REFERAT Udvikling, By og Land d. 17-12-2019

Mødedato Tirsdag d. 17. december 2019 kl. 16:45

Mødested Rådhuset, Lokale 501

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Igangsættelse af lokalplan 512.22 Centerområde omkring Frederiksborgvej..... 4
Meddelelser..... 9

Punkt 312: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-3584-18

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende dagsorden

Sagsfremstilling

Forud for udvalgets møder udsendes en dagsorden med det fornødne materiale til bedømmelse af de sager, der skal optages på dagsorden.

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

1. Godkendt

Jannich Petersen, Knud Antonsen og Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 313: Igangsættelse af lokalplan 512.22 Centerområde omkring Frederiksborgvej

01.02.05-P16-19-19

Resume

Udvikling, By og Land forelægges beslutning om igangsættelse af lokalplanudarbejdelse for centerområde omkring Frederiksborgvej.

Lokalplanen udarbejdes efter Erhvervsstyrelsens "Udkast til vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning". I praksis vil det være rettelse i den eksisterende lokalplan og udarbejdelsen og høringsproces vil være forenklet i forhold til en traditionel lokalplanproces.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte udarbejdelse af lokalplan 512.22 Centerområde omkring Frederiksborgvej efter de anbefalede principper.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer, FysioDanmark Helsinge ApS v. Dorthe Camilla Jensen, ønsker ny lokalplan for ejendommen Frederiksborgvej 18 i Helsinge, så det bliver muligt at lokalerne, der nu huser FysioDanmark Helsinge, fremover kan lejes og anvendes af Loopfitness.

FysioDanmarks lokaler er beliggende på første sal i bygningen, der ligger på Frederiksborgvej 18. Lejemålet er på 242 m2 og udgør ca. 1/3 af det samlede areal på første sal.

Ejer oplyser, at de to anvendelser ligner hinanden meget både i forhold til bygningsindretning, aktiviteter og besøgende. Samtidig oplyser ansøger, at Loop´s spidsbelastning i forhold til besøgende typisk ligger mellem kl. 16-18 og at deres erfaring viser, at mange brugere der bor i nærheden kommer gående eller cykler. De forventer blandt andet, at det vil være tilfældet for brugere fra boligområdet på Møllebakken.

Gældende planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 58.96 Centerområde omkring Frederiksborgvej fra juni 1997.

Kortet til venstre viser den gældende lokalplans nuværende geografiske afgrænsning. Kortet til højre er taget fra den gældende lokalplans bilag 1 og viser den oprindelige geografiske afgrænsning markeret med sorte prikker samt opdeling i delområderne 1, 2 og 3. Delområde 1 er her trukket op med grøn linje, for at vise at bygningen på Frederiksborgvej 18 ligger i lokalplanens delområde 1. Den blå pil viser den aktuelle bygning på Frederiksborgvej 18.

Ved sammenligning af de to kort ses at det oprindelige areal er reduceret, i forbindelse med at der er lavet 2 nye lokalplaner. Mod vest er lokalplan 512.18 for boligområde ved Møllebakken fra december 2017 og mod øst er lokalplan 512.19 for dagligvarebutik og blandede byfunktioner i Helsinge bymidte fra maj 2018.

Området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, der i gældende lokalplan omtales som centerområde. Der er flere andre fitnesscentre i Helsinge bymidte.

Frederiksborgvej 18 ligger i delområde 1. Gældende lokalplans anvendelsesbestemmelse for delområde 1 hedder § 3.1. Her beskrives at der kun må være anvendelser til centerformål. Og disse eksemplifiseres som detailhandel, liberale erhverv, offentlige formål og boliger. Desuden beskrives at stueetagen kun må anvendes til butiksformål og lignende private og offentlige formål, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i centerområdet. Og at øverste etager kun må anvendes til kontorer, klinikker, liberale erhverv og boliger.

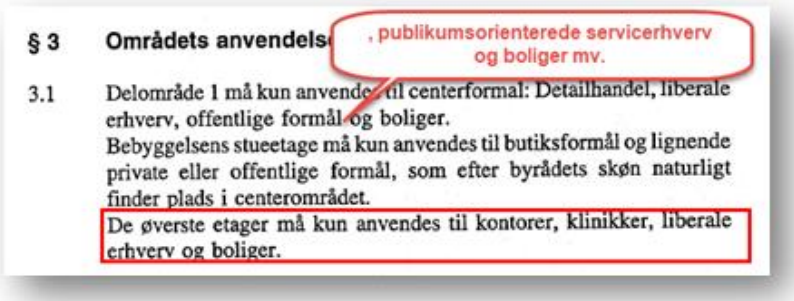
Fysioterapi hører under kategorien "klinik" og fitnesscenter er i kategorien "publikumsorienterede serviceerhverv".

