6, stk. 1, nr. 3.

Vurderes det samlede honorar at være under tærskelværdien, gælder kommunens indkøbspolitik. Omdrejningspunktet er, at kommunen skal sikre sig, at indkøbet foregår på markedsmæssige vilkår. Det kan for eksempel ske ved, at kommunen gennemfører en markedsafdækning og på grundlag af denne indhenter ét tilbud, eller at kommunen indhenter to eller flere tilbud.

Kommunens indkøbspolitik afspejler Udbudslovens § 193, som angår offentlige indkøb under tærskelværdien uden klar grænseoverskridende interesse. § 193 åbner således mulighed for en mere uformel prisindhentning/markedsafdækning, og der er ret vide rammer for, hvad man som ordregiver må, når blot de almindelige forvaltningsretlige principper om økonomisk og saglig forvaltning overholdes.

Såfremt kontrakten eller projektkonkurrencen vurderes at have klar grænseoverskridende interesse, er kommunen, jf. Udbudslovens § 191, stk. 1, forpligtet til at annoncere kontrakten på udbudsportalen udbud.dk, selvom værdien af tjenesteydelsen ligger under tærskelværdien.

3. Styregruppe

Byrådet besluttede den 14. december 2015 at nedsætte en styregruppe bestående af gruppeformændene, der skal sætte rammerne for den fremtidige udvikling af området og sikre politisk forankring gennem hele udviklingsprocessen.

Ved valg af Model 1 er det en forudsætning, at styregruppen opretholdes.

Ved valg af Model 2 er det administrationens anbefaling, at styregruppen opretholdes.

Ved valg af Model 3 er det administrationens anbefaling, at styregruppen nedlægges, da projektudviklingen primært varetages af et udviklingsselskab.

4. Administrationens vurdering

Såfremt den allerede besluttede procesmodel 1 ikke ønskes anvendt, så vil anvendelsen af Model 2 rumme muligheden for at opnå konkurrence og dermed bedst mulig pris for ejendommen med samtidig bevarelse af kommunens rådighed over graden af interessentinddragelse. Ved Model 2 vil tidsperspektivet være kortere end ved Model 1, men graden af indflydelse på bebyggelsens udformning være reduceret. Model 3 vil have et kortere tidsperspektiv end Model 1 og 2, men graden af indflydelse samt mulighed for konkurrence på pris vil være reduceret.

Da Sommariva er et særdeles attraktivt område at udvikle, skønner administrationen, at der vil være stor investorinteresse og derved gode muligheder for konkurrence på ejendommens pris samt ideer.

Økonomi/Personaleforhold

Alle procesmodeller kræver, at der afsættes projektmidler til eksterne rådgiverydelser. Desuden vil der være udgifter til ejendomsmægler, herunder salær og annonceringsomkostninger i forbindelse med udbuddet af ejendommen. Der vil muligvis også være udgifter til landinspektør afhængig af, hvordan den samlede ejendom udbydes.

Afhængig af valgt procesmodel, er det administrationens skøn, at der skal afholdes udgifter til følgende:

Tabel 1 Model 1: Tillægsbevilling til budget 2018 og anlægsønske til budget 2019

| Budgetområde/anlæg | i 1.000 kr. | 2018 | 2019 |
|------------------------------|------------------------|------|------|
| 204 Trafik, Vej og Parkering | Model 1 | 500 | 1500 |
| I alt | Kassemæssig påvirkning | 500 | 1500 |

Tabel 2 Model 2: Tillægsbevilling til budget 2018 og anlægsønske til budget 2019

| Budgetområde/anlæg | i 1.000 kr. | 2018 | 2019 |
|------------------------------|------------------------|------|------|
| 204 Trafik, Vej og Parkering | Model 2 | 500 | 1500 |
| I alt | Kassemæssig påvirkning | 500 | 1500 |

Tabel 3 Model 3: Tillægsbevilling til budget 2018 og anlægsønske til budget 2019

| Budgetområde/anlæg | i 1.000 kr. | 2018 | 2019 |
|---------------------------------------|------------------------|------|------|
| 825 Ejendomme og Bygningsforbedringer | Model 3 | 1500 | |
| I alt | Kassemæssig påvirkning | 1500 | |

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Graden af borgerinvolvering afhænger af valg af procesmodel.

Indstilling

Center for By, Land og Vand og Center for Økonomi og Ejendomme og Center for Erhverv, Politik og Organisation indstiller,

1. **at** der med udgangspunkt i de præsenterede procesmodeller træffes beslutning om fremgangsmåden for udvikling af Sommariva:

- a. Model 1, eller
- b. Model 2, eller
- c. Model 3

2. **at** det besluttet, at en del af midlerne fra den valgte model gives som en anlægsbevilling i 2018, som finansieres af kassen samt, at der på den resterende del af midlerne udarbejdes et anlægsønske til budget 2019.

3. **at** det besluttet, om styregruppen opretholdes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Ad. 1

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Peter Poulsen (A), Claus Christoffersen (A) og Haldis Glerfoss (Ø) anbefaler model 1.

Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C) og Janus Kyhl (C) undlod at stemme.

Ad. 2

Indstillingen anbefales.

Ad. 3

Indstillingen anbefales.

Bilag

1: Sommariva arealer

2: Illustration af procesmodeller

3: Fasebeskrivelse

Punkt 13: Beslutning: Anvendelsesændring til bank, Stengade 62

18/10543

Indledning

Sparekassen Sjælland, har søgt om dispensation fra Lokalplan 1.150 til etablering af privat service, i form af bank, i stueplan på Stengade 62.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal gives afslag på ansøgningen.

Retsgrundlag

Lokalplan 1.150 for Helsingør Bykerne:

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område udlægges til:

1. Helårsboligformål. Der må dog ikke være boliger i stueetager ud mod hovedstrøgene se § 3.2,
2. Offentlige formål undtagen i stueetagerne på hovedstrøgene, samt
3. Centerformål:

- Detailhandel,
- mindre håndværks- og værkstedsvirksomheder,
- hoteller, restauranter og caféer,
- privat service og liberalt erhverv, dog ikke i stueetager ud mod hovedstrøgene,
- Kulturelle aktiviteter som f.eks. gallerier med kunst og kunsthåndværk med salg til kunder.

Hovedstrøgene består af Stengade fra Kongevejen til Sophie Brahes Gade, Stjernegade, Bjergegade fra Stengade til Kampergade, Hovedvagtstræde, Bramstræde, Kampergade, Torvegade samt Sudergade fra Stjernegade til Sct. Anna Gade, som vist på kortbilag 1.

3.3 I hovedstrøgenes stueetager må der ikke etableres privat service. Der kan dog meddeles tilladelse til en kombination af privat service og de i § 3.2 nævnte anvendelser, på vilkår af:

- at det tilgængelige areal til detailhandel, café, kunsthåndværk med salg til kunder mv. ikke er under 2/3 af det samlede erhvervsareal i stueplan, og at dette areal placeres ud til hovedstrøget. Dette gælder for den enkelte driftsenhed.

- at der er indgangsdør fra hovedstrøget,
- at der er åbne butiksfacader med vinduespartier med indkik fra hovedstrøget, vinduespartierne må ikke tildækkes i en højde af op til 2 m over gulvkoten, se § 8.

