

# REFERAT By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 d. 13-05-2024

**Mødedato** Mandag d. 13. maj 2024 kl. 15:30

**Mødested** Det Røde Værelse, Rådhuset

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

## Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - marts.....	4
Beslutning: Nyt højlager - Bavarian Nordic, Hejreskovvej 10A, Kvistgård.....	6
Beslutning: Dispensation til sommerhus på Nordre Strandvej 176A, 3140 Ålsgårde.....	9
Orientering: Cykelsti på Møllebakken, status.....	14
Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 02.05.24 (KBU) og 13.05.24 (BPT).....	17
Meddelelser.....	20
Eventuelt.....	21
Beslutning: Godkendelse af referat.....	22

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

23/53598

## **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

## **Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024**

Der var afbud fra Thomas Kok (UP). Der var ikke mødt stedfortræder.

Dagsordenen godkendt.

## **Fraværende:**

Thomas Kok

**Fraværende** Thomas Kok

## Punkt 2: Orientering: Månedlig rapportering på forventet regnskab - marts

24/11427

### Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

### Indledning

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

### Retsgrundlag

-

### Relation til vision og tværgående politikker

Principper for økonomistyring i Helsingør Kommune.

### Sagsfremstilling

#### Månedsopfølgning

På By-, Plan- og Trafikudvalgets budgetområder forventes et samlet forbrug på 144,3 mio. kr. og et forventet merforbrug på 10,2 mio. kr. i forhold til forventet budget, jf. tabel 1.

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

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Forventet budget 2024 pr. 31.3*	Forventet regnskab pr. 31.3	Forventet mer-/ mindre- forbrug pr. 31.3**	Ændring i forventet mer-/ mindre-forbrug ift. sidste måneds- opfølgning***
<i>By-, Plan- og Trafikudvalg</i>	134.149	144.349	-10.200	0
204 Trafik, Vej og Parkering	82.010	92.210	-10.200	0
<i>Rammestyret</i>	82.010	92.210	-10.200	0
206 Nordsjællands Park og Vej	52.139	52.139	0	0
<i>Rammestyret</i>	52.139	52.139	0	0

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

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

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

Der forventes en indtægt på 4,1 mio. kr. fra betalende parkanter (beregnet på betaling i 8,5 mdr.) og 1,2 mio. kr. fra beboerlicenser, svarende til en samlet indtægt på 5,3 mio. kr. Dette er et skøn, idet betalingsparkeringen først er startet op den 8. april. Forudsætningen for den forventede indtægt er, at der kommer indtægt fra 500 beboerlicenser (50 % af de potentielle beboerlicenser). Den resterende indtægt kommer fra andre betalende parkanter, som bruger de parkeringspladser, der ikke allerede er optaget af folk med beboerlicenser. Det forventes generelt, at halvdelen af betalingsparkeringspladserne løbende vil kunne benyttes af andre parkanter og altså skabe en indtægt på 4,1 mio. kr. i 2024. Indtægt fra Bycentret er ikke medtaget i beregningen.

Det oprindelige indtægtsbudget for betalingsparkeringen var på 19,8 mio. kr. Budgettet er som følge af beslutning fra sag om "Forslag om budgetreduktioner 2024" nedskrevet med 4,3 mio. kr. Således er det forventede indtægtsbudget på 15,5 mio. kr. Der forventes således mindre indtægter på 10,2 mio. kr. på betalt parkering i 2024.

Der er ingen ændring siden sidste månedsopfølgning.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Jf. sagsfremstillingen.

### **Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse**

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

### **Indstilling**

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

at orientering foretages.

### **Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024**

Orientering foretaget.

#### **Fraværende:**

Thomas Kok

**Fraværende** Thomas Kok

# **Punkt 3: Beslutning: Nyt højlager - Bavarian Nordic, Hejreskovvej 10A, Kvistgård**

23/51949

## **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

## **Indledning**

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 2.13.1 "Erhvervsområde Kvistgård Nord", så Bavarian Nordic A/S kan opføre et nyt højlager på ca. 6.500m<sup>2</sup> i en højde på 20 m.

## **Retsgrundlag**

Bygningsreglementet BR18

Planlovens § 19

Lokalplan 2.13.1 "Erhvervsområde Kvistgård Nord":

- § 6.8 - Bygningshøjde
- § 6.1 - Generelt Områdets bebyggelse skal holdes indenfor de angivne byggelinjer, og inden for de angivne byggefeltet.

