

# REFERAT Udvikling, By og Land d. 24-08-2021

**Mødedato** Tirsdag d. 24. august 2021 kl. 17:00

**Mødested** Rådhuset, Byrådssalen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Olskærvej 1 – dispensation jf. bevarende lokalplan.....	4
Landzonesag: indretning af tre nye boliger i den gamle Villingerød skole/forsamlingshus.....	8
Landzonesag: Møngevej 37A - indretning af bolig nr. 3 i gl. driftsbygning.....	11
Praksis for sekundære bygninger i sommerhusområder.....	13
Bygaden 58 – nedlæggelse af bolig pga. genskabelsen af Søborg Sø.....	17
Evalueringsrapport om sommerens events 2021.....	19
Lukket: Nyt udbud af befordring.....	21
Mulighed for ny bro over Esrum å på Hulerødvej.....	22
Knudepunktsnetværk - rekreativ cykling.....	24
Salg af ejendom - del af matr.nr. 6ar Ramløse By, Ramløse og godkendelse af udbygningsaftaleudkast.....	27
Lukket: Salg af ejendom - erhvervsareal ved Tofte, Helsingør.....	31
Meddelelser.....	32
Villingebæk Strandvej 603 – dispensation jf. bevarende lokalplan.....	34
Igangsættelse af lokalplan(-tillæg) 40.6.1 for Sankt Lucas Stiftelsens Refugium, Sognevej 15 i Smørum.....	37
Grøn mobilitet - Nationalpark Kongernes Nordsjælland.....	41
Orientering om at Gribskov Kommune ikke indstiller nye områder til naturnationalparker.....	43
Lukket: Regulering af Orebjergrenden.....	45
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	46

# **Punkt 181: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-78-20

## **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**

Udvalget beslutter, at pkt. nr. 194 om Villingebæk Strandvej 603, pkt. nr. 197 om, at Gribskov Kommune ikke indstiller nye områder til naturnationalparker, samt pkt. nr. 200 om byggesag på Højdevej 9 skal behandles før meddelelsespunktet.

Pkt. nr. 197 om, at Gribskov Kommune ikke indstiller nye områder til naturnationalparker, ændres til beslutningssag.

1. Dagsorden herefter godkendt.

# Punkt 182: Olskærvej 1 – dispensation jf. bevarende lokalplan

02.34.02-G01-2014-20

## Resume

Sagen omhandler en 4,5m<sup>2</sup>-tilbygning til den eksisterende butikbygning på ejendommen. Tilbygningen er med bad og toilet. Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan for Tisvildeleje, og der søges i den forbindelse dispensation fra lokalplanens bestemmelser om hældningen på taget og farven på ydervæggene.

Ved en besigtigelse af ejendommen d. 25.05.2021 kunne det konstateres, at den ansøgte tilbygning allerede var opført. Sagen vil derfor blive behandlet som en lovliggørelsessag.

Udvalget opfordres til besigtigelse før mødet.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at give dispensation til, at hældningen på tilbygningens tag bliver den samme som på selve butikbygningen.
2. at give dispensation til, at tilbygningens ydervægge males i samme lysegrå farve som de øvrige bygninger på ejendommen.

## Sagsfremstilling

Der søges om en 4,5m<sup>2</sup>-tilbygning (med bad og toilet) til den eksisterende butikbygning, som i BBR er registreret med opførelsesåret 1912. Ejer ønsker, at tilbygningen skal følge ejendommens nuværende arkitektoniske udtryk, hvilket kræver to dispensationer fra den bevarende lokalplan.

Der søges om tilladelse til, at tilbygningen må få samme taghældning, som det eksisterende tag på den del af butikbygningen, som der bygges til. Tilbygning vil således få en taghældning på 19,8 grader, hvilket kræver en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om mindst 40 graders taghældning.

Der søges ligeledes om tilladelse til, at tilbygningen må få samme farve på ydervæggene som de eksisterende ydervægge på ejendommen. Tilbygningens ydervægge vil således blive lysegrå. Dette kræver en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om, at ny bebyggelse skal udføres med ydervægge med gul eller hvid farve.