Planlovens § 19 som angiver rammerne for hvad kommunen har mulighed for at dispensere fra i en lokalplan. Der kan således ikke lovligt dispenseres fra en lokalplans principper. Principperne fremgår af lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til kommunens vision om at være en levende sted, med et varieret handelsliv.

Sagsfremstilling

Lokalets eksisterende lovlige anvendelser er detailhandel. En ændring i anvendelsen til bank, forudsætter dispensation fra Lokalplan 1.150, § 3.3, som angiver, at maksimalt 1/3 af det samlede erhvervsareal i stueplan må anvendes til privat service, herunder bank.

Banken er etableret på 1. sal, men har i stueplan en hæveautomat og et mødelokale i alt ca. 45 m² inkl. fællesareal af erhvervsarealets 142 m². Der henvises til vedlagte tilladelse hertil af 03. maj 2017.

1. Ansøgers bemærkninger

Som begrundelse anføres,

- at det har været forsøgt med detailhandel i stueetagen, men at det ikke har kunnet fungere grundet utilfredsstillende ”handel”
- at det ikke har været muligt at leje ud til anden side, grundet lokalets placering i den ”forkerte” ende af Stengade
- at det må være bedre at have et lokale med liv i, frem for et tomt lokale
- at ansøger ønsker at kunne konkurrere på lige vilkår med de øvrige pengeinstitutter i byen

2. Center for By, Land og Vands bemærkninger

Ejer af ejendommen har i en længere årrække forsøgt at få ændret anvendelsen fra detailhandel til liberalt erhverv (ejendomsmægler). Der er bl.a. blevet meddelt afslag på ansøgninger i hhv. 2012 og 2013.

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1.150, er der taget stilling til omfanget af hovedstrøg, herunder mulig placering af detailhandelslokaler.

Lokalplanforslaget blev til gennem et samarbejde med byens interessenter: Beboere, detailhandlere, ejendomsejere, foreninger, erhvervsdrivende og Byrådet. Der har været afholdt workshops og en række interviews.

Gennem dette forløb viste der sig en fælles opfattelse af, hvad der er byens kvaliteter:

Den historiske struktur er gader, torve, stræder, fine gamle huse. En stor mangfoldighed, der er en god blanding af boliger, detailhandel, cafeer og andre anvendelser.

Det viste sig også, at der var en overvejende fælles forståelse af, at det gennem lokalplanlægningen var vigtig at fastholde de gamle huses udseende, vinduer, døre, farver mv., at skiltning på husene er vigtig og at en koncentration af detailhandel og andre bylivsfunktioner i nogle hovedstrøg, var en god ide.

Ud over samarbejdet med byens interessenter, blev der også inddraget forskellig ekspertise omkring historien, bygningsarven, detailhandelen, trafikken m.v. Og der blev draget nytte af anbefalingerne fra byrumsplanen som blev udarbejdet i et samarbejde med Gehl Architects og fra detailhandelsanalysen, som blev udarbejdet af Institut for Centerplanlægning.

Senest har Økonomiudvalget vedtaget at igangsætte projektet "Levende bymidte".

Projektet "Levende bymidte" er igangsat af økonomiudvalget med det mål at samle byens kræfter i et tværgående samarbejdsforum for alle interessenter i byen inkl. butikker, liberalt erhverv, grundejere, foreninger, kommunen m.fl. for at skabe synergieffekter og dynamik for at gennemføre fælles aktiviteter, der ellers ikke tidligere har været muligt.

Det er dermed målet, at Helsingør bymidte bevarer og styrker sin position i handelsbyernes superliga og håbet er, at et fælles bymidteforum vil styrke butikslivet, erhvervslivet og det kommercielle, sådan at byen fortsat opleves som levende og rig på oplevelser, der tiltrækker flere gæster, som bliver længere og lægger flere penge.

Hovedstrøgene spiller en nøglerolle i at bevare og skabe en levende bymidte med detailhandel, restaurationer og andre publikumsrettede aktiviteter. Liberalt erhverv, som ejendomsmæglere, banker mm. leverer service til borgere og besøgene, men de er ikke på samme måde med til at skabe en levende by gennem oplevelser og aktiviteter. Desuden holder de liberale erhverv typisk lukket i weekenden, hvor der er mange besøgende i byen – og alene af den grund vil deres placering på hovedstrøgene være med til at signalere en død by frem for en levende. Derfor er der i lokalplanen plads til disse enten på 1. sal eller i sidegaderne.

I denne ende af Stengade er der i forvejen lokaliseret 2 banker og et rådhus. Lokaler, der anvendes eller kan anvendes til detailhandel, er derfor i forvejen i undertal. En dispensation vil yderligere forværre denne situation.

Stengade fungerer som en af to syd-nord akser fra byen til Kulturhavnen. Ligeledes fungerer Brostræde som en forbindelsesled fra havnen, stationen og Havnepladsen og til byen. Det er derfor særligt vigtigt, at publikumsrettede aktiviteter fastholdes på dette sted.

3. Begrundelse for centrets indstilling

Det fremgår af Planlovens § 19, at der kan meddeles dispensation fra en plan, såfremt det ikke er i strid med principperne i planen. Principperne skal forstås som en plans formåls- og anvendelsesbestemmelse.

Idet § 3.3 er en del af principperne for Lokalplan 1.150, er det ikke muligt at meddele dispensation som ansøgt.

En tilladelse til den ønskede anvendelse forudsætter, jf. ovenstående, udarbejdelse af en ny lokalplan.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ingen afledte konsekvenser for økonomi- eller personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag på det ansøgte, da det er i strid med lokalplanens principper.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Indstillingen godkendt.

Bilag

- 1: Dispensationsansøgning
- 2: Udtalelse lejer
- 3: Hovedstrøg
- 4: Teknisk Kort
- 5: Byggetilladelse
- 6: Beslutning Udvikling af Helsingør som stærk handelskommune.pdf

Punkt 14: Beslutning: Nedrivning af carport, Klitvej 3, Hornbæk.

16/22102

Indledning

Mogens Brix Westergaard har på vegne af sin kone, som ejer, i sommeren 2016 anmeldt en rettelse af bygningerne på ejendommen Klitvej 3 i Hornbæk.

Center for By, Land og Vand har ved gennemgang af sagen konstateret, at de anmeldte bygninger er et annex på 32 m² og en carport på 15 m², der ikke er meddelt byggetilladelse til.

Efter parthøring har centeret den 16. februar 2018 meddelt tilladelse til at bibeholde annexet men påbudt fjernelse af carporten.

Udvalgsmedlem Jens Bertram (C), har anmodet om at sagen forelægges udvalget til behandling.

Udvalget skal beslutte om afslaget vedr. nedrivning af carporten skal fastholdes.

Retsgrundlag

Bygningsreglement 2015.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Mogens Brix Westergaard anmelder i maj 2016 rettelser til BBR på sin ejendom.

Centeret konstaterede at ejer uden tilladelse har opført et annex i stedet for den garage, der blev tilladt i 1999, desuden har ejer opført en carport mellem annex og skel.

Da der er tale om et sommerhus i sommerhusområde, er afstandskravet til skel for boliger og bolig-annexer 5 m, mens afstandskravet til skel for sekundære bygninger som skure, udhuse, carporte er 2,5 m.