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

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker

## **Sagsfremstilling**

Bavarian Nordic er en virksomhed i vækst, og har derfor brug for mere plads og planlægger således en lagerbygning, der lægger sig tæt op ad den eksisterende bebyggelse på deres adresse i Kvistgård. Den nye lagerhal vil erstatte den eksisterende bygning, som ikke er egnet til lagerformål for Bavarian Nordic.

Den påtænkte lagerbygning skal bruges til opbevaring af råvarer og færdigvarer, hvor der vil være et flow både til og fra lageret fra alle produktionsbygninger på ejendommen.

Med den tiltænkte placering kan det nye lager placeres centralt i forhold til både nuværende og fremtidige produktionsbygninger.

Lageret vil være på ca. 6.500 m<sup>2</sup> og have en bygningshøjde på 20 m over terræn og ønskes placeret delvist udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt A, hvor der kan bygges op til 20 m i højden. Mere præcist går det ca 11 m udenfor byggefelt A. Udenfor det nævnte byggefelt A, kan der ifølge lokalplanen bygges i op til 15 m højde.

Placeringen er foretaget af ansøger ud fra de produktionsmæssige og fysiske forhold på deres ejendom, herunder hensynet til fremtidige udvidelsesmuligheder.

Se Dispensationsansøgning og visualisering/beskrivelse (bilag A og B).

## Centerets vurdering

Jf. lokalplanens § 6.8 må den maksimale bygningshøjde i byggefelt B være 20 meter over terræn. Lagret bliver delvis placeret udenfor det anviste byggefelt. Uden for byggefelt A er den generelle bygningshøjde 15 meter.

Jf. lokalplanens § 6.1 skal områdets bebyggelse generelt holdes indenfor de angivne byggefelter.

Der er ikke foretaget høring af det ansøgte projekt, da det er beliggende inde på ansøgers ejendom, og ikke tæt på naboskel, hvorfor det ikke vurderes at have væsentlig betydning for naboerne.

- Det vil ikke være i strid med lokalplanens principper at tillade byggeriet delvis udenfor byggefeltet, da anvendelsen ikke er i strid med lokalplanen.
- Bygningsmyndigheden vurderer, at en dispensation fra Lokalplan 2.13.1 "Erhvervsområde Kvistgård Nord" ikke vil skabe præcedens for lignende byggeri og ikke vil være til gene for industriområdets naboer.
- At den ønskede placering i sin helhed ikke strider mod de forudsætninger, som lå til grund for den endelige vedtagelse af lokalplanen.
- At den nye lagerbygning indordner sig arkitektonisk i det samlede anlægs omgivende bygninger og således vil fremstå naturligt i industriområdet som helhed.
- En overskridelse af byggefeltet vurderes ikke at have indvirkning på, hvordan byggeriet i sin helhed opfattes visuelt i industriområdet.

## **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

## **Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse**

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

## **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der gives dispensation fra lokalplanen, så lageret kan opføres med en delvis overskridelse af byggefelt A.

## **Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024**

Indstillingen godkendt.

### **Fraværende:**

Thomas Kok

## **Bilag**

1: BILAG A -Dispensationsansøgning\_Højder\_Placering\_rev 04-04-24

2: BILAG B - Beskrivelse - Visualisering

3: BILAG C - KORTBILAG - Ikke målsat

4: BILAG F - Lokalplan - 2.13.1 - Erhvervsområde Kvistgård Nord

5: BILAG D - KORTBILAG 1 - 500

6: BILAG E - KORTBILAG 1 - 2500

**Fraværende** Thomas Kok

# Punkt 4: Beslutning: Dispensation til sommerhus på Nordre Strandvej 176A, 3140 Ålsgårde

23/44481

## Sagen afgøres i:

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

## Indledning

Helsingør Kommune har den 25. september 2023 modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af sommerhus for tæt på skel på Nordre Strandvej 176A, 3140 Ålsgårde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 4.2 for *et område i Ålsgårde langs med Ndr. Strandvej*. Lokalplanen har bl.a. fastsat bestemmelser for lokalplanens formål, områdets anvendelse, byggelinjer, bebyggelsens omfang og bebyggelsens ydre fremtræden.