## Lokalplan 72.99 For et område i Tisvildeleje

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 72.99 og ligger i delområde II, Strøget, som er bestemt til helårsbeboelse og centerformål.

Lokalplanen blev vedtaget i 2001. Formålet med lokalplanen er bl.a., *"at bevare den unikke landskabelige sammenhæng i Tisvildeleje mellem byen og stranden,"*

Det følger af lokalplanens § 4.2, Bevaring af bebyggelse, som er gældende for delområde II, Strøget: *"Indenfor Område II må bebyggelse, der med sort farve er fremhævet på Bilag 3, ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Om- og tilbygning af bebyggelse fra før 1940, som ikke tidligere er ombygget væsentligt, skal ske med respekt for bygningernes opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk. Materialeholdningen (pudsede facader og synligt murværk med tag af tegl, tagpap eller eternitskifer) skal fastholdes."*

Det følger af lokalplanens § 7.2, Bebyggelsens omfang om placering, som er gældende for delområde II, Strøget: *”Tage skal udføres med en hældning på mindst 40 grader. Udhuse, garager og lignende småbygninger kan dog udføres med anden hældning.”*

Det følger af lokalplanens § 8.2, Bebyggelsens ydre fremtræden, som er gældende for delområde II, Strøge; *”Inden for Område II skal om- og tilbygninger af bebyggelse fra før 1940, som ikke tidligere er ombygget væsentligt, ske med respekt for bygningens opførelsetidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk.*

*Ny bebyggelse skal udføres med ydervægge som murede teglstensvægge, eventuelt vandskurede eller pudsede behandlet med gul eller hvid farve. Tage skal dækkes med vingetegl, tagpap eller cementskiffer. Dele af bebyggelsens facadepartier kan udformes i lette konstruktioner og i glas.”*

Det følger af lokalplanens §12.6: *”Lokalplanen indeholder i §4 bestemmelser om, at bygninger ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse. Hvis en tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren efter planlovens §49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning”*

Det følger af Planloven, LBK nr. 1157 af 01-07-2020, §19: *”Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.”*

## **Baggrund for sagen**

Ejendommen, Olskærvej 1, 3220 Tisvildeleje, er opført i 1912 og består af et fritliggende enfamilieshus, et anneks og en butikbygning ud mod Olskærvej. Derudover er der på ejendommen i 2021 givet byggetilladelse til en 79m<sup>2</sup> erhvervsbygning til butik-/cafe-/showroom-formål ud mod Hovedgaden.

Administrationen har modtaget en ansøgning om en 4,5m<sup>2</sup>-tilbygning, med bad og toilet, til den eksisterende butikbygning. Da de nuværende ejer overtog ejendommen i 2013, gik de i gang med at renovere bygningerne og har i den forbindelse været i dialog med Gribskov kommune om forståelsen af bestemmelserne i lokalplanen.

Gribskov kommune har i 2013 givet tilladelse til, at taghældning på den del af butikbygningen, som tilbygges, kunne ændres fra fladt tag til et symmetrisk saddeltag. I den forbindelse oplyste administrationen ejer om, at butikbygningen ikke var omfattet af de bevarende bestemmelser i lokalplanen. Administrationen har i mellemtiden ændret vurderingen heraf og vurderer nu, at butikbygningen er omfattet af de bevarende bestemmelser i lokalplanen, da butikbygningen er opført før 1940, jf. lokalplanens § 4.2.

Der har ved reoveringen af ejendommen i 2013 også været dialog mellem ejer og Gribskov kommune omkring valg af farve på ejendommens ydervægge. Der forelægger ikke nogen direkte tilladelse til den lysegrå farve, som ejendommen har i dag, i de indscannede dokumenter på kommunens byggesagsarkiv, Weblager. Sagen på Weblager fremstår ikke helt komplet, da noget af mail-korrespondencen omkring valg af farven på ydervæggene ikke er fuldt indscannet. Det er derfor ikke muligt at dokumentere, hvilken farve der er givet tilladelse til i 2013.

De øvrige dele af byggeriet vurderes at være i overensstemmelse med lokalplan 72.99 og BR18.