Annexet er opført indtil 3,8 m fra skel, mens carporten er opført i en afstand af indtil 1,2 m fra skel.

Centeret fastholder som hovedregel disse afstandskrav, for at sikre det åbne præg som et rekreativt område, som et sommerhusområde skal være.

Der henvises til vedhæftede dispensation til annexet af 16. februar 2018 samt afslaget på carporten af samme dato, idet disse indeholder begrundelser for afgørelserne.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der ikke er grundlag for at tage sagen op til fornyet handling, hvorfor afslaget af 16. februar 2018 fastholdes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Et flertal, Jens Bertram (C), Michael Mathiesen (C), Janus Kyhl (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) vedtog, at der skal foretages nabohøring med henblik på en dispensation til bibeholdelse af carporten.

Christian Holm Donatzky (B) og Haldis Glerfoss (Ø) stemte for indstillingen.

Bilag

Afslag på bibeholdelse af carport og udstedelse af påbud

Retlig lovliggørende byggetilladelse til anneks

Oversigtskort - Klitvej 3.pdf

Punkt 15: Beslutning: Opstilling af togvogn, Nordre Strandvej 354A

18/1540

Indledning

Albi´s kaffebar har den 17. januar 2018 søgt dispensation fra lokalplanen til at placere en togvogn i forhaven til ekstra pladser til deres cafe på Nordre Strandvej 354A, 3100 Hornbæk.

Center for By, Land og Vand har den 9. april 2018 givet afslag på dispensation. Ansøgeren har den 17. april anmodet om genoptagelse, hvilket centeret har afvist den 9. april.

Udvalgsmedlem Jens Bertram (C) har anmodet om, at sagen forelægges udvalget til behandling.

Udvalget skal beslutte, om afslaget skal fastholdes.

Retsgrundlag

Lokalplan 5.39 for Hornbæk Bymidte og havn.

Bygningsreglement 2018.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Ejerne af Albi´s kaffebar henvender sig den 17. januar 2018 om at opstille en togvogn i deres forhave. Ideen er, at togvognen ville skulle anvendes til ekstra siddepladser til deres café.

Den 14. marts har Center for By, Land og Vand et møde med ansøger for at drøfte deres ideer omkring opstilling af togvognen og drøfte, hvilke informationer kommunen har brug for til at belyse forholdene i lokalplan og bygningsreglementet. Det bliver aftalt at henvendelse vil blive behandlet som en dispensationsansøgning fra lokalplanen for opstilling af togvognen på ejendommen.

Placeringen af togvognen er ikke i overensstemmelse med lokalplanen på følgende punkter:

§ 5.1 Parkeringspladser skal anlægges på ejendommen. Togvognen vil inddrage parkeringspladserne på ejendommen og kunder ville blive henvist til andre steder i Hornbæk.

Hornbæk By har i perioder udfordringer med parkeringsforhold og centret vurderer, at det er problematisk, at ejendommen ikke kan rumme parkeringsnormen på egen ejendom.

§ 7.1 Taghældning skal være mellem 35 og 50 grader og taget skal være symmetrisk sadeltag. Bygningerne på ejendommen skal være længehuse med en max dybde på 9 meter.

Togvognes udseende afviger væsentligt fra hensigten i lokalplanen.

§ 7.3 Bebyggelsesprocenten må max være 30. Ved placeringen af togvognen vil bebyggelsesprocenten stige til 36,1.

Placeringen af togvognen vil give en øget fortætning af en mindre ejendom i Hornbæk.

§ 9.1 Facaderne skal være teglsten – Togvognen er af metal som tilrettes eksisterende hus i farverne.

Centeret vurderer, at fravigelse af de nævnte bestemmelser i lokalplanen er af et sådant omfang, at det er udover, hvad der normalt vil kunne dispenseres til. Herudover vil det kunne få vidererækkende præcedensmæssig betydning. En dispensation ville således på grund af forvaltningslovens lighedsgrundsætning kunne føre til, at en række andre lignende ansøgninger også måtte imødekommes. Dette ville kunne føre til en større afvigelse fra hensigten med lokalplanen i området, og dermed til ændring af områdets karakter, som kommunen ikke ønsker.

Sagen har ikke været behandlet efter Bygningsreglementet, da der ikke er givet tilladelse efter lokalplanen.

Centeret bemærker, at togvognen er ikke konstrueret til permanent ophold for gæster, da den ikke er isoleret, og den er ikke tilgængelig for besøgende med fysiske handicaps. Desuden vil togvognen blive placeret for tæt på nabo- og vejskel, hvilket betyder at der vil skulle sikres brandvægge imod naboskel pga. brandsmitte. Det betyder, at ved en behandling efter bygningsreglementet ville der skulle gives dispensation fra energikrav og tilgængelighed. Helsingør kommune har ikke praksis for at dispensere fra energiforhold til restauranter, og praksis omkring tilgængelighed er, at man altid vil skulle kunne skabes adgang. I dette tilfælde er der ikke plads til en evt. rampe eller lift. Omkring afstandene til naboskel ville eventuelle løsninger omkring brandsmitte skulle vurderes i en helhedsvurdering.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der ikke er grundlag for at tage sagen op til fornyet behandling, hvorfor afslag af 9. april 2018 fastholdes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Et flertal, Chr. Holm Donatsky (B), Peter Poulsen (A), Claus Christensen (A) og Haldis Glerfoss (Ø) vedtog indstillingen.

Janus Kyhl (C), Jens Bertram (C) og Michael Mathiesen (C), stemte imod indstillingen, fordi de ønsker, at der skal foretages en nabohøring med henblik på, at der gives en midlertidig dispensation på 3 år.

Janus Kyhl (C), Jens Bertram (C) og Michael Mathiesen (C), begærede sagen i Byrådet.

Bilag

1: Ansøgning - Albi's kaffebar.pdf

2: Situationsplan - Albi's kaffebar

3: Afslag

4: Ansøgning om genoptagelse af Albi's kaffebar Sagsnr. 18/1540

5: Afslag på genoptagelse af sag vedr. togvogn - Nordre Strandvej 354A

6: Oversigtskort - Nordre Strandvej 354A

Punkt 16: Beslutning: Afslag på opførelse af anneks på Mathilde Bruuns Vej 15, Snekkkersten

18/2833

Indledning

Lean Design har på vegne af ejerne søgt om tilladelse til at opføre et anneks på 35 m² på Mathilde Bruuns Vej 15, Snekkkersten.

Center for By, Land og Vand har den 22. februar 2018 meddelt afslag på det ansøgte.

Udvalgsmedlem Jens Bertram har anmodet om, at sagen forelægges udvalget til behandling.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte om afslaget skal fastholdes.

Retsgrundlag

Lokalplan 1.122 for "Det Gamle Snekkesten".

Bygningsreglement 2015.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Lean Design har på vegne af ejerne søgt om tilladelse til at opføre et anneks på 35 m² på ejendommen Mathilde Bruuns Vej 15, Snekkkersten. Baggrunden herfor er et ønske om at etablere ekstra børneværelser.

Annekset opføres i skel mod offentlig sti.