Kommuneplan 2013-25, ramme 1.C.06 tillader generelt anvendelser til centerformål herunder "service".

Planmæssig vurdering

Anvendelsesbestemmelse

Siden gældende lokalplan blev udarbejdet, er der opstået nye anvendelser i bymidter landet over. Blandt andet er det almindeligt, at der er fitnesscentre i bymidter. Det vil derfor være naturligt at tilføje ”publikumsrettede serviceerhverv” og ”mv.” til eksisterende lokalplans anvendelsesbestemmelse og dermed tillade tidssvarende anvendelser. Herved ændres anvendelsen til centerformål ikke, men den specifikke anvendelsesafgrænsning indenfor centerformål på ”øverste etager” anbefales fjernet. De specifikke anvendelser i stueetagen har til hensigt at sikre mulighed for butikker og lignende anvendelser.

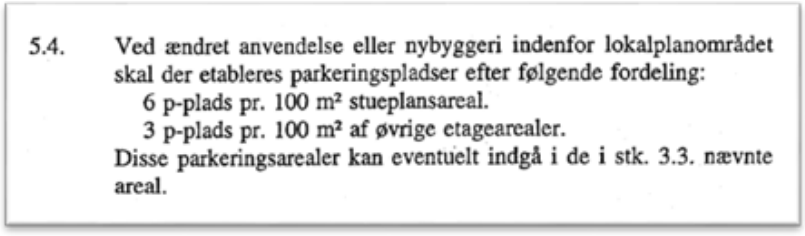


Disse ændringer medfører at bygninger i delområde 1 generelt kan anvendes til alle centerformål på de øverste etager og at stueetagen fastholdes til anvendelser af butikskarakter.

Både den nuværende og den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med rammen i Kommuneplan 2013-25.

Overvejelser i forhold til parkering

Gældende lokalplans bestemmelse 5.4 stiller krav til antallet af parkeringspladser. Kravene er koblet op på hvilken etage, der er tale om og udløses i forhold til antal m2. Desuden giver bestemmelsen mulighed for at de udløste parkeringspladser kan indgå i de arealer, der er beskrevet i bestemmelse 3.3, som omhandler parkeringsarealer der er lokaliseret i delområde 3 i den oprindelige lokalplanafgrænsning.


5.4. Ved ændret anvendelse eller nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser efter følgende fordeling:
6 p-plads pr. 100 m² stueplansareal.
3 p-plads pr. 100 m² af øvrige etagearealer.
Disse parkeringsarealer kan eventuelt indgå i de i stk. 3.3. nævnte areal.

Hvis anvendelse af "de øverste etager" gøres bredere og dermed kan anvendes til alle centerformål, kan det overvejes om der også skal justeres i bestemmelse 5.4, så antal p-pladser kobles op på anvendelse i stedet for etage.

Der er forskellige muligheder for bestemmelsen om parkering:

1. Bestemmelsen kan forblive uændret og en ændring af parkeringskrav kan afvente en senere overordnet gennemgang af retningslinjer for parkering i Helsinge bymidte.
2. Bestemmelsen kan ændres ved at koble sig direkte til den nye formulering af anvendelserne i bestemmelse 3.1 uden at ændre krav til antal parkeringspladser.
3. Bestemmelsen kan ændres så krav til p-pladser til biler og cykler kan afspejle tilsvarende bestemmelser i de to nabolokalplaner der er fra hhv. 2017 og 2018.
4. Bestemmelsen kan ændres så der kan indarbejdes en mulighed for vurdering af forskudt anvendelse af parkeringspladserne.

Løsning 1 er den enkleste løsning. Den understøtter at parkeringsspørgsmålet i en by som Helsinge ikke kan løses på et mindre område i byen, men skal ses som et kompleks samspil af byens forskellige funktioner, anvendelse og parkeringsarealer. Den ligger op til at parkeringsspørgsmålet tages op på et senere tidspunkt i sammenhæng med andre væsentlige emner for Helsinge by.

Løsning 2 er en sammenkobling af de ”gamle” parkeringskrav i forhold til antal med de "nye" anvendelsesmuligheder i den reviderede bestemmelse 3.1. Ved at ændre teksten laves en opdatering, dog uden at gøre parkeringskravene tidssvarende.

Løsning 3 her ligger parkeringskrav sig op ad kravene i de to nabolokalplaner og vil give en mere tidssvarende løsning. Her kræves 1 parkeringsplads pr 75 m2 bolig og 1 parkeringsplads pr 50 m2 butik og serviceerhverv. Desuden er der her krav til cykelparkering. Sammenlignet med gældende lokalplans parkeringskrav på 3 parkeringspladser pr 100 m2 bolig mv og 6 parkeringspladser pr 100 m2 butik, er de nyeste krav til parkeringspladser ca halvdelen til en tredjedel af kravene i den gældende lokalplan.

