

REFERAT Udvikling, By og Land d. 21-06-2019

Mødedato Fredag d. 21. juni 2019 kl. 07:00

Mødested Rådhuset, Lokale 505

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Studieboliger Østergade 60.....	4
Lukket: Lejeforhold vedr. kommunalt areal øst for Gribskov Gymnasium til brug for studieboliger .	8
Meddelelser.....	9

Punkt 160: 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. Dagsordenen godkendt

Punkt 161: Studieboliger Østergade 60

02.34.02-G01-758-19

Resume

Sagen om studieboliger på Østergade 60 har været sendt i naboorientering og partshøring. I den forbindelse er der indkommet svar fra de hørte parter/naboer. En større gruppe borgere i området har sendt et samlet høringssvar. Sagen forelægges udvalget med henblik på gennemgang af høringssvar.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tiltræde, at administrationen kan arbejde videre med henblik på udstedelse af byggetilladelse

Sagsfremstilling

Opførelse af 30 studieboliger ved Gribskov Gymnasium sker i forbindelse med den "Nordatlantiske Gymnasieklasse", et samarbejde på tværs af de nordiske lande, Danmark, Færøerne, Island og Grønland. Boliger er fortrinsvis til tilrejsende elever med ovenstående skoleforløb. Den "Nordatlantiske Gymnasieklasse" etableres i første omgang som et 3 årigt projekt.

Tidligere politisk behandling

- Sagen har den 10.12.2018 været forelagt Udvikling, By og Land, om udlejningen af området til midlertidige studieboliger. Dette blev tiltrådt af Byrådet den 11.12.2018.
- Endvidere forelagt Udvikling, By og Land den 28.05.2019 med henblik på at give tidsbegrænset dispensation på 10 år til ungdomsboliger jf. revideret planlov. Blev tiltrådt.

Ny reguleret planlov, 'Den moderniserede planlov'

Den moderniserede planlovs § 19, stk. 1, giver kommunalbestyrelsen mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2. Det gælder, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen.

Det er en betingelse, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til maksimalt 10 år for studieboliger, hvilket skal fremgå som vilkår i en dispensation.

Kommunalbestyrelsen skal samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg m.v., der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Det bemærkes endvidere, at kommunalbestyrelsen efter lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggeloven kan give en tidsbegrænset byggetilladelse i forbindelse med den midlertidige dispensation. Udvidelsen har til formål at muliggøre, at områder kan udnyttes i en tidsbegrænset periode, så de ikke står ubrugte hen.

Opsamling på høring af naboer og parter

I forbindelse med ansøgning om opførelse af boligerne har administrationen sendt projektet i henholdsvis partshøring og naboorientering.

Administrationen har modtaget 4 breve i forbindelse med høring, heraf tre indsigelser og en positiv tilkendegivelse. Det ene brev med indsigelse er underskrevet af 24 ejendomme i området, i alt 34 underskrifter. Det skal nævnes at flere af disse ejendomme ikke er medtaget i høring, da de ikke er vurderet at være part- og /eller nabo til projektet.

Administrationen har endvidere modtaget svar fra ansøger på vegne af bygherre.

Sammenfatning af de indkomne høringssvar:

Østergade 59:

- Bekymring for at de mange boliger giver ekstra støj, uro og 'ballade', affald mm. i forbindelse med fester
- Ønske om at boligerne placeres tættere ved skolens sportsplads
- Bekymring for at placering tager udsigt til skoven

Kongensgadevej 2:

- Opførsel af to etagers ejendomme vil tage udsigt til skoven
- Unge lever anderledes og larm og trafik er en del af de gener det medfører
- I orden hvis boligerne placeres et andet sted hvor det ikke berører naboer

Østergade 63 med flere:

- Opførsel af studieboliger er i strid med lokalplan. Planen ønskes overholdt
- P-plads areal er allerede overbelastet ved større arrangementer på skolen, boligerne giver ekstra belastning
- Forslag til forlængelse af eksisterende p-plads, rykke boligerne om bag forlængelsen ned mod boldbanerne samt etablere fortov hvor det mangler på Østergade ved gymnasiet.
- Boligerne vil skabe indbliksgener derfor ønske om at boligerne bliver i maks én etage, hvis ikke de rykkes.
- Ønske om 'ordensregler' for studieboligerne på grund af bekymring for støj ved eventuelle fester der 'rykker' over i boligerne
- Bekymring for støj også i ferieperiode, til gene for beboere i området der driver liberale erhverv, derfor: Boligerne ønskes rykket og ordensregler med krav om nattero i tidsrummet 22 - 08 alle ugens dage
- Der ønskes oplyst en kontaktperson for boligerne såfremt de er til gene på ene eller anden måde for naboer
- Ønsker afklaring på hvorledes naboer tænkes ind i projektet
- Ønsker supplerende faglig forklaring på placering af boligerne ud over at der er kortere vej til forsyningsledninger. Påpeger at anden beliggenhed vil give færre nabogener, samt give plads til etablering af flere p-pladser på området.