Det ansøgte byggeri overskrider lokalplanens bebyggelsesprocent på 30, idet bebyggelsesprocenten bliver 31,8, svarende til 6,3 m². Centeret er indstillet på at godkende overskridelsen af bebyggelsesprocenten, såfremt byggeriet ikke placeres tættere på skel end 2,5 m og i øvrigt overholder det skrå højdegrænseplan.

I byzone skal boligbebyggelse overholde en afstand på 2,5 m fra skel, desuden skal det skrå højdegrænseplan overholdes. Med placeringen i skel overholdes hverken

skelafstand på 2,5 m eller det skrå højdegrænseplan.

På baggrund heraf har centeret meddelt afslag på det ansøgte den 22. februar 2018. Der henvises til vedhæftede bilag, med henholdsvis tegninger over det ansøgte og afslag med begrundelse.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan-og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der ikke er grundlag for at genoptage sagen, hvorfor afslag af 22. februar 2018 fastholdes.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Et flertal, Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) vedtog, at der skal foretages en nabohøring med henblik på, at der gives dispensation til opførelse af annekset.

Haldis Glerfoss (Ø) og Chr. Holm Donatzky (B) stemte for indstillingen.

Bilag

1: Afslag på annekset i skel 220218

2: Plantegninger (etageplaner)

3: Situationsplan 1

4: Situationsplan 2

Oversigtskort - Mathilde Bruuns Vej 15.pdf

Punkt 17: Beslutning: Nedrivning af 3 bevaringsværdige længer på Engdalen 8, Hornbæk

17/14472

Indledning

Tegnestuen Hornbæk har på vegne af ejren søgt om tilladelse til nedrivning af sidebygningerne og nordfløjen af den eksisterende 4-længede gård fra 1827 (Ledgaard).

Hensigten er at bevare hovedhuset og opdele det i 2, samt opføre 2 nye længer med hver 3 boliger. Det samlede boligantal bliver efterfølgende 8. Se bilag.

Bygningerne er optaget i Kommuneplan 2013-2025 som bevaringsværdige med bevaringskarakteren 4, hvorfor vi skal tage stilling til om nedrivning kan tillades.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om sidebygningerne kan nedrives.

Retsgrundlag

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold ifølge Bygnings- og Boligregisteret(BBR):

Engdalen 8, 3100 Hornbæk,

Ejendommens areal: 4650 m²

Engdalen 8A – Bolig på 204 m²

Engdalen 8B – Bolig på 228 m²

Engdalen 8C – Lager på 715 m²

Udhus (hønsehus) – 115 m²

Udhus – 11 m²

Udhus – 11 m²

1. Ansøgers bemærkninger

Der søges om tilladelse til nedrivning af sidebygningerne, nordfløjen og

hønsehuset. Hovedhuset bevares, men sammenbygningen mellem sydfløjen og østfløjen, som er en meget uhensigtsmæssig sammenbygning rent arkitektonisk, nedrives.

Vi fastholder bebyggelsen som et gårdanlæg med bevaring af den eks. gårdsplads med pigstensbelægningen samt portbuen som hovedindgang, med en lav mur som erstatning for nordfløjen.

Herved vil det samlede anlæg opleves som den oprindelige 4-længede gård.

Sidebygningerne er i totalt forfald med nedstyrtningsfare for dele af nord- og østfløjen.

Flere af de bærende konstruktioner er midlertidig afstivet, og der er råd i de bærende konstruktioner.

Samtlige mure er uden fugtisolering, så de driver af fugt.

I vestfløjen er der konstateret skimmelsvamp som er sundhedsfarlig som beboelse.

2. Høring

Ansøgningen om nedrivning har været offentliggjort og der er kommet indsigelse fra Danmarks Naturfredningsforening, Hornbækegnens Historiske Arkiv, Hornbækegnens Historiske forening samt Museerne Helsingør. Se bilag.

Vi har inddraget kommentarerne i relevant omfang.

3. Center for By, Land og Vands bemærkninger

Ledgaard (opf. 1827) er en af de bedst bevarede ejendomme i Horneby og den udmærker sig ved at have en intakt og direkte fysisk adgang til marken mod syd. Ledgaard bærer en del af landsbyens historiske fortælling og bør bevares, hvis de sidste historiske spor af landsbyen Horneby skal kunne ses for eftertiden.

Centeret har ikke besøgt bygningerne, men ansøger har fremsendt redegørelse for bygningernes stand. Se bilag.

En delvis nedrivning og genopførelse af længerne vil fjerne det originale ved gårdanlægget. Det er, efter centerets vurdering, ikke muligt at stille særlige vilkår til udseende af det fremtidige byggeri, ud over det bevarede hovedhus. Centeret finder dog, at det kan understrege fortællerværdien, at de nye boliger udformes som de oprindelige længer.

3. Begrundelse for Center for By, Land og Vands indstilling

Det er centerets vurdering, at bygningerne har en så ringe tilstand, at de, ikke med rimelighed vil kunne istandsættes til boligformål. De har endvidere en så begrænset bevaringsværdi, at det anbefales, at den ønskede nedrivning af længerne accepteres.

Omfanget af nye boliger – 8 i alt - er ikke i strid med kommuneplanen og er ikke af et omfang, så der er lokalplanpligtig.

Såfremt kommunen ønsker at forhindre nedrivning, skal der udstedes et forbud mod nedrivning jf. Planlovens § 14, hvorefter der inden for en frist på 1 år skal offentliggøres en bevarende lokalplan.

Center for By, Land og Vand anbefaler, at ejer - såfremt der meddeles tilladelse til nedrivning – inden bygningerne nedrives, kontakter foreningen By og Land, Helsingør, og giver foreningen mulighed for at registrere, fotografere og evt. flytte bygningerne til en anden lokalitet med henblik på restaurering.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By Land og Vand indstiller

1. **at** nedrivning af længerne godkendes som ansøgt.
2. **at** der meddeles tilladelse til etablering af op til 8 boligenheder.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

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

Christian Holm Donatzky (B) og Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod indstillingerne.

Bilag

- 1: Ansøgning
- 2: Skitse
- 3: Billeder
- 4: Fugt- og skimmelsvampetest
- 5: Save registrering
- 6: Kommentarer til nedrivning af Ledgaard, Horneby BY& Land
- 7: Teknisk kort
- 8: Luftfoto

Punkt 18: Beslutning: Navngivning af pladser ved Kulturværftet

14/19179

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget forslag om, at en plads og en passage ved Kulturværftet navngives.

Udvalget skal tage stilling til navngivning eller en proces for navngivning af pladser og vejarealer ved Værftet.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om Bygnings- og Boligregisteret (BBR) §§ 3a-e.

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser af 2. maj 2014.

Fra vejledningen:

Navne på nulevende personer eller på nyligt afdøde personer bør ikke anvendes i vejnavne.

For så vidt angår den venteperiode, der skal hengå, inden navnet på en afdød person kan anvendes, anbefales det at fastsætte den til mellem 3 og 5 år.

Anbefalingerne er i overensstemmelse med Stednavneudvalget.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune har modtaget forslag om, at pladsen mellem Værftsbygningerne og Museet for Søfart bliver benævnt Georg Poulsens Plads, og at passagen bag Havnegade 2 og 4 bliver benævnt Thomas Nielsens Passage. Der henvises til bilag for nærmere begrundelse herfor.