Det ansøgte byggeri er også omfattet af de almindelige byggeretlige regler om afstand til skel og højde.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal dispenseres fra lokalplanens bestemmelser vedrørende byggelinje mod Øresund og hældning på tag samt bygningsreglementets bestemmelser vedrørende; grundens byggeret, bebyggelsesprocent for enfamiliehuse og afstand til naboskel ved enfamiliehuse, eller om der skal gives afslag til det ansøgte byggeri.

## Retsgrundlag

### Planloven § 19

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

### Planloven § 56 stk. 4

*”Stk. 4. En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med § 38 a, en lokalplan eller en efter § 68, stk. 2, opretholdt plan, eller som ville kræve tilladelse eller dispensation efter denne lov, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder, selv om retten hviler på en tilladelse eller dispensation.”*

### Lokalplan nr. 4.002 for ”Et område et område i Ålsgårde langs med Ndr. Strandvej”

#### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

[...]

”Stk. 2 Tagmaterialer skal være tegl, strå, sort skifer eller mat sort eternitskifer.”

”Stk. 3 En bygnings tag skal udformes med kip i midten af bygningen og med en taghældning på 40-50°.”

### Bygningsreglementet § 177 (Hvis enfamiliehus)

”§ 177 Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkendebygningshøjde og afstandsforhold, når betingelser er opfyldt:

1. Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti.
2. Mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo og sti.”

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

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

## **Sagsfremstilling**

### 1. Ansøgning

I forbindelse med renoveringsarbejde blev det oprindelige hus på Nordre Strandvej 176A revet ned i foråret 2023. Huset var i værre stand end først antaget, hvorved det der skulle være en gradvis udskiftning af bærende vægge og tag, endte med en fuldstændig nedrivning.

I forbindelse med besigtigelse af sag om fysisk lovliggørelse af fliseterrasse på ejendommen, som var opført udover kystbeskyttelseslinjen mod Øresund, konstaterede centeret, at bygningen var revet ned.

Når der er tale om renoveringsarbejder er det en gråzone, hvorvidt det stadig er en renovering, når kun én væg stadig står. I dette konkrete tilfælde vurderer centeret, at bygningen er fjernet fuldkomment, da den bærende væg som stadig står, er i skellet mellem Nordre Strandvej 174 og 176A, og syner af en læmur.

I sagen har administrationen tidligere oplyst, at opførelse af ny bygning skal overholde de gældende bygningsregulerende bestemmelser. Dette havde centeret varslet i 2022.

Centeret modtager efterfølgende i slut september 2023 ansøgning om opførelse af sommerhus på grunden.

Der søges om opførelse af et sommerhus på 62 m<sup>2</sup> med 14 m<sup>2</sup> indbygget overdækket terrasse. I alt 76 m<sup>2</sup>. Idet den tinglyste grundstørrelse er 423 m<sup>2</sup>, medfører dette en bebyggelsesprocent på  $(76 \text{ m}^2 - 14 \text{ m}^2) / 423 \text{ m}^2 = 14,7 \%$ .

### 2. Ejendommens forhistorie

Den eksisterende bygning på grunden, som blev revet ned i 2023, var oprindeligt opført som et både-/udhus. Huset er siden ”vokset”, hvor samtlige tilbygninger er opført uden tilladelse og efterfølgende blevet lovliggjort. Disse blev udført løbende i perioden 1975 til 1985.

I sin færdige form er der tale om et både-/udhus med køkken og bad. Af denne årsag søger daværende ejer om tilladelse til beboelse. Dette er forsøgt flere gange. Alle gange med afslag fra kommunen. Der søges igen i 1985, hvor der efter politisk behandling, gives personlig dispensation til helårsbeboelse af ejendommen, i form af en tinglyst servitut, som bortfalder ved ejers død.

På baggrund af den personlige tilladelse til helårsbeboelse, ændrer centeret ejendommens anvendelse i BBR fra både-/udhus til helårshus. (Dette er ikke i overensstemmelse med tilladelse til helårsbeboelse af sommerhuse efter planlovens § 41).

Ejer dør i 2004, hvorved arving og ny ejer spørger ind til boligens status. Der oplyses hér, som følge af deklARATIONEN, at tilladelse til helårsbeboelse er ophørt. Dette fastholdes frem til i dag.

Ejendommen skifter derefter ejer i 2006, 2008 og 2009, samt 2019, 2020 og 2022.