## **Byggeriet er allerede opført**

Administrationen kunne ved en besigtigelse af ejendommen, d. 25.05.2021, konstatere, at den ansøgte tilbygning allerede var opført.

Efterfølgende er ejeren af ejendommen blevet partshørt vedrørende forholdet, som kunne konstateres ved besigtigelsen. Partshøring er sket i perioden fra d. 26.05.2021 til d. 09.06.2021, Ejer oplyser i sit svar på partshøringen, at der er sket en beklagelig fejl fra deres side, som begrundes i travlhed med det samtidige byggeri af erhvervsbygningen ud mod Hovedgaden. Byggetilladelsen i forbindelse med erhvervsbygningen blev af ejer blandet sammen med denne sag om en tilbygning på 4,5m<sup>2</sup>. Ejer beklager misforståelsen meget, da de ikke ønsker at opføre noget, som ikke er i overensstemmelse med reglerne.

Da det ansøgte byggeri allerede er opført, har sagen karakter af lovliggørelse. Sagen vurderes ikke at ville skabe en uønsket præcedens, da tilbygningen har samme arkitektoniske udtryk som den eksisterende bygning. Tilbygningen vurderes ikke at ville være til gene for naboerne, da tilbygningen er af mindre omfang, placeret midt på grunden, og den ændrer ikke ved ejendommens udtryk. Selv om ejer godt viste, at der ikke var givet en byggetilladelse på opførelsestidspunktet, vurderes det ikke at ville være proportionalt at kræve en fysisk lovliggørelse, da administrationen før besigtigelsen var positivt indstillet over for ansøgningen om dispensation fra lokalplanen.

Sagen vurderes derfor at skulle behandles som retlig lovliggørelse.

### **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering, at dispensationerne til taghældning og farve på ydervæggene ikke vil være i strid med lokalplanens formål, anvendelsesbestemmelser og øvrige bestemmelser.

### **Lovgrundlag**

Planloven, LBK nr. 1157 af 01-07-2020, §19.

Lokalplan 72.99 – For et område i Tisvildeleje, §12.6.

### **Høringsperiode og høringsparter**

Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn er i perioden fra 29-06-2021 til 27-07-2021 blevet naboorienteret i sagen. Administrationen har ikke modtaget nogen tilbagemelding på naboorientering fra Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn.

Det er administrationens vurdering, at der ikke er nogle naboer, som er parter i sagen.

### **Beslutning**

1.-2. Tiltrådt.

### **Bilag**

Indsendelse 3, opdaterede\_tegninger\_25.03.21.pdf

Indsendelse 3, Skærmbillede 2021-03-31 kl. 23.28.08.png

Indsendelse 3, husfarve\_olskærvej\_03\_III.JPEG

Indsendelse 3, husfarve\_olskærvej\_03\_II.JPEG

Bilag - Skråfoto - Olskærvej 1

Bilag - Fotos fra besigtigelse - Olskærvej 1

# **Punkt 183: Landzonesag: indretning af tre nye boliger i den gamle Villingerød skole/forsamlingshus**

01.03.00-G01-89-21

## **Resume**

Ejer af ejendommen Villingerødvej 34 ønsker at indrette 3 lejligheder i den gamle Villingerød Skole/Villingerød Forsamlingshus. Ved indretning af 3 nye lejligheder vil bygningen som helhed komme til at rumme i alt 9 lejligheder. Udvalget skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse på vilkår til de 3 nye lejligheder.

Administrationen anbefaler, at der gives landzonetilladelse på vilkår.

## **Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:**

1. at der gives landzonetilladelse til 3 nye lejligheder, sådan at der samlet set er mulighed for 9 selvstændige lejligheder i den gamle Villingerød Skole,

**og**

at der stilles følgende vilkår:

2.a. at der ikke foretages ydre bygningsmæssige ændringer, således at bygningen bevarer sit udtryk af "gammel skole"

2.b. at ingen af de 9 lejligheder fremadrettet kan opdeles i yderligere lejligheder

2.c. at der i forbindelse med byggetilladelse sikres, at der disponeres tilstrækkeligt p-areal på ejendommen til ejendommens beboere samt eventuelle gæster.