Østergade 65:

- Har ikke noget imod byggeriet

Kommentar fra ansøger/bygherre:

- Bygherre oplyser at de ønsker dialog med områdets beboere og udarbejdelse af 'husordensregler' i samarbejde med rektor.

Administrationens vurdering og anbefaling

Støj:

Der forekommer allerede mange arrangementer på skolens område/Kultursal, både i forbindelse med månedlige gymnasiefester og offentlige arrangementer i øvrigt. Det vurderes at eventuel yderligere støj ikke vil ændre områdets karakter væsentligt og at eventuelle aktiviteter vil foregå på skolens arealer.

Beliggenhed:

Projektområdet er beliggende tæt på gymnasiet for at give beboerne mulighed for let adgang til de fælles inden- og udendørs aktivitetsmuligheder på gymnasiet. Projektområdet er placeret tæt på Østergade, fordi arealet syd for er omfattet af skovbeskyttelseslinje, hvor der ikke må bebygges.

Studieboligerne placeres indenfor den eksisterende lokalplans byggezone og maksimale etageantal på 2 etager. Da der er tale om midlertidige boliger, er placeringen desuden valgt ud fra at der er let tilgængelighed til forsyningsledninger.

Indbliksgener samt mistet udsyn til skov:

Bebyggelsen ønskes opført i to fulde etager og vurderes at tage mindre del af udsigten mod skoven for kun enkelte bagvedboende, (ejendomme på den anden side af Østergade).

Bebyggelsen på den side af Østergade består af blandet ét-plans og halvanden-plans huse. Flere har gavl uden vinduer mod vej og endvidere høj hækbevoksning.

Samlet vurderes derfor at det kun er enkelte ejendomme der mister mindre del af udsigt mod skov og at der vil være minimalt af indbliksgener fra studieboligerne til de private haver, også på grund af afstand fra studieboliger til ejendommene.

Der henvises til vedlagt oversigtskort.

Parkering:

Ved større arrangementer på Gribskov Gymnasium/Gribskov Kultursal er der stort pres på de etablerede p-pladser ved skolen. At der etableres 30 boliger ved skolen vurderes ikke at 'gøre hverken fra eller til'.

Der er tale om studerende der primært kommer 'rejsende' til skolen for at deltage i den Nordatlantiske Gymnasieklasse i forløb på et halvt til et helt år.

Det vurderes derfor ikke de studerende vil skaffe sig privat bil i den korte periode, og uanset vil det i dagligdagen på skolens p-areal ikke være en belastning såfremt der skulle blive anskaffet mellem 3 til 5 biler flere. Aldersmæssigt er gymnasieelever som udgangspunkt mellem 16-18 år, og det vil derfor være et fåtal der har bil.

Samlet set vurderes at der kan gives en midlertidig dispensation til etablering af studieboliger. Det vægtes at den er midlertidig og som der er ansøgt om.

Det anbefales, at der kan arbejdes videre med en byggetilladelse til projektet.

Lovgrundlag

Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer)

Beslutning

1. Tiltrådt, idet der ikke etableres tagterrasser mod Østergade og der etableres en afskærmende beplantning, hvor det er nødvendigt mod Østergade.

Allan Nielsen fraværende

Bilag

Studieboliger ca. beliggenhed

Samlet høringssvar

Svar på bemærkninger fra ansøger i forb med høring af naboere

Punkt 162: Lukket: Lejeforhold vedr. kommunalt areal øst for Gribskov Gymnasium til brug for studieboliger

01.00.00-A00-15-18

1. Administrationens indstilling tiltrådt

O (1) udlod at stemme

2. Udgår

Punkt 163: 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: 07:00

Møde slut: 08:15

Pkt. 161 vedr. Studieboliger: Forud for sagens behandling deltog rektor Kristoffer Høy Sidenius og arkitekt Bo Benzon i et temamøde for præsentation af projektet.

Bent Hansen orienterede om status for den grønne drift, og foreslog at man tager skridt til at sikre, at der er ydeligere fremdrift i opgavevaretagelsen

Bo Jul Nielsen orienterede om at elinstallationer til julebelysning Gilleleje er blevet kørt

Jesper Behrensdorff orienterede om at Gilleleje Camping har rettet henvendelse vedr. lukning af Søborg trinbræt, som opleves udfordrende

Brian Lyck spurgte til kampagneskilte på strandveje. Der efterspørges flere skilte

Pernille Søndergaard orienterede om møde vedr. Rishøjvej 1

Allan Nielsen fraværende