I 2021 spørger daværende ejer ind til hvilke regler, der gælder for ophold i huset, og hvilke muligheder der er for opførelse af et nyt sommerhus. Det oplyses her, at et nyt sommerhus skal overholde gældende bygningsregulerende bestemmelser for sommerhuse.

Bygningens status i BBR ændres til sommerhus, uden at der er udstedt byggetilladelse til statusændring.

Ved nedrivningstidspunktet var bygningen registreret som sommerhus i BBR.

### 3. Centerets vurdering

Der er tre mulige udfald i henhold til bebyggelse af grunden. Scenarierne er beskrevet nedenfor:

#### *Scenarie 1 - Der dispenseres ikke*

Udvalget beslutter, at der ikke skal dispenseres fra lokalplan eller bygningsreglement. Dette vil betyde, at byggerettens §§ 170-178 ikke kan udnyttes på grunden. Da grunden er 6,3 m bred, kan der hverken opføres et fritidshus eller et helårshus på grunden. Derefter vil der kun kunne bygges et skur på op til 50 m<sup>2</sup>, og grunden vil ikke kunne benyttes til nogen form for beboelse.

#### *Scenarie 2.1 – Der tillades et helårshus*

Udvalget beslutter, at der kan bygges på grunden og at sagen helhedsvurderes, da bygningsreglementets afstandsbestemmelser ikke kan overholdes. Bygningens anvendelse vil være som enfamiliehus og fastholder derved anvendelsen til helårsbeboelse, der blev godkendt i 1985, som en personlig tilladelse. Der stilles derved krav til helårsbeboelse og bygningen følger intentionerne med områdets anvendelse.

Der ønskes endvidere dispensation fra lokalplanens bestemmelse om taghældning. Baggrunden er, at der ønskes en lavere taghældning, end beskrevet i lokalplanen.

#### *Scenarie 2.2 – Der tillades et fritidshus frem for et sommerhus*

Udvalget beslutter, som i Scenarie 2.1, at sagen helhedsvurderes da bygningsreglementets afstandsbestemmelser ikke kan overholdes. Da lokalplanen udlægger området til boligformål, er det ikke i strid med anvendelsesbestemmelserne at

opføre et fritidshus, da ”*boligformål*” ikke er nærmere bestemt. Det vil dog ikke være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Da centeret ændrede bygningens status til sommerhus i 2021, blev der åbnet op for, at denne anvendelse kunne bibeholdes, hvor det vurderes, at status som fritidshus vil være sammenligneligt.

Da fritidshuse ikke er nærmere beskrevet i bygningsreglementet, vurderer centeret, at selve bygningen skal leve op til kravene i bygningsreglement for enfamiliehuse, hvor der vil stilles lempeligere krav til bygningsanvendelsen. Projektet vil derfor være identisk med helårshuset, og vil kræve de samme dispensationer og helhedsvurdering.

#### 4. Samlet vurdering

Centeret vurderer ikke, at genopførelse af en bygning inden for skelbræmmen, vil resultere i en forøgelse af gener for naboerne. Den nye bygning vil opføres inden for samme bygningskrop som den bygning, der blev fjernet, og som har haft samme udstrækning siden 1985.

Der vil være tale om opførelse af ny bygning, men bygherre og rådgiver viser indirekte ud fra frekvensen af opmålte koter, som fremgår af bilag 6, en vis forsigtighed og grundighed for at være så lidt indgribende over for naboerne som overhovedet muligt. Det kan derfor ses, at det kun har været hensigten at renovere huset, hvilket ikke var muligt.

Centeret vurderer derfor ikke, at nedrivningen er gjort i ond tro, selvom renoveringen blev påbegyndt ud fra en forventning om, at der er tale om et sommerhus.

#### 5. Centerets anbefaling

Centeret anbefaler, på baggrund af grundens sagshistorik, at der skal meddeles afslag på dispensation fra lokalplan og bygningsreglement. Dette gøres ud fra, at den eksisterende bygning gradvist har vokset og efterfølgende er blevet lovliggjort og at den personlige dispensation til helårsbeboelse, som har affødt disse sager, ikke burde være givet i første omgang.

Centerets udmelding om, at et nyt sommerhus skal overholde de gældende bygningsregulerende bestemmelser, taler også for et afslag.