## **Sagsfremstilling**

### **Områdets karakter og plangrundlag**

Villingerødvej 34 rummer den gamle Villingerød Skole fra 1927. Den ligger i landzone som nærmeste nabo til Villingerød Kirke og udgør en del af landsbyen Villingerød Kirkeby. Ejendommen er ikke omfattet af nogen kommuneplanrammer eller lokalplan. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, ca. 2 km fra kysten, og er i øvrigt omfattet af følgende beskyttelsesinteresser: bevaringsværdigt landskab, område med kulturhistorisk bevaringsværdi samt værdifuldt kulturmiljø. Herudover er hele ejendommen omfattet af kirkebyggelinjen omkring Villingerød Kirke, men idet den gamle skolebygning er eksisterende, og der ikke foretages ydre ændringer af denne, kræver det ansøgte ikke en dispensation fra beskyttelseslinjen.

Ejendommen Villingerødvej 34 er registreret som en samlet fast ejendom på 4254 m<sup>2</sup> og består i følge BBR af 5 boliger på hhv. 110, 71, 68, 103 og 67 m<sup>2</sup>, dvs. et samlet boligareal på 419 m<sup>2</sup>. Hertil kommer 197 m<sup>2</sup> medborgerhus samt en sekundær bygning på 79 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er i umiddelbar nærhed omgivet af dyrkede landbrugsarealer, men ligger mod vest i nær afstand af Gilleleje Golfklub, mod øst i nær afstand af det beskyttede naturområde Rusland og mod nord adskilt fra kysten af et større sommerhusområde i Dronningmølle.

### **Sagens forhold**

I 1983 blev der givet tilladelse til, at 132 m<sup>2</sup> af den gamle Villingerød skole kunne ombygges til forsamlingslokaler (Forsamlingshus) for maks. 50 personer. I 2015 blev der ansøgt om landzonetilladelse til indretning af 3 lejligheder til helårsbeboelse i den gamle skole. Det daværende udvalg tiltrådte ansøgningen på vilkår af, at facader, gavle og tagflader

mod syd, øst og nord ikke blev ændret. Foruden de 3 nævnte boliger bestod skolebygningen i forvejen af 3 eksisterende lejligheder samt et forsamlingslokale (Forsamlingshus). Efter ombygning kunne ejendommen således rumme 6 selvstændige lejligheder samt et forsamlingslokale. Ejer har kun etableret 2 af de 3 lejligheder, som der er givet byggetilladelse til. I dag er der derfor kun registreret 5 boliger.

Ansøger har nu søgt Gribskov Kommune om landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 til indretning af yderligere 3 selvstændige boliger i den del af bygningen, der tidligere har rummet et forsamlingslokale. Med en ny landzonetilladelse, der både imødekommer den nye ansøgning og tager udgangspunkt i, at tidligere og nu udløbet landzonetilladelse fra 2015 til 3 boliger skal kunne udnyttes fuldt ud, kan det samlede antal selvstændige boliger nå op på 9 stk. i alt.

Der er tale om indretning af 3 nye selvstændige lejligheder på hhv. 78, 71 og 32 m<sup>2</sup>, jf. bilag 1, Plantegning. Ejer oplyser, at der ikke vil blive foretaget fysiske ændringer af facaderne, hvorfor bygningens nuværende ydre udtryk vil forblive uændret.

### **Høringssvar**

Ansøgningen har været sendt i naboorientering. 17 enkeltpersoner/foreninger er blevet orienteret og der er indkommet bemærkninger fra to, hhv. Villingerødvej 31 og Villingerød Bylaug. Den væsentligste bemærkning er denne: I stedet for gentagne landzonetilladelser til indretning af nye boliger i den tidligere skolebygning ønskes der iværksat en bevarende lokalplan for den tidligere Villingerød Skole, således at der kan sættes rammer for ejendommens samlede antal boliger, og således at skolebygningen fremadrettet kan blive bevaret som den kulturhistoriske, værdifulde bygning den er.