Løsning 4 der går ud på at indarbejde mulighed for hensyn til forskudt anvendelse af parkeringspladser i løbet af døgnet og kan kobles med alle de øvrige løsninger.

Kommuneplan 2013-25 har parkeringskrav i retningslinjerne kapitel 4.4. I centerområder er kravet 1 parkeringsplads pr 75 m2 bolig og 1 parkeringsplads pr 50 m2 butik og kulturelle formål. Ingen af de overstående løsningsforslag er i strid med kommuneplanens retningslinjer for parkering.

Hvis der er et øget behov for parkeringspladser i den nye anvendelse af ejendommen i forhold til den eksisterende anvendelse, kan det ikke løses ved at ejer etablerer yderligere pladser på egen grund. Da ejendommen blev bygget, blev der samtidig udført tilhørende parkering, den nuværende ”Fakta parkering”. Da anlægget var færdiggjort, blev parkeringsarealet imidlertid overført til Helsinge Kommune. Kommunen har siden ejet arealet og stået for drift.

Så hvis den nye anvendelse udløser at der skal genereres flere parkeringspladser, kan det ske ved indbetaling til kommunens parkeringsfond eller eventuelt ved at overføre arealet med ”Fakta parkeringen” til ejendommen Frederiksborgvej 18.

Ved betaling til parkeringsfonden er udgiften til én parkeringsplads med offentlig adgang ca. 55.000 kr. Dette svarer til halvdelen af anlægssummen. Udgiften til den anden halvdel ligger hos kommunen.

Sammenfattet er den planmæssige vurdering i forhold til ændringer i den gældende lokalplan, at ændring af anvendelsesbestemmelse 3.1 er relevant og har overskuelige konsekvenser, der ikke vurderes at medføre væsentlige ændringer i omgivelserne. Derimod er det vanskeligt at vurdere konsekvenserne af ændring af parkeringsbestemmelserne og det vurderes samtidigt, at parkeringsbestemmelser bør reguleres for bymidten/centerområdet som helhed og derfor anbefales det, at der ikke på nuværende tidspunkt ændres i parkeringsbestemmelsen i lokalplanen.

Interessenter

Forslag til lokalplan sendes i høring til ejere og lejere indenfor området samt andre relevante interessenter.

Forventet tidsplan

Det er vurderet at en ny lokalplan kan udarbejdes efter Erhvervsstyrelsens "Udkast til vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning". I praksis vil det være rettelse i den eksisterende lokalplan og udarbejdelsen og høringsproces vil være forenklet i forhold til en traditionel lokalplanproces.

Forslag til lokalplan sendes i 3 ugers høring i forlængelse af politisk beslutning om igangsættelse. Efter høringsperioden skal eventuelle høringssvar behandles og eventuelt indarbejdes i lokalplanforslaget. Afhængig af høringssvarenes karakter forventes lokalplan 512.22 Centerområde omkring Frederiksborgvej at kunne vedtages endeligt i januar 2020, hvis det kan gøres administrativt og i februar 2020 hvis det skal ske politisk.

Delegation og beslutningskompetence

Byrådet har den 03.09.2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, så det som udgangspunkt er administrationen der godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar. Såfremt der indkommer væsentlige høringssvar skal planen forelægges Udvikling, By og Land til endelig vedtagelse.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at udarbejdelse af lokalplan 512.22 Centerområde omkring Frederiksborgvej igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- § 3.1 ændres ved tilføjelse af følgende til eksemplificering af centerformål: "publikumsorienteret serviceerhverv" og "mv.", og fjernelse af "De øverste etager må kun anvendes til kontorer, klinikker, liberale erhverv og boliger.".
- Øvrigt indhold i gældende lokalplan 58.96 Centerområde omkring Frederiksborgvej forbliver uændret (svarende til løsning 1 beskrevet under overvejelser i forhold til parkering).

Lovgrundlag

Lov om planlægning(planloven), lovbekendtgørelse nr 287 af 16.04.2018 §§ 15, 24.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til lokalplan sendes i 3 ugers høring.

Beslutning

1. Tiltrådt

Jannich Petersen, Knud Antonsen og Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 314: Meddelelser

00.22.00-3584-18

Sagsfremstilling

Hvis der er mødemeddelelser eller anden form for orientering bliver det behandlet under dette punkt.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16:43

Møde slut: 17:00

Bo Jul Nielsen spurgte til Rema 1000 i Gilleleje

1. Taget til efterretning

Jannich Petersen, Knud Antonsen og Tonny Nalepa Jensen var fraværende til mødet