Centeret har sendt forslaget i høring hos interessenterne omkring Værftsområdet.

Der er indkommet bemærkninger fra Museet for Søfart, Slots- og Kulturstyrelsen og Museerne Helsingør.

Styrelsen foreslår, at et af stederne gives navnet Casper Fincke, som er en historisk set betydningsfuld smed. Der henvises til bilag fra Styrelsen.

Museet for Søfart bemærker, at dele af pladsen mellem Værftet og Museet for Søfart ligger på museets ejendom. Museet foreslår, at pladsen bør hedde Troels Kløvedals Plads. Der henvises til bilag fra museet.

Museerne i Helsingør forslår, at politikerne træffer en beslutning om, hvilken proces og principper, der skal gælde for tildeling af navne til pladser og passager ved værftet.

Centerets bemærkninger

Centeret gør opmærksom på, at passagen kunne hedde Sydvest Passagen, idet det både henviser til de maritime, og passagens orientering.

Ved tildeling af vejnavne og pladser skal kommunen påse, at reglerne og vejledninger på området bliver efterlevet. Det handler primært om, at navngivningen ikke må være identisk eller ligge for tæt på eksisterende vejnavne og pladsnavne i kommunen, dels at der er praksis for ikke at tildele veje og pladser navne efter nulevende eller nyligt afdøde personer.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Alle interessenter vil blive orienteret om beslutning om evt. nye vejnavne.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** udvalget træffer beslutning om navngivning af plads og passage ud fra de fremsatte forslag.

Alternativt

2. **at** udvalget træffer beslutning om retningslinje for tildeling af navne i værftsområdet.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Peter Poulsen (A) deltog ikke under sagens behandling.

Christian Holm Donatzky (B) stiller forslag om, at navngivning af plads og passage afventer beslutning om værftshallernes anvendelse.

For forslaget stemte Christian Holm Donatzky (B) og Haldis Glerfoss (Ø).

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

Forslaget bortfaldt således.

Claus Christoffersen (A) stiller forslag om, at pladsen og passagen benævnes henholdsvis

Georg Poulsens Plads og Thomas Niensens Passage.

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

Christian Holm Donatzky (B) og Haldis Glerfoss (Ø) undlod at stemme.

Forslaget blev således vedtaget.

Bilag

- 1: Museet for Søfart - brev af 010218
- 2: Jens Borsholt mail af 010218
- 3: Bent Jørgensen - Forslag til navngivning - Kortbilag 220617
- 4: Bent Jørgensen - Forslag til navngivning 220617
- 5: Museerne Helsingør - mail af 280817
- 6: Museerne i Helsingør
- 7: Oversigtskort Værftet
- 8: Oversigtskort Navngivning ved Værftsbygningerne

Punkt 19: Beslutning: Nordkystens Fremtid - fremme af kystbeskyttelsesprojekt

18/12816

Indledning

Halsnæs, Gribskov og Helsingør Kommuner samarbejder om at realisere et stort fælles kystbeskyttelsesprojekt baseret på strandfodring på nordkysten mellem Hundested og Helsingør.

Med denne sag skal Byrådet tage stilling til, om projektet skal fremmes, jf. bestemmelserne i Kystbeskyttelseslovens § 2a, stk. 1 og også tage stilling til, hvilke målsætninger der skal ligge til grund for projektet.

Tilsvarende sag forelægges byrådene i Halsnæs og Gribskov Kommune.

Retsgrundlag

Lov om kystbeskyttelse - Lovbekendtgørelse 78 af 19. januar 2017

Lov om ændring af lov om kystbeskyttelse 23. januar 2018

Lov om miljøvurdering af planer og programmer - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017

Kommunerne forventes at overtage kystdirektoratets opgave med kystbeskyttelsen i efteråret 2018. Det er pt. uklart, hvor stor en opgave der reelt er tale om.

Relation til vision og tværgående politikker

Projektet spiller ind i flere af målsætningerne i vision 2020, herunder Tidlig indsats, Familier, Besøgende og Et levende sted.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

Nordkystens Fremtid er et kystbeskyttelsesprojekt på Sjællands nordkyst, i alt ca. 60 km. fra Hundested til Helsingør. Kysten har været hårdt ramt af akut erosion ved de seneste ca. 10 års stormflods- og højvandssituationer. En af de største årsager til den voldsomme erosion er, at kysten har et stort underskud af sand og ral pga. kronisk erosion, der flytter materialer fra vest mod øst.

Gribskov, Helsingør og Halsnæs kommuner udarbejdede i 2016 et skitseprojekt, der viste, at hård kystbeskyttelse ikke alene vil kunne beskytte nordkysten mod erosion. Derfor blev det besluttet i de 3 byråd, at der skulle arbejdes for et fælles kystbeskyttelsesprojekt i form af strandfodring, hvor der konkret skal tilføres sand, grus og ral langs stranden på 7-9 såkaldte 'fodringsstrækninger' ud for den bebyggede del af Nordkysten.

2. Organisering

Projektet er organiseret i en politiske styregruppe bestående af borgmestre og tekniske udvalgsformænd fra hver af de tre kommuner. Styregruppens opgave er at sikre fremdriften i projektet.

Den politiske styregruppe bliver betjent af en administrativ styregruppe og den daglige varetagelse af projektets opgaver sker i et fælles sekretariat.

3. Nordkystens Fremtid 2018/2019

2018 er et planlægningsår, hvor myndighedsgrundlaget for kystbeskyttelsesprojektet skal udarbejdes. De fire primære opgaver er:

- *Det kysttekniske myndighedsprojekt, der beskriver anlægsprojektet:* Forundersøgelser til myndighedsprojektet er afsluttet i marts 2018 og bliver præsenteret for borgere i de 3 kommuner i slutningen af maj/starten af juni. Forundersøgelserne peger på, at der er et væsentligt større sandunderskud i Helsingør end hidtil antaget, og at der derfor formentlig skal sandfødres på hel strækningen fra Hornbæk Plantage mod øst til Grønnehave, en samlet strækning på i alt 7,7 km.
- *Bidragsfordeling af udgiften til anlægsprojektet og den efterfølgende vedligeholdelse:* Arbejdet med bidragsfordelingen har afventet en ny vejledning fra Kystdirektoratet og igangsættes i 2018.
- *Tilladelse til indvinding af råstoffer på havet:* På grund af de store mængder af råstoffer, som skal bruges i projektet, ansøger projektet om et eget bygherreområde i Kattegat til indvinding af råstoffer.
- *Miljøkonsekvensvurdering for anlægsprojektet og råstofindvindingen:* Det er Miljøstyrelsen, der er myndighed på udarbejdelse af Miljøkonsekvensvurderingen, der har sin første offentlighedsfase fra august 2018.

Der skal i løbet af 2018 og 2019 tages politisk stilling til en række væsentlige elementer af projektet, herunder formel fremme af kap 1a sag, fastsættelse af principper for bidragsfordeling og fastlæggelse af sikringsniveau.

4. Fremme af projektet

Med denne dagsorden skal Byrådet tage stilling til, om man ønsker at fremme projektet som en kap. 1a sag.

En kapitel 1a sag (jf. kystbeskyttelsesloven), dækker over et projekt, hvor en eller flere kommuner vælger at gennemføre et (stort) projekt, som på grund af et stort antal grundejere, kan være vanskeligt at gennemføre for de enkelte grundejere. En gennemførelse af det fælles projekt kræver således, at der gennemføres en kap 1a sag i hver kommune.