Dog vurderes det, at centeret selv har givet en berettiget forventning, først til at grunden har kunnet benyttes til helårsbeboelse og efterfølgende, at den har kunnet benyttes til sommerhusbeboelse. Den løbende lovliggørelse af det eksisterende byggeri, så det har fremstået som en beboelsesbygning, kan tolkes som en indirekte accept af grundens anvendelse. Også selvom centeret gentagende gange har afvist ansøgninger, om anvendelsesændring til helårsbeboelse frem til den personlige dispensation og efter den udløb.

Vælger udvalget at dispensere, vil der kunne opføres et helårs- eller fritidshus, hvis de gældende brandtekniske bestemmelser overholdes. Centeret vurderer ikke, at en sådan tilladelse vil være præcedensdannende, da der er tale om en unik sagshistorik, og nogle forhold på grunden, som ikke findes andre steder inden for lokalplanen eller centeret.

## **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

## **Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse**

Sagen har været i høring fra den 8. marts til den 22. marts, hvor høringsfristen blev forlænget til den 26. marts. Høringssvaret har efterfølgende været i høring hos bygherre og rådgiver.

Høringssvar og respons ligger som hhv. bilag 2 og 7.

## **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der meddeles afslag på dispensation til enfamilie- eller fritidshus.

## **Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024**

Indstillingen godkendt.

### **Fraværende:**

Thomas Kok

## **Bilag**

1: Lokalplan nr. 4.2 For et område i Ålsgårde langs med Ndr. Strandvej

2: Høringssvar - Nabo

3: Oversigtskort - 1:2500

4: Luftfoto - 1:500 - 2023

5: Luftfoto - 1:500 - 2021

6: Ansøgning - Nordre Strandvej 176A, 3140 Ålsgårde

7: Høringssvar - Ejer

**Fraværende** Thomas Kok

## **Punkt 5: Orientering: Cykelsti på Møllebakken, status**

23/49426

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

### **Indledning**

Projektering af cykelsti på Møllebakken pågår. Nærværende sag giver en status på arbejdet, herunder information om dialog med Helsingør Kirkegård.

### **Retsgrundlag**

Lov om offentlige veje

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

Arbejdet med sikre skoleveje understøtter kommunens Vision 2030:

- Vi skal udvikle levende bysamfund med aktive udfoldelsesmuligheder. Vi skal udvikle byer og lokalsamfund, der er bæredygtige og skabe faciliteter, der motiverer til øget sundhed.
- Vi skal styrke vores natur, træffe bæredygtige valg og handle klimavenligt. Vi skal tage klimahensyn, når vi planlægger fremtidens transport.

Arbejdet med sikre skoleveje nævnes i:

- Trafiksikkerhedsplan 2022-2020
- Cyklistplan 2020-2030

Desuden peger Cyklistplan 2020-2030 på at det prioriterede hovedrutenet skal udvikles blandt andet med fokus på at øge mulighederne for kombinationsrejser. Cykelstien langs Møllebakken vil lukke et hul i stinettet, og forbedre cykelinfrastrukturen til/fra Helsingør station væsentligt.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med vedtagelse af budget 2017-2021, blev der afsat midler i 2019 til anlæg af forbedrede forhold for cyklister på Møllebakken. Af forskellige årsager har tilløbet til projektet været noget tid undervejs.

Anlæg af stier kan ikke ske på eksisterende vejareal, hvorfor det er nødvendigt at indgå en aftale med Helsingør Kirkegård for at opnå tilstrækkelig plads.

#### 1. Dialog med kirkegårdens parter

Der er i projektet undersøgt forskellige løsninger, herunder om vejarealet skulle udvides eller stien anlægges over kirkegårdens jord.

Der er nu opnået enighed med kirkegårdens parter om hvilken løsning, der skal arbejdes videre med. Forslaget med udvidelse af Møllebakken er både Helsingør Stift samt Helsingør Domprovsti og Kirkegårdsbestyrelsens foretrukne løsning. Kirkegårdsbestyrelsen har bekræftet, at de er indstillet på at afgive areal til vejudvidelsen.

Nationalmuseet har givet udtryk for, at ingen af de mure langs kirkegården, der skal flyttes, er af historisk bevaringsmæssig interesse, hvilket giver mulighed for at Helsingør Kommune, i samråd med Kirkegårdsbestyrelse, Domprovsti og Stift, kan vælge den kommende murs udtryk.

