

REFERAT Udvikling, By og Land d. 18-06-2019

Mødedato Tirsdag d. 18. juni 2019 kl. 13:00

Mødested Rådhuset, Lokale 505

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse 3

Punkt 159: Lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsinge - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse af lokalplan og udbygningsaftale

01.02.05-P16-14-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen, med henblik på endelig vedtagelse af lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsinge.

Der er indkommet to høringssvar der har givet anledning til yderligere drøftelser med bygherre for at justere projektet.

Planforslaget handler om at give mulighed for at opføre en ny ejendom til boliger og fastholde mulighed for, at den eksisterende hjørnejendom mod Østergade har butik i stueetagen og boliger på de øvrige etager.

Det tilknyttede forslag til udbygningsaftale for Nytorv bortfalder efter ønske fra bygherre.

Separat punkt på dagsordenen om nedlæggelse af offentligt vejareal, som er forudsætning for realisering af lokalplanen.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsinge (bilag) med indarbejdelse af ændringer og tilføjelser jf. vedlagte Hvidbog (bilag)

Sagsfremstilling

Baggrund

Forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsinge, har været offentligt fremlagt i perioden 15.04.2019 til 20.05.2019.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en ny etageejendom til boliger samt at fastholde mulighed for bevarelse af den eksisterende hjørnejendom med butik i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Lokalplanen erstatter den eksisterende lokalplan 512.04 (bilag) der stiller krav til butikker i stueetagen.

Sideløbende med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til udbygningsaftale som blev vedtaget samtidig med forslaget til lokalplanen den 09.04.2019.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet ligger i Helsinge bymidte og er en del af gågademiljøet. Området ligger ud til Nytorv og Gadekærvej. En mindre del ligger ud til Østergade og ud til offentligt parkeringsareal.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til Østergade 27, 29 og 31.

Lokalplanområdet omfatter hele matrikel 4v og en del af matrikel 7000 b , begge Helsingør By, Helsingør, med areal på henholdsvis 1.394 m² og ca. 1000 m², i alt ca. 2.394 m². Hele området ligger i byzone.

Hovedparten af området er et gammelt haveareal med buskbeplantning og enkelte større træer og en mindre del mod øst er eksisterende offentligt parkeringsareal.



Behandling af høringssvar til lokalplanforslaget

Der er kommet 2 høringssvar. Alle høringssvar har været sendt til byherre til kommentering.

Hovedpunkterne i høringssvarene er følgende:

- Forøgelse af antallet af boliger fra 15 til 21 (høringssvar nr. 1)
- Ændring fra 2½ etager med trempelkonstruktion i den øverste etage til 3 etager inklusiv tagetage (høringssvar nr. 1)
- Ændring af parkeringskrav fra 1½ pr bolig til 1 pr 75 m² bolig (høringssvar nr. 1)
- Forøgelse af byggefeltets dybde fra ca. 10 m til ca. 13 m (høringssvar nr. 1)
- Altangang som adgang til boligerne (høringssvar nr. 1)
- Lokalplanområdet udvides ind over offentligt parkeringsareal, der nedlægges (høringssvar nr. 1)
- Indgåelse af udbygningsaftale (høringssvar nr. 1)
- Skur med affald ud mod Nytorg (høringssvar nr. 2)
- Parkeringspladser med udkørsel til Nytorg (høringssvar nr. 2)

I Hvidbogen er høringssvarene refereret og kommenteret og der er angivet hvilke forslag til ændringer de giver anledning til.

I Hvidbogen er foreslået en ændring af byggefeltet i lokalplanforslaget, så det bliver reduceret mod naboen Østergade 27. Samtidig foreslås en ny bestemmelse der beskriver, at facaderne på den nye bygning med facade mod Nytorg, udformes så

facaderne flugter med den eksisterende bygning på Østergade 25. Der lægges op til, at altaner kan gå lidt ud fra facaden langs Nytorv og at der må etableres en altangang på østfacaden. Altangangen må være uden for flugt med facaden af den eksisterende bygning men skal udformes som en minimalistisk konstruktion og holde 5 meter fra naboskel mod Østergade 27.

Af hvidbogen fremgår også, at bygherre ikke længere ønsker at indgå en udbygningsaftale om renovering af Nytorv.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018, § 16 samt §§ 21c og 21b

Kommuneplan for Gribskov Kommune 2013-25.

Lov om naturbeskyttelse, lovbekendtgørelse nr. 934 af 27.06.2017, § 19.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget har været i høring i perioden 15.04.2019 til 20.05.2019.

Alle høringssvar har været fremsendt til bygherre til kommentering.

Ændringer i forslag til lokalplan er udarbejdet i dialog med bygherre.

Beslutning

1.

For stemte A, C, G, V og Ø (9)

Imod stemte O (1)

Indstilling tiltrådt

O er i mod at der fjernes yderligere offentlige parkeringspladser

Bo Jul Nielsen fraværende

Bilag

Hvidbog

Lokalplan 512.04 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør

Forslag til LP 512.21 - 08.03.2019