Nabobemærkningerne har været sendt i partshøring hos ansøger i perioden 21. maj til 4. juni 2021. Ansøger er ikke kommet med yderligere bemærkninger.

Administrationens bemærkninger til nabobemærkningerne vedlægges dagsordenen som bilag.

### **Vurdering og anbefaling**

Med en landzonetilladelse til 3 nye lejligheder gives der mulighed, for at den tidligere Villingerød Skole/Forsamlingshus kan rumme 9 lejligheder i alt. Det vurderes, at det ansøgte kan indpasses på ejendommen uden nogen visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab og naboer, såfremt de stillede vilkår efterleves. Det ansøgte ændrer ikke væsentligt på ejendommens anvendelse, idet bygningens primære funktion allerede i dag er beboelse. Hertil kommer, at indretningen sker inden for rammerne af den eksisterende bygning, og at bygningens fremtræden udadtil vil være uændret, da der ikke foretages ydre bygningsmæssige ændringer. Bygningens nuværende udtryk af gammel skole vil forblive intakt.

Med denne vurdering er ses der positivt på at udnytte overflødige bygninger i landzone. Planlovens § 35, stk. 10 giver netop mulighed for at kommunalbestyrelsen kan meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning, f.eks. en tidligere skole eller plejehjem.

Planklagenævnet tolker efter praksis bestemmelsen således, at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse.

Administrationen vurderer, at der bør lægges vægt på, at bygningen er velegnet til beboelse, og at ejendommens karakter fastholdes uden ydre ombygninger. Projektet indebærer hermed ingen påvirkning af beskyttelsesinteresser. Det bemærkes, at der fremover ikke er mulighed for frit at udvide de enkelte boligenheder op til 500 m<sup>2</sup>, når opdelingen sker efter § 35, stk. 10. Projektet er ikke i strid med hensynet til planlægningsmæssige forhold, da ejendommen ikke ligger umiddelbart udenfor afgrænset byområde, og da bygningen ligger uden fysisk og visuel sammenhæng med byzoneområder.

Udnyttelsen af bygningen kan således ikke anses for at være byspredning og vil ikke sløre grænse mellem by og land. Der er tale om udnyttelse af eksisterende bygningsmasse i landzone, der ellers kan risikere at forfalde over tid. Hertil kommer, at udvalget i 2015 tiltrådte, at der kunne gives hhv. landzone- og byggetilladelse til indretning af 3 boliger, hvorved det samlede antal boliger i bygningen antog 6. Daværende udvalg har således i 2015 indirekte taget stilling til, at den tidligere Villingerød Skole som bygningskompleks og Villingerød landsby i sin helhed kunne bære en yderligere bosætning. Med den aktuelle ansøgning vil antallet af boliger i Villingerød landsby forøges med 3.

Administrationen vurderer samlet, at indretning af nye lejligheder i den gamle skolebygning er i overensstemmelse med intentionerne i landzonebestemmelserne, og at de 3 ansøgte lejligheder kan indpasses på følgende vilkår, hvoraf nr. 1 og 2 skal tinglyses:

- a) At der ikke foretages ydre bygningsmæssige ændringer, således at bygningen bevarer sit udtryk af "gammel skole"
- b) At ingen af de 9 lejligheder fremadrettet kan opdeles i yderligere lejligheder
- c) At der i forbindelse med byggetilladelse sikres, at der disponeres tilstrækkeligt p-areal på ejendommen til ejendommens beboere samt eventuelle gæster.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning §35 stk.10 (Planloven) lovebekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer.

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

## **Økonomi**

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Ansøgning om indretning af 3 nye lejligheder i den gamle Villingerød Skole/Forsamlingshus har været sendt i naboorientering fra 6. maj til 20. maj 2021. 17 enkeltpersoner/foreninger er blevet orienteret, herunder Villingerød Menighedsråd og Villingerød Bylaug. Der er indkommet to bemærkninger inden for naboorienteringsperioden fra hhv. Villingerødvej 31 og Villingerød Bylaug.

## **Beslutning**

1.-2. Tiltrådt.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen.