## 2. Projektbeskrivelse

Projektet omfatter en udvidelse af vejudlægget i den sydlige side af Møllebakken på hele strækningen, ind mod naboejendommen Helsingør Kirkegård.

Da der er terrænforskel, etableres en plantestensmur til afgrænsning mod kirkegården.

Der etableres en 2,5 m bred cykelsti i hver side af vejen, for at sikre gode og trygge forhold for skoleeleverne.

Mod vest, på toppen af bakken føres cykelstierne igennem krydset med Gurrevej som en overkørsel, så de kan tilsluttes de eksisterende cykelstier på Esrumvej. De gennemgående fortov og cykelsti vil reducere hastigheden for den svingende trafik, hvilket vil tilgodese både trafiksikkerheden og cyklisternes tryghed.

Mod øst, i bunden af bakken, føres de nye cykelstier helt frem til de eksisterende cykelbaner på Nygade.

Det eksisterende kryds ved skolen udvides, så skoleeleverne får plads til at stoppe, når de kommer ned ad bakken og plads til at orientere sig ordentligt, inden de krydser vejen. Midterhellerne udvides for at sikre, at vejen kan krydses i to tempi, så skoleeleverne kun skal orientere sig mod trafik fra én retning ad gangen.

Situationsplan og tværsnit (skitseforslag) er vist på bilag 1.

## 3. Overordnet tidsplan for projektet

Hele 2024      Projektering og afklaring med myndigheder (pågår)

Udbud

Forår 2025      • Murarbejder  
                      • Vejanlæg mv.

Anlægsarbejder

Efterår 2025      • Eksisterende mur ned  
                      • Jordflytning  
                      • Anlæg af ny mur  
                      • Retablering af kirkegård

## Anlægsarbejder

Forår 2026

- Anlæg af cykelsti, krydsopstramning, helleanlæg mv.

## Økonomi/Personaleforhold

Der er oprindeligt afsat 11 mio. kr. til projektet. Udgifterne til projektet er steget markant, hvorfor det samlede overslag nu beløber sig til 21 mio. kr.

På Byrådsmøde mandag den 29. april 2024 blev det på den baggrund vedtaget, at der indarbejdes en supplerende anlægsbevilling på 10 mio. kr. i 2026.

Administrationen har samtidig ansøgt den statslige cykelpulje for medfinansiering på op til 50 %. Puljen udmøntes i august/september 2024.

## Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der har løbende været dialog med de forskellige parter, der samlet set repræsenterer kirkegårdsarealet. Se bilag 2.

## Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

## Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024

Orientering foretaget.

### Fraværende:

Thomas Kok

## Bilag

1: Situationsplan og tværsnit

2: Oversigt om orientering af sagens parter

**Fraværende** Thomas Kok

## **Punkt 6: Orientering: Afgørelser fra klageinstanser 02.05.24 (KBU) og 13.05.24 (BPT)**

24/108

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

### **Indledning**

Der er 2 afgørelser til orientering.

### **Retsgrundlag**

Planloven.

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

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

### **Sagsfremstilling**

*1.1 Afgørelse i sag afslag på dispensation fra lokalplan til opdeling af enfamiliehus i to boliger, Mørdrupvej 5A, 3060 Espergærde – Sags nr. 23/27595 og 23/34107*

Center for By, Land og Vand gav den 22. juni 2023 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 3.55, bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen, til opdeling af et enfamiliehus i to boliger på ejendommen Mørdrupvej 5A, 3060 Espergærde.

Afgørelsen blev påklaget til Nævnenes Hus, Planklagenævnet.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen, med begrundelsen at den ansøgte opdeling af

enfamiliehuset i et dobbelthus er i overensstemmelse med § 3.2 i lokalplanen og derfor ikke kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

Det betyder, at Center for By, Land og Vands afgørelse ikke længere gælder.

*1.2 Afgørelse i sag om påbud om lovliggørelse af bygninger og konstruktioner, Plejeltvej 1 Plejelt, 3230 Græsted – Sags nr. 21/2173*

*Center for By, Land og Vand beklager denne sene orientering af udvalget*

Planklagenævnet har den 20. december 2023 truffet afgørelse i klagesag om Center for By, Land og Vands påbud om lovliggørelse af bygninger og faste konstruktioner på Plejeltvej, 3230 Græsted.