Når det er besluttet at fremme sagen, kan der efterfølgende udarbejdes et helt konkret myndighedsprojekt med miljøkonsekvensvurdering, bidragsfordeling, inddragelse af interessenter mv. som sendes i offentlig høring, inden der træffes afgørelse om at gennemføre projektet. Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

5. Målsætninger

For at der kan arbejdes videre med et konkret myndighedsprojekt, skal Byrådet tage stilling til nogle principielle målsætninger.

Projektets overordnede mål er at skabe den bedste kystbeskyttelse mod kronisk og akut erosion på 50 års sigte. Strandfodringen vil bestå af en omfattende initialfodring og efterfølgende vedligeholdelsesfodringer (inkl. klimatillæg) med ca. 5 års mellemrum de næste 30 – 50 år. På den baggrund anbefaler Center for By, Land og Vand, at der arbejdes videre med følgende principielle målsætninger:

- Anlægget skal beskytte den bebyggede del af Nordkysten mod en 50 års hændelse de næste 50 år
- Kystbeskyttelsens effektivitet måles på højden af strandens bagkant (ca. 2 meter)
- Havspejlsstigninger som følge af klimaforandringer håndteres i vedligeholdelsesfodringer

Målsætningerne vil indgå i det videre arbejde med det konkrete myndighedsprojekt.

Økonomi/Personaleforhold

Helsingør og Halsnæs Kommune bidrager med 1 mio. kr. om året til projektet, mens Gribskov Kommune bidrager med 2 mio. kr.

Udgiftsfordelingen mellem de 3 kommuner er baseret på længden af kyststrækningen i de 3 kommuner.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Der afholdes et borgermøde i hver kommune i maj/juni, hvor resultatet af foranalyserne til det kysttekniske myndighedsprojekt vil blive præsenteret, ligesom der vil blive drøftet målsætninger.

Borgermødet i Helsingør Kommune holdes d. 11. juni kl. 17-19 på Konventum.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller

1. **at** kystbeskyttelsesprojektet fremmes jf. kystbeskyttelseslovens § 2 a, stk. 1
2. **at** følgende målsætninger lægges til grund for kystbeskyttelsesprojektet:

- a) Anlægget skal beskytte den bebyggede del af Nordkysten mod en 50 års hændelse de næste 50 år
- b) Kystbeskyttelsens effektivitet måles på højden af strandens bagkant (ca. 2 meter)
- c) Havspejlsstigninger som følge af klimaforandringer håndteres i vedligeholdelsesfodringer

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) anbefaler indstillingen.

Haldis Glerfoss (Ø) undlod at stemme.

Bilag

Procesplan maj 2018

Fodringsstrækninger

Punkt 20: Beslutning: Nedklassificering af mindre vejareal ved Teglværksvej

18/12727

Indledning

Et mindre vejareal ved Teglværksvej ønskes nedklassificeret til grundareal.

Såfremt vejarealet nedklassificeres til grundareal, og arealet overføres til den bagvedliggende ejendom, ejet af Helsingør Kommune, opstår der en samlet ejendom, som Kommunen kan sælge.

Byrådet skal beslutte, om vejarealet ved Teglværksvej skal nedklassificeres til grundareal.

Retsgrundlag

Nedklassificering af offentlige veje er omfattet af lov om offentlige veje §§ 15 og 124.

§ 15 fastslår kommunalbestyrelsens ret til at bestemme hvilke veje, eller dele af veje – som skal nedklassificeres, hvor nedklassificering af dele af vejarealer, som i denne sag, også er omfattet af kommunalbestyrelsens kompetence,

§ 124 fastsætter Kommunalbestyrelsens ret til at bestemme over nedlagte vejarealer.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Teglværksvej er en mindre boligvej i Ålsgårde, som betjener ca. 25 ejendomme af typen enfamiliehus.

På Teglværksvej ejer Helsingør Kommune en ubebygget ejendom, matr.nr. 1 ft Hellebækgård på 334 m². Se vedlagte kort.

Ejendommen er placeret i et skarpt hjørne og derfor er der langs hjørnet placeret et nødvendigt oversigtsareal, der er registreret som offentlig vej. Arealet udgør ca. 23 m².

Det er ikke nødvendigt, at oversigtsarealet ejes af Helsingør Kommune og er udlagt som offentlig vej.

Center for By, Land og Vand vurderer, at hjørnearealet kan nedklassificeres til grundareal og arealoverføres til matr. Nr. 1ft, Hellebækgård, Hellebæk. Herved opstår der en ny samlet ejendom på 357 m², som kan sælges til opførelse af et mindre familiehus.

Hjørnearealet skal fortsat bevares som oversigtsareal, hvorfor der skal tinglyses en deklaration om, at arealet fortsat skal henligge som oversigtsareal.

Efter eventuel godkendelse af nedklassificering af oversigtsarealet til grundareal ønsker Center for Økonomi og Ejendomme at iværksætte salg af den samlede ejendom.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i Byrådet.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller;

1. **at** arealet på 23 m² nedklassificeres til grundareal.
2. **at** arealet overføres til matr.nr. 1ft Hellebækgård, Hellebæk, *og at der tinglyses en* deklaration om, at arealet skal bevares som oversigtsareal.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Indstillingerne anbefales.

Bilag

- 1: Kort over vejareal til nedklassificering
- 2: Luftfoto over ledig ejendom imellem nr. 3 og nr. 5.
- 3: Opmåling ved landinspektør af overskydende vejareal
- 4: Oversigtskort Teglværksvej - Ålsgårde

Punkt 21: Beslutning: Udeservering i P-båse

18/5770

Indledning

Center for By, Land og Vand har modtaget 2 ansøgninger om tilladelse til udeservering i P-båse. Begge ansøgninger er fra virksomheder placeret i Helsingør bymidte.

Ansøgningerne er fra:

- "Rustik", Svingelport 1 og
- "Adana Kebab", Hovedvagsstræde 2C

Servering i P-båse er en af de muligheder for udeservering, som Kommunen tilbyder i "Gademanual for Helsingør Kommune".

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse til servering i P-båsene.

Retsgrundlag

Jævnfør lov om offentlige veje § 80, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til råden over vejareal, fx udeservering i P-båse.

Kommunalbestyrelsen kan opkræve betaling, jf. § 80, stk. 2, når råden sker i forretningsmæssigt øjemed, som fx udeservering. Betalingskrav er fastsat i Gademanual for Helsingør Kommune.

Reglerne for selve P-pladsens indretning og daglige drift, herunder betaling, findes også i "Gademanualen for Helsingør Kommune".

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Stadig flere erhvervsdrivende ønsker at benytte gadearealet i Helsingør bykerne til udeservering. Én af mulighederne for at kunne drive udeservering er at nedlægge en eller flere P-pladser til formålet.

1. Rustik, Svingelport 1 (Bilag 1+2)

Center for By, Land og Vand modtog i februar 2018 ansøgning om tilladelse til udeservering på P-areal foran adressen Svingelport 1, der i dag huser natklubben Rustik. Rustik ønsker at omlægge sin forretning til en ølbar med almindelige åbningstider i løbet af dagen.