## **Bilag**

Bilag til dagsorden, plantegning, de 3 nye lejligheder

Bilag til dagsorden, Administrationens bemærkninger til indkomne nabobemærkninger

# Punkt 184: Landzonesag: Møngevej 37A - indretning af bolig nr. 3 i gl. driftsbygning

01.03.03-G01-323-20

## Resume

Ejer af Møngevej 37A ønsker at indrette en mindre bolig (nr. 3) på ejendommen i en del af en tidligere driftsbygning. Boligen skal herefter kunne udlejes sammen med et erhvervsareal som kombineret bolig- og erhvervslejemål. Udvalget skal beslutte, om der kan gives landzonetilladelse til en ekstra bolig.

Administrationen vurderer, at en ekstra bolig ikke ændrer væsentligt på ejendommens anvendelse og fremtræden.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives landzonetilladelse til indretning af en bolig nr. 3 som selvstændig boligenhed,

og

2. at der stilles vilkår om, at boligen ikke må udstykkes,

## Sagsfremstilling

### Områdets karakter og plangrundlag

Møngevej 37A ligger i landzone, og ejendommen er landbrugsnoteret med et areal på 9,38 ha. På ejendommen er der registreret et stuehus på 360 m<sup>2</sup>, landbrugsbygning (BBR- bygning 2) på 176 m<sup>2</sup> med tidligere rugeri, hvoraf en del ønskes ændret til bolig, herudover desuden to lagerbygninger, en kontorbygning i bolig nr. 2, et maskinhus samt et ridehus.

En del af bygningerne danner en klassisk 4-længet struktur samlet omkring en gårdsplads. Ejendommen er delvis tilplantet med træer, men ligger i øvrigt i et åbent landbrugslandskab. Det beskyttede vandløb Øllemose Å ligger umiddelbart øst for bygningerne, og en mindre §3-beskyttet sø ligger ved nordvesthjørnet af bygningerne. Ejendommen er i kommuneplanen delvist udpeget som lavbundsareal, værdifuldt kulturmiljø og værdifuldt landbrugsområde samt delvist uegnet til skovrejsning.

### Sagens forhold

Ejer af ejendommen ønsker godkendelse af 36 m<sup>2</sup> areal til beboelse, sådan at der skabes en ny boligenhed med gennemgang til bygning 3. Hoveddøren vil åbne ud til et gangareal, som desuden har en dør til den del af bygningen, som anvendes til lager. Der ændres ikke på det bebyggede areal eller i bygningernes ydre fremtræden, tag eller facader. Øvrige bygninger og tilkørselsforhold forbliver uændrede, og der er plads til parkering umiddelbart foran bygningerne.

Bygningen er et tidligere rugeri, som er blevet overflødig ift. ejendommens drift, og der er ikke behov for bygningsdelen til anden landbrugsmæssig anvendelse. Ligesom gårdens andre driftsbygninger vil bygning 3 blive udlejet. Dette skal ske sammen med denne nye bolig og som et blandet bolig- erhvervslejemål. Driftsbygningerne ønskes generelt anvendt; både af hensyn til økonomi og vedligeholdelse. Bygning 3 alene er desuden svær at bruge til noget fornuftigt, fordi der mangler toilet og bad. Rugeriet har grundig isolering på indersiden, da der har skullet holdes en konstant temperatur og luftfugtighed på alle årstider. Den indgår i en traditionel, muret staldbygning med støbt fundament og brandsikkert, støbt loft, der har stået siden 1930'erne.

## **Vurdering og anbefaling**

Efter planlovens § 35, stk. 10 kan der meddeles landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, når bygningerne er egnede hertil, og det kan ske uden væsentlig om- eller tilbygning. Bestemmelsen kan anvendes på Møngevej 37A, hvor der allerede er indrettet en bolig nr. 2, men hvor den nye boligenhed etableres indenfor rammerne af det sammenbyggede 4-længede kompleks. Planklagenævnet tolker efter praksis bestemmelsen, således at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse. Det ansøgte er i tråd med intentionerne i landzonebestemmelserne om at udnytte eksisterende bygningsmasse, hvis der ikke er væsentlige forhold, der taler imod.