Center for By, Land og Vand gav d. 3. januar 2023 påbud om lovliggørelse af bygninger og faste konstruktioner på ejendommen Plejeltvej 1, 3230 Græsted. Ejendommens ejer har klaget over afgørelsen bl.a. med henvisning til, at Center for By, Land og Vands påbud er en afgørelse, at påbuddet ikke lever op til forvaltningslovens krav til en afgørelse, og at der ikke er sket partshøring vedrørende de konkrete forhold.

Planklagenævnet har på den baggrund behandlet spørgsmålet om, hvorvidt Center for By, Land og Vand har haft hjemmel til at give påbud jf. planlovens §51. Planklagenævnet bemærker bl.a., at Center for By, Land og Vand ikke har overholdt de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger om varsel og påbud og lægger bl.a. vægt på, at Center for By, Land og Vand ikke har varslet og partshørt ejendommens ejer (klageren) og alle brugere af ejendommen, samt at påbuddet ikke er sendt til alle brugere af ejendommen individuelt.

Endvidere lægger nævnet vægt på, at påbuddet ikke er tilstrækkeligt præcist formuleret og konkretiseret, og at det ikke fremgår af afgørelsen, om Center for By, Land og Vand har overvejet retlig lovliggørelse af enkelte eller alle bygninger og faste konstruktioner inden den fysiske lovliggørelse. Nævnet finder på den baggrund, at påbuddet lider af en væsentlig retlig mangel, og påbuddet er derfor ugyldigt.

#### Den videre proces:

Center for By, Land og Vand skal efter omstændighederne foranledige et ulovligt forhold lovliggjort jf. planlovens §51, stk. 3. Center for By, Land og Vand vil på baggrund af dette og i forlængelse af klagenævnets afgørelse af 20. december 2023 igangsætte et nyt sagsforløb med henblik på at få lovliggjort forholdene i vognkolonien.

I nærmeste fremtid vil centeret v/Natur og Vand derfor i første omgang orientere alle ejere og brugere om en kommende udendørs besigtigelse i vognkolonien med henblik på at identificere de konkrete forhold på den enkelte lod. I den videre sagsbehandling indgår partshøring af alle relevante parter, og sager vedr. de enkelte lodder behandles og afgøres derefter særskilt.

#### Baggrund

Forud for denne orientering om Planklagenævnet afgørelse ligger et længere sagsforløb omkring håndtering/håndhævelse af de vilkår, som Langevadgaard Fritidslodder hviler på.

Langevadgaard Fritidslodder (populært kaldet Plejelt Camping) blev i 2005 konverteret fra ”campingplads” til ”vognkoloni” ved en kommunal landzonetilladelse. Landzonetilladelsen blev stadfæstet i 2007 af Naturklagenævnet og tilladelsen er tinglyst på ejendommen. Der må bl.a. ikke opføres faste konstruktioner; alene placeres en campingvogn på hver parcel. Center for By, Land og Vand har i 2022 og 2023 pålagt andelsforeningen, at vilkårene overholdes.

Potentielt kan den forestående sagsbehandling og evt. efterfølgende håndhævelse af de enkelte forhold resultere i lokal opmærksomhed om forholdene generelt og evt. konsekvenser for de personer, der bliver berørt i forhold til evt. konkrete påbud om at fjerne ulovlige faste konstruktioner.

### **Økonomi/Personaleforhold**

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

### **Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse**

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

### **Indstilling**

Center for By, Land og Vand indstiller,

at orientering foretages.

## **Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024**

Orientering foretaget.

### **Fraværende:**

Thomas Kok

### **Bilag**

1. Afgørelse - Planklagenævnet - Mørdrupvej 5A.pdf

2. Afgørelse - Planklagenævnet - Plejeltvej 1.pdf

**Fraværende** Thomas Kok

## **Punkt 7: Meddelelser**

23/53603

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

### **Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024**

Intet at bemærke.

### **Fraværende:**

Thomas Kok

**Fraværende** Thomas Kok

## **Punkt 8: Eventuelt**

23/53602

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

**Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 13-05-2024**

Intet at bemærke.

### **Fraværende:**

Thomas Kok

**Fraværende** Thomas Kok

## **Punkt 9: Beslutning: Godkendelse af referat**

### **Sagen afgøres i:**

By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025

**Fraværende** Thomas Kok