Der findes 1 ordinær og 2 handicapparkeringspladser foran facadearealet langs Svingelport 1.

Udeservering på P-området foran adressen kræver nedlæggelse af mindst én parkeringsplads og afhængig af omfanget af området for udeserveringen, nedlæggelse af én eller to handicapparkeringspladser. Giver der tilladelse til udeservering svarende den, der er givet foran Cafe Lagoni, kræver dette nedlæggelse af én P-plads, mens de to handicapparkeringspladser kan bevares.

Center for By, Land og Vand har undersøgt de trafikale forhold foran ejendommen og vurderer, at såfremt de to handicapparkeringspladser flyttes 6 meter frem i gaden, kan det lade sig gøre at indrette 1 P-plads til udeservering.

Center for By, Land og Vand vurderer, at der fortsat bør være adgang til bynær handicapparkering og anbefaler derfor ikke, at også handicapparkeringspladserne sløjfes.

Det bemærkes, at "Rustik" har søgt om en ændring til alkoholbevillingen, således at denne også omfatter tilladelse til udeservering.

Denne ansøgning behandles på Bevillingsnævnets møde den 7. maj.

Center for By, Land og Vand anbefaler, at der gives tilladelse til ændret alkoholbevilling, såfremt By-, Plan- og Miljøudvalget giver tilladelse til at inddrage parkeringsarealet til udeservering, og at der kun spilles afdæmpet, ikke-levende baggrundsmusik indendørs frem til kl. 24.00.

Såfremt Rustik opnår tilladelse til udeservering i P-bås, vil tilladelsen være ledsaget af vilkår om, at Rustik fjerner alle borde og stole ved udeserveringens ophør.

2. Adana Kebab, Hovedvagsstræde 2C (Bilag 3)

Grillbaren på Hovedvagsstræde 2C ønsker ligeledes, at anvende P-pladser til udeservering og Center for By, Land og Vand modtog i februar 2018 ansøgning om tilladelse til udeservering i p-banen foran adressen Hovedvagsstræde 2C, der huser en café.

Udeservering i P-banen foran adressen kræver nedlæggelse af én til to P-pladser, afhængig af omfanget af området for udeserveringen.

Foran facaden til ejendommen Hovedvagsstræde 2C findes en lang P-bane, hvor facadearealet foran Hovedvagsstræde 2c har to P-pladser.

Udeservering i P-banen foran adressen kræver nedlæggelse af 1 eller 2 P-pladser, afhængig af omfanget af området for udeserveringen.

Selve forretnings/vinduesarealet foran grillbaren rummer 1 P-plads. Den anden del af facadearealet foran Hovedvagsstræde 2C indeholder en opgang til virksomheder placeret på 1.sal og Center for By, Land og Vand vurderer, at det vil være uhensigtsmæssigt at placere udeservering foran opgangen til 1. sal.

3. Tidspunkter for udeservering

For begge ansøgninger gælder, at tidsrummet for udeservering bestemmes på baggrund af gademanualens regler og den konkrete afgørelse,

Økonomi/Personaleforhold

Taksten for P-pladser anvendt til udeservering findes i "Gademanualen for Helsingør Kommune".

Prisen er 822 kr. pr. m2 i sommerhalvåret og 274 kr. pr. m2 i vinterhalvåret.

Lejeindtægten dækker de kommunale ekstraomkostninger, som udeserveringen medfører.

Sagen har i øvrigt ikke betydning for personaleforhold

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan- og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. **at** "Rustik", Svingelport 1, gives tilladelse til at råde over 1 P-plads – placeret ud for "Rustiks" hoveddør
2. **at** Adana Kebab, Hovedvagsstræde 2c, gives tilladelse til at råde over 1 P-plads – placeret lige ud for hoveddøren til grillbaren
3. **at** ansøgerne afholder alle omkostninger til indretning, sikring og drift af P-pladserne.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 07-05-2018

Ad. 1. Udsættes til næste møde.

Ad. 2 og 3. Indstillingerne godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

I forbindelse med at Rustik søger om en ændret alkoholbevilling, hvor forretningskoncept er ændret til Ølhus, ønskes en udeservering på 22 m2, der svarer til ca. 2 p-pladser. Dette fraviger den oprindelige ansøgning om udeservering og indstillingen til By-, Plan- og Miljøudvalget den 7. maj 2018, hvor der søges om tilladelse til nedlæggelse af én p-plads til udeservering.

Center for By Land og Vand har vurderet konsekvenserne af en evt. udvidelse af udeserveringen til at omfatte to parkeringspladser, og har yderligere indstillet til Handicaprådet om at tage stilling til de to scenarier og anbefale en løsning.

Handicaprådet er informeret om udfordringen med at rykke eller genplacere en eller begge handicapparkeringspladser, der i dag ligger ud for Svingelport 1.

Handicaprådet er anmodet om at anbefale en løsning enten:

1. Hvor Rustik får tildelt én parkeringsbås til udeservering umiddelbart foran deres indgangsdør. Dermed rykkes de to handicapparkeringspladser 6 m. mod syd, i retning af Cafe Lagoni. En ordinær p-plads nedlægges
2. Rustik får tildelt to parkeringsbåse til udeservering. Dermed rykkes én ordinær parkeringsplads til kanten af Cafe Lagonis udeservering. To handicapparkeringspladser flyttes til en eller til to nye lokaliteter.

Center for By Land og Vand har vurderet de trafikale konsekvenser af de to scenarier:

1. Scenarie 1 er vurderet i den oprindelige indstilling, og er den centret anbefaler.
2. Scenarie 2 resulterer i, at der opstår én "rest plads" mellem de to udeserveringer for Cafe Lagoni og den fremtidige udeservering for Rustik. Denne plads vil have uhensigtsmæssige manøvreforhold for parkering og vil ikke egne sig til en handicapparkering.

Center for By land og Vand har yderligere vurderet de byrumsmæssige konsekvenser af at opføre en afskærmning til udeservering foran Rustik med en udstrækning på 10-12 m, svarende til to parkeringspladser, som præsenteret i scenarie 2.

Scenarie 2 vil skabe en massiv afskærmning, der opdeler det sammenhængende byrum, bestående af Svingelport og Simon Spies Plads.

Gives der tilladelse til, at udeserveringen skal fylde én parkeringsplads, som man i dag ser foran Cafe Lagoni, vil afskærmningerne til serveringsarealerne synes mindre massive og de to udeserveringsarealer på Svingelport vil harmonere godt til gadens udseende og passe godt ind i byrummets skala.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der ud fra en byrumsmæssig betragtning gives tilladelse til udeservering i en parkeringsbås.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Janus Kyhl (C) stiller forslag om, at der stilles 2 parkeringsbåse til rådighed til udeservering.

Et flertal, Christian Holm Donatzky (B), Jens Bertram (C), Janus Kyhl (C), Michael Mathiesen (C), Peter Poulsen (A) og Claus Christoffersen (A) vedtog at give tilladelse til udeservering i 2 parkeringsbåse.

Haldis Glerfoss (Ø) stemte imod.

Handicapparkeringspladserne flyttes til Svingelport 2, hvor der inddrages de nødvendige parkeringspladser til formålet.

Indstillingen bortfaldt herefter.

Bilag

1: Svingelport - Eksisterende afmærkning - Handicapbås og parkering

2: Svingelport - Udeservering og flyttede handicapbåse

3: Hovedvagtstræde - Nedlæggelse af P-bane

Punkt 22: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser

18/439

Indledning

Der er følgende fem sager til orientering.

Retsgrundlag

Byggelov og Planlov.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Planklagenævnet

1.1 Stadfæstelse af tilladelse til ferielejligheder og yoga- og wellnessklinik, men afslag til hønsegård og hønsehold på Danstrupvej 27, 3480 Fredensborg – Sags nr. 16/11059, 16/19098 og 16/19106.

Center for By, Land og Vand gav i 2016 landzonetilladelse til ferielejligheder og yoga- og wellnessklinik i de eksisterende bygninger på Danstruplund, Danstrupvej 27.

Hertil gav Center for By, Land og Vand landzonetilladelse til hønsegård og hønsehold i et skur, som en tidligere ejer havde holdt høns i. Fredningsnævnet havde forud for landzonetilladelsen dispenseret fra Danstruplundfredningen til hønsegården.

Naboen påklagede Center for By, Land og Vands tre afgørelser til Planklagenævnet.

Planklagenævnet har stadfæstet tilladelserne til ferielejlighederne og yoga- og wellnessklinik.

Tilladelsen til hønsegården blev omgjort til et afslag. Planklagenævnet fandt, at hønsegården ikke lå i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger.

1.2 Stadfæstelse vedrørende placering af skur, men hjemvist afgørelse om skurets taghældning, på Nordre Strandvej 46A, Helsingør – Sags nr. 16/29052

Center for By, Land og Vand har den 9. september 2016 givet lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 1.6, til placering af et skur på Nordre Strandvej 46A, samt truffet indirekte afgørelse om, at taghældningen på skuret er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet stadfæster dispensationen fra § 6.2 i lokalplanen i forhold til skurets placering og dermed får klager ikke medhold.

Planklagenævnet hjemviser dog den indirekte afgørelse om, at taghældningen på skuret er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 7.2.

Det betyder, at Center for By, Land og Vand skal træffe ny afgørelse for så vidt angår taghældningen på skuret.

1.3 Afvist klage om opsættende virkning vedrørende endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1.167 – Sags nr. 18/436 + 18/1301

Planklagenævnet har afvist at tillægge klagen vedrørende lokalplan 1.167 for Stadion ved Gl. Hellebækvej med tilhørende miljøvurderings opsættende virkning.

Planklagenævnet bemærker dog afgørelsens foreløbige karakter, og at hvis Helsingør kommune vælger at realisere lokalplanen, mens klagesagen verserer, sker dette på egen risiko.

2. Vejdirektoratet

2.1 Afslag på etablering af yderligere en overkørsel til Strandvejen 310, Espergærde – Sags nr. 14/24562

Ejeren, Strandvejen 310, havde ansøgt om etablering af yderligere en overkørsel.

Ejer fik afslag fra Center for By, Land og Vand, som af trafikikkerhedsmæssige årsager, ikke kunne give tilladelse til 2 overkørsler.

Efterfølgende fik ejer tilladelse til flytning af overkørsel. Ny overkørsel blev etableret, men den eksisterende blev ikke efterfølgende nedlagt.

Center for By, Land og Vand gav påbud om nedlæggelse af den ene overkørsel.

Vejdirektoratets afgørelse lød på at Center for By, Land og Vand afgørelse var lovlig, idet den hviler på saglige hensyn og konkrete vurderinger af færdselssikkerhedsmæssigt art.

2.2 Afvisning af klage vedr. afkortning af overkørsel/"vinge" til Strandvejen 308 – Sags nr. 17/15743.

I forbindelse med nedlæggelse af overkørsel/hævning af kantsten til Strandvejen 310, afkortes "vingen" til overkørslen 308, som strækker sig ind foran Strandvejen 310.

Ejeren af Strandvejen 310 klager, da han mener "vingen" tilhører ham. Da ejer overtog ejendommen var der plankeværk på nævnte placering.

Tidligere – før Strandvejen overgik til kommunevej – har man, når man etablerede overkørsler udført dem med meget store "vinger", som nogle gange strakte sig ind foran naboers matrikler. Derfor ønskes det, i forbindelse med

ændringer af overkørsler, at der rettes op, så "vingerne" ikke er så brede.

Vejdirektoratets afgørelse lød på at "vingen" tilhører Strandvejen 308, og at ejeren af Strandvejen 310 derfor ikke kan anses for værende part i sagen.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring

Sagen afgøres i By-, Plan-og Miljøudvalget.

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Orientering foretaget.

Bilag

1: Afgørelse - Tilladelse - Danstrupvej 27

2: Afgørelse - Afslag - Danstrupvej 27

3: Afgørelse - PKN - Ndr. Strandvej 46A

4: Delafgørelse - PKN - lkp 1.167

5: Afgørelse - Vejdirektoratet - Strandvej 310

5: Afgørelse Vejdirektoratet Strandvejen 308

Punkt 23: Kommende sager

18/1994

Indledning

| Emne | Møde |
|--|-------------|
| Forslag til lokalplan 1.140 Drive in restaurant Klostermosevej 102 | August 2018 |
| Opstart af konkurrence og lokalplan for Esrumvej 190 | August 2018 |
| Opstart af lokalplan for Helsingør hospital, etage 2 | August 2018 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 1.171 daglivarebutik Blichersvej 1 A | August 2018 |
| Forslag til lokalplan 3.42 Kelleris – boligområde i det sydvestlige Espergærde | August 2018 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 4.27 Nye boliger Skibstrup | August 2018 |
| Forslag til lokalplan 3.31 Espergærde Erhvervs kvarter | August 2018 |
| Besøg på Forsyning Helsingør | |

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Orientering foretaget.

Punkt 24: Meddelelser

18/66

Indledning

1. Status på byggesagsområdet

-
-

2. Udkast til kendelse for fredning af Keldsø

Fredningsnævnet for Nordsjælland har fremsendt et udkast til kendelse i sagen om fredning af Keldsø-området i Gribskov og Helsingør Kommuner. Fredningsforslaget tages i det væsentlige til følge af nævnet. Nogle arealer udgår dog af fredningen ligesom fredningsbestemmelserne forenkles og ændres på nogle punkter, herunder navnlig således at det foreslåede dyrkningsforbud ikke tages til følge. Fredningsnævnet skal tillige træffe afgørelse om erstatning i sagen. Erstatningsbeløbene vil blive

fastsat med udgangspunkt i følgende takster:

- Grundtakst: 3.700 kr./ha,
- Paragraf 3-arealer: 0 kr.
- Forbud mod beplantning med udsigtshæmmende afgrøder: 9.700 kr./ha,
- Stier 60 kr. pr. løbende meter.

Helsingør Kommune er jf. lovgivningen pålagt at betale 25 % af erstatningssummen inden for kommunegrænsen.

Sagen har været behandlet på tidligere møder i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget og Byrådet. Senest besluttede Byrådet i december 2016 at sende et høringssvar i sagen til Fredningsnævnet.

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Orientering foretaget.

Punkt 25: Eventuelt

18/67

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-06-2018

Intet.