Administrationen anbefaler, at der bliver tinglyst vilkår om, at boligen ikke må udstykkes i overensstemmelse med hidtidig restriktiv praksis i landzone.

Administrationen vurderer, at der bør lægges vægt på, at bygningen er velegnet til beboelse, og at ejendommens præg af landejendom er bevaret, når der ikke sker yderligere ombygninger. Det bemærkes, at der fremover ikke er mulighed for frit at udvide den enkelte boligenhed op til 500 m<sup>2</sup>, når opdelingen sker efter § 35, stk. 10. Ejendommen vurderes at kunne rumme aktivitet i tilknytning til flere boliger såvel som lagerfunktion og andet erhverv, uden det ændrer på karakteren set fra omgivelserne, idet ejendommen fremtræder harmonisk og ensartet uden synlige opdelinger. Det fremstår ikke som en ejendom med flere selvstændige lejemål. Projektet indebærer ingen påvirkning af beskyttelsesinteresser og er ikke i strid med hensynet til planlægningsmæssige forhold, da ejendommen ligger uden tilknytning til afgrænset byområde og uden fysisk og visuel sammenhæng med byzoneområder. Udnyttelsen til en ekstra bolig kan således ske uden at sløre grænsen mellem by og land og anses ikke for at være byspredning. Administrationen vurderer samlet, at det ansøgte er i overensstemmelse med intentionerne i landzonebestemmelserne. Administrationen anbefaler derfor, at ansøgningen imødekommes på det stillede vilkår.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning § 35, stk. 10 (planloven), lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

## **Økonomi**

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Afgørelsen kan træffes uden naboorientering, jævnfør planlovens § 35, stk. 5, da det ansøgte vurderes af underordnet betydning for naboerne.

## **Beslutning**

1.-2. Tiltrådt.

## **Bilag**

Oversigtskort og sit.plan

Oversigtskort

# Punkt 185: Praksis for sekundære bygninger i sommerhusområder

02.00.00-G01-4-21

## Resume

Udvikling, By og Land har ønsket en orientering om kommunens praksis i sager om skelafstand for sekundære bygninger i sommerhusområder, hvor der ikke foreligger en lokalplan.

Udvalget skal beslutte administrationspraksis for sekundære bygninger i sommerhusområder, hvor der ikke foreligger en lokalplan.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at den nuværende praksis fortsættes.

## Sagsfremstilling

Med henvisning til en beslutning truffet i Frederikssund Kommune, som angiveligt tillod sekundære bygninger i skel i sommerhusområder, har Udvikling, By og Land anmodet om en orientering om Gribskov Kommunes praksis i sager om skelafstand for sekundær bebyggelse i sommerhusområder, hvor der ikke foreligger en lokalplan.

## Baggrund for bestemmelserne om afstand til skel i sommerhusområder

Intentionen med at friholde skelbræmmen for bygninger i sommerhusområder er, at sommerhusområder skal fastholdes til rekreativt formål og ikke må udvikle sig til et parcelhuskvarter eller få præg af et parcelhuskvarter. Håndtering af sekundære bygninger i skelbræmmen - dvs. mellem 0-2,5 meter fra naboskel - er med til at sætte ramme for sommerhuspræget.

Bygningsreglementet skelner mellem beboelse i sommerhusområder, som skal ligge mindst 5 m fra skel, og sekundære bygninger (carporte, garager, skure, drivhuse o.lign), som skal ligge mindst 2,5 m. fra skel.

Byggeretten, der er fastlagt i Bygningsreglementet (BR18) for sekundære bygninger i tilknytning til sommerhuse og enfamiliehuse, angiver blandt andet bebyggelsesprocent, grundstørrelse, bygningens maksimale højde, længde mod - og afstand til naboskel. Afstand til naboskel har gennem de sidste ca. 60 års bygningsreglementer været næsten enslydende. Hovedtrækket er, at alle bygninger i sommerhusområder skal holde mindst 2,5 m til naboskel (beboelse mindst 5 m.) Hvis et byggeri ligger inden for byggerettens rammer, kan byggetilladelse ikke nægtes.

Hvis et byggeri ikke overholder byggeretten, skal administrationen helhedsvurdere, om byggeriet er til gene på ejendommen og for omkringliggende ejendomme. En helhedsvurdering skal indeholde en konkret vurdering af skygge- og indbliksgener ved det ansøgte byggeri, vurdering af parkerings-, adgangs- og friarealer er tilstrækkelige samt vurdering af, om projektet er sædvanligt i kvarteret, og hvad kommunen tilstræber for området. På baggrund af en helhedsvurdering kan administrationen give - eller nægte en byggetilladelse. Et projekt er ikke i strid med lovgivningen ved ikke at følge byggeretten, men sagen kræver en grundigere sagsbehandling og en konkret helhedsvurdering.

En helhedsvurdering er altid et konkret skøn af den enkelte bygning og ejendom, og det er ikke lovligt at sætte skøn under regel - ved fx at fastlægge regler uden at vedtage dem i en lokalplan.

## Praksis i Gribskov Kommune

Administrationen har mange sager om sekundære bygninger (fx udhus, carport, drivhus) i sommerhusområderne, der er opført i skelbræmmen, det vil sige mellem 0-2,5 m fra naboskel.

Et af de forhold, der indgår i en helhedsvurdering, er, hvad der er sædvanligt i området, eller hvad kommunen tilstræber i området.

Som udgangspunkt gør administrationen meget ud af at håndhæve afstandsbestemmelserne for at sikre grønne kiler mellem grundene og dermed sikre områdernes karakter med spredte bygninger i naturen med lys og luft i mellem.

Hvad, der er sædvanligt i området, afspejler ikke nødvendigvis, hvad kommunen tilstræber for området. Dette skyldes, at der i højere grad i sommerhusområderne end i byzone er bygget sekundære bygninger uden byggetilladelse. Disse bygninger, som administrationen ikke er bekendt med, er ofte placeret nærmere naboskel end 2,5 m. Dette er med til at give sommerhusområderne et udtryk af at være væsentlig tættere bebygget, end byggeretten lægger op til.

Administrationen fortolker reglerne om afstande til skel i sommerhusområder restriktivt. Det er sjældent, at der gives tilladelse til at opføre bygninger tættere på skel end 2,5 m. Uagtet intention om, at tilstræbe friholdte skelbræmmer, er der efter en konkret helhedsvurdering givet enkelte lovliggørende tilladelser til at ligge tættere på naboskel end 2,5 m.

I en tidligere konkret sag i Gribskov Kommune, (Nellikevej 4) traf Udvikling, By og Land afgørelse om at tillade sekundære bygninger i skel i et sommerhusområde. Efterfølgende ønskede Udvikling, By og Land at lave en lokalplan for området. I forbindelse med, at lokalplanen blev sendt i høring viste det sig, at sommerhusejerne ikke er interesserede i, at der generelt tillades bygninger i skelbræmmen i sommerhusområderne. Lokalplanen blev derfor ikke vedtaget og hidtidige praksis om ikke at tillade bygninger i skelbræmmen blev genoptaget.

Hvis et sommerhusområde skal have et rekreativt præg, bør der være grønne kiler og luft mellem grundene. Jo flere bygninger, der placeres i skelbræmmen, jo mere forsvinder det rekreative grønne præg.

Sekundære bygninger skal overholde de præaccepterede løsninger for sekundært byggeri - ellers vil det kræve en certificeret brandrådgiver. De præaccepterede løsninger tillader sekundært byggeri i skel, og der skelnes her ikke mellem sommerhusområde og byzone. Dog er der sat krav til materialer, afstande til andre bygninger mv. Det er ejers ansvar, at dette overholdes – hele bygningens levetid. Ved en byggesag vil kommunen ved færdigmelding ”kontrollere, at ansøgeren har indsendt dokumentation for overholdelse af de krav i bygningsreglementet, som byggearbejdet er omfattet af, samt krav til dokumentation stillet ved byggetilladelsen.” Sekundært byggeri kan dog tages i brug uden en ibrugtagningstilladelse.

Kravene i de præaccepterede løsninger er f.eks. i nogