

Vurdering af indsigelser, bemærkninger [PMU-møde den 06. november 2017]

Forslag til lokalplan 512.17 for erhvervsområdet Tofte har været fremlagt offentligt i perioden **fra den 25.04.2017 til 26.06.2017**. I alt er der modtaget 2 skriftlige indlæg i offentlighedsfasen.

I det følgende gennemgås essensen af de skriftligt modtagne indlæg. Desuden præsenterer administrationen sine vurderinger og anbefalinger i forhold til disse indlæg. Indlæggene ligger i sagen.

Sagsfremstillingen i dagsordenspunktet indeholder de væsentligste hovedpointer, som administrationen har modtaget til forslaget i høringsfasen. Sagsfremstillingen indeholder også de væsentligste anbefalinger i forhold til eventuelle planændringer.

Nr.	Afsender	Indlæg	Administrationens vurdering og anbefaling
1	Jesper Steen Lorentzen Frederiksborggruppen A/S Slotsgade 67B Hillerød	<p>Afsender er ejer af matrikel nr. 6 gæ beliggende Skovgårdsvej 23 og matriklerne 8f og 8c på Bomose Alle 4 i Helsingør. Alle er omfattet af det aktuelle forslag til lokalplan.</p> <p>1) § 3 Områdets anvendelse. Afsender er utilfreds med at hans matrikler på Bomose ikke alle kan anvendes til pladskrævende varegrupper. Han hævder, at kommunen tidligere har garanteret at en ny lokalplan skulle sikre, at pågældende ejendomme også skulle kunne anvendes til pladskrævende varegrupper. Afsender påpeger, at der kun har været henvendelser om køb fra virksomheder med pladskrævende varegrupper.</p> <p>2) § 3 Områdets anvendelse. Afsender ønsker, at der for matrikel 6gæ (Center</p>	<p>Ad 1) Lokalplanforslaget peger på at SIS-bygningen er udpeget til særligt pladskrævende varegrupper, men ikke at de ubebyggede arealer vest. Disse er alene udpeget til virksomheder op til miljøklasse 5.</p> <p>Dette er en beslutning taget på baggrund af Gribskov kommunes få muligheder for at placere virksomheder med høj miljø klasse. Lige nu kan miljøklasse 5 kun placeres i Stæremosen i Gilleleje. Derudover har det været en planmæssig vurdering, at der er rigelige muligheder for særligt pladskrævende varegrupper, både i Tofte og i erhvervsområdet omkring Rundinsvej i Helsingør. Det har derfor været administrationens vurdering, at det ubebyggede areal er et både egnet og passende sted at skabe mulighed for op til miljøklasse 5.</p> <p>Indsigelsen, der omhandler detailhandel og vil, som konsekvens af Byrådets beslutning om at udarbejde et nyt plangrundlag om byens detailhandel og efter aftale med indsiger, indgå i den videre detailhandelsplanlægning for Helsingør by i 2018.</p> <p>ad 2 2) Lokalplanforslaget inddeler området efter miljøklasser, men har derudover meget frie rammer. Derfor vil Fitness, legeland, benzintank, servicestation, vaskehal og fastfoodrestaurant formentligt indpasses i området i den passende miljøklasse. Der skal dog være særlig opmærksomhed på, at området er statsligt udpeget til særlige drikkevandsinteresser (OSD). Derfor må der som udgangspunkt ikke placeres virksomheder der kan have risiko for forurening af grundvandet.</p> <p>Outlet salg, showroom og e-handel er virksomhedstyper, der kan fungere som en virksomhed eller en udvalgswarebutik. For at det, ifølge gældende planlægning, skal kunne ligge i Tofte skal det have en karakter af lager, i forbindelse med egen produktion eller lignende, hvor det mere af afhentning af allerede bestilte vare. Udvalgsvarer er butikker, der har mere udstilling og handel direkte i butikken, disse ønskes placeret i bymidter og lokalcentre. Byrådet har dog i forbindelse med arbejdet omkring ny kommuneplan og nyt landsplandirektiv om detailhandel, ønsket at arbejde for en udpegning af et aflastningsområde i Tofte.</p> <p>Administrationen vurderer på baggrund af ovenstående af lokalplanforslaget har tilstrækkelig mulighed for at rumme de anvendelser, der naturligt hører til i erhvervsområder. De mere udvalgswareprægede virksomheder/butikker vurderes at kunne indpasses i det omfang, at de kan tilpasses et erhvervsområde og planlovens bestemmelser herom, samt at de</p>

	<p>MidtNord) også præciseres at området kan anvendes til fx fitness, legeland, benzintank og servicestation, vaskehaller, fastfoodrestaurant, outlet salg og showroom for e-handel.</p> <p>3) § 3 Områdets anvendelse. Afsender ønsker, at det fortsat vil være muligt at hele arealet i center Midtnord kan udlejes til møbelbutikker og køkkenbutikker.</p> <p>4) § 3.2 Maksimal størrelse på 3000m² for butikker med særligt pladskrævende varegrupper bør fjernes, da det er begrænsende for udviklingen.</p> <p>5) § 3.2 Afsender mener ikke der bør være en grænse på 2 for hvor mange butikker med pladskrævende varegrupper der må være i området, da dette er begrænsende for</p>	<p>virksomheder/butikker der ikke kan, placeres i eksempelvis Helsinges bymidte, for at styrke livet og handlen der.</p> <p>Indsigelsen, der omhandler detailhandel og vil, som konsekvens af Byrådets beslutning om at udarbejde et nyt plangrundlag om byens detailhandel og efter aftale med indsiger, indgå i den videre detailhandelsplanlægning for Helsinges by i 2018.</p> <p>3) Lokalplanforslaget forholder sig kun til betegnelsen særligt pladskrævende varegrupper, og specificere hvilke typer af varer dette anses for. Derfor kan de virksomheder, der ifølge planlovens detailhandels bestemmelser udgør særligt pladskrævende varegrupper, placeres i området. Administrationen vurderer at lokalplanforslaget giver så meget frihed i forhold til særligt pladskrævende varegrupper, som planloven tillader.</p> <p>Indsigelsen, der omhandler detailhandel og vil, som konsekvens af Byrådets beslutning om at udarbejde et nyt plangrundlag om byens detailhandel og efter aftale med indsiger, indgå i den videre detailhandelsplanlægning for Helsinges by i 2018.</p> <p>ad 4) Størrelses begrænsningen på max. 3.000 m² kommer fra kommuneplanens retningslinjer om detailhandel. Det er derfor ikke muligt at give mulighed for større butikker i lokalplanforslaget end retningslinjen fastsætter, foruden at ændre i retningslinjer omkring detailhandel i Gribskov Kommune. Dette er dog et arbejde der hører til den samlede planlægning af kommuneplanen og detailhandlen for Gribskov kommune.</p> <p>Indsigelsen, der omhandler detailhandel og vil, som konsekvens af Byrådets beslutning om at udarbejde et nyt plangrundlag om byens detailhandel og efter aftale med indsiger, indgå i den videre detailhandelsplanlægning for Helsinges by i 2018.</p> <p>ad 5) Lokalplanforslaget siger ikke noget om antallet af butikker til særligt pladskrævende varegrupper, kun at den generelle maksimale butiksstørrelse for denne type butikker er 2.000 m², men at der herudover kan planlægges for 2 butikker på op til 3.000m². Se begrundelse i 1.4.</p> <p>Indsigelsen, der omhandler detailhandel og vil, som konsekvens af Byrådets beslutning om at udarbejde et nyt plangrundlag om byens detailhandel og efter aftale med indsiger, indgå i den</p>
--	---	--

		<p>udviklingen.</p> <p>6) § 5.8 Parkering. Afsender mener, at den nuværende parkeringsnorm med 1 p-plads pr 25 m² er uhørt og foreslår 1 p-plads pr 40 m² som for Egespurs Centret i Hillerød. Den foreslåede norm vil betyde at dele af centret ikke kan lejes ud da der ikke er nok p-pladser på ejendommen.</p> <p>7) § 8.7 Afsender mener, at der ikke skal være nogen grænse for facadeskiltning ved Center midtnord. Der er i lokalplanforslaget lagt op til en grænse på 15 m² og afsender påpeger at skiltning i dag udgør langt mere end 15 m².</p> <p>8) Afsender ønsker tæt beplantning mod Frederiksværksvej skovet, da det hindrer synlighed af erhvervsområdet.</p>	<p>videre detailhandelsplanlægning for Helsingør by i 2018.</p> <p>ad 6) Af lokalplanforslaget fremgår, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal.</p> <p>1 parkeringsplads pr. 25 m² giver mere end nødvendig parkering for området, og der derfor kan henvises til kommuneplanens retningslinje 4.4. Parkering. Retningslinjen anslår 1 parkering pr. 50 m² som tilstrækkelig parkering for mindre butikker og erhvervsområder.</p> <p>Administrationen anbefaler derfor, at ønsket imødekommes ved at nedjustere parkeringskravet fra 1 parkeringsplads pr. 25 m² til 1 parkering pr. 50 m², så området ligestilles med andre områder.</p> <p>Ad 7) Af lokalplanforslaget § 8.7 fremgår det "Der må kun opsættes et skilt pr. facade. Det samlede antal facadeskilte på bygningen som helhed må højst udgøre 1/16 af facadearealet, dog med et maksimalt areal på 15 m²."</p> <p>Administrationen vurderer, at et krav om max. 15 m² facade skiltning, ikke giver tilstrækkelig skilteplads i forhold til bygningens størrelse på mat.nr. 6Gæ Helsingør By, Helsingør (SIS-bygningen). Tidligere har SIS-bygningen haft en aftale med særlige regler for skiltning, hvor skiltning i i forhold til butikken og ikke bygningen, hvilket giver en bedre regulering i bygninger med flere forskellige butikker.</p> <p>Administrationen er derfor enig med indsigere i, at max 15 m² facadeskiltning er u hensigtsmæssigt i større bygninger, særligt når der er flere små butikker på samme ejendom. En mere hensigtsmæssig løsning er, at facadeskiltning er i forhold til den enkelte butik, således at alle butikker og virksomheder har mere lige kår, uanset antallet af butikker eller virksomheder på ejendommen.</p> <p>Administrationen anbefaler at afsenders ønsker skiltning delvis imødekommes ved at grænse på max 15 m² fjernes og der i stedet skrives:</p> <p>Logoskilte På bygningen skal logoskilte placeres i skiltefeltet over indgangsdørene til butikkerne, og skiltet skal have samme størrelse som skiltefeltet, op til ca. 4 m X 1,85m.</p>
--	--	---	---

		<p>Facadeskilte på facaderne kan hver butik placere mindre facadeskilte som måler ca. 0,6m X 0,9 m, efter nærmere aftale med ejer.</p> <p>Ved glaspartier kan der alene skiltes å vandrette paneler med tekst eller tegn, hvor paneler er en del af facaden. Glaspartierne må ikke ved skiltning eller på anden måde tildækkes eller afblændes.</p> <p>Temaskilte Hver butik kan i forbindelse med tilbud eller særligt tema, lejlighedsvis opsætte skilte i form af stofbannere. Bannere skal måle 2 m X 4 m, og placeres på tegl-, beton-, stål-, træfacader eller lignende lukkede facader. Bannerne må kun opsættes uden større bygningsmæssige forandringer, og efter nærmere aftale med ejer.</p> <p>Ad 8) Af lokalplanforslaget § 8.1 fremgår det "På ubebyggede arealer mod vejene Kildevej, Helsingørvej og Frederiksværkvej kan etableres udstilling, dog kun på 1/3 af grundens bredde.</p> <p>Ubebyggede arealer langs veje anlægges med åben beplantning og der kan anlægges bassiner til håndtering af regnvand. Der kan også anlægges mindre interne stier."</p> <p>Der er altså i lokalplanforslaget taget højde for at beplantning af de ubebyggede arealer langs veje, skal være med en åben beplantning. Netop for at sikre synlighed. Der er imidlertid ikke handlepligt, og lokalplanen kan derfor ikke tvinge beskæring af beplantningen igennem.</p> <p>Administrationen vurderer at afsenders ønsker om at beplantningen, der har betydning for synlighed af erhvervsområdet, tilpasses i forhold til at styrke synligheden for erhvervsområdet, er i fin overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanforslaget. Det vurderes derfor at der allerede i forslaget er tilstrækkelige bestemmelser om mere synlighed i form af en åben beplantning i §§ 8.1 og 8.2.</p> <p>Administrationen anbefaler at indsigelsen tages til efterretning.</p>
--	--	---

			Administrationen anbefaler at lokalplanforslaget vedtages med foreslåede ændringer under punkt 6 og 7.
2	Miljøministeriet, Vandforsyning	Miljøministeriet har bemærket at anvendelsen bliver ændret indenfor Tofte der ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det skal derfor sikres at grundvandet beskyttes mod fare for forurening. Administrationen har været i dialog med Miljøministeriet om risici for grundvandsforurening i Tofte, og administrationen har foreslået at der indskrives en bemærkning i kommuneplanrammen om at Tofte er beliggende i et område for særlige drikkevandsinteresser, hvorfor der ikke må oprettes virksomheder der medfører en væsentligt risiko for forurening af grundvandet, foruden en supplerende	Lokalplanforslaget har inddelt anvendelserne efter miljøklasser, hvilket ikke giver noget anvisning om, hvorvidt der kan placeres virksomheder, der kan have risiko for at forurene grundvandet. Administrationen og anbefaler at der indskrives en bemærkning i kommuneplanrammen og lokalplan om at Tofte er beliggende i et område for særlige drikkevandsinteresser, hvorfor der ikke må oprettes virksomheder der medfører en væsentligt risiko for forurening af grundvandet, foruden en supplerende grundvandsredegørelse jf. § 2 BEK nr. 1697 af 21/12/2016.

	<p>grundvandsredegørelse. jf§ 2 BEK nr. 1697 af 21/12/2016.</p> <p>Miljøministeriet har accepteret forslaget.</p>	
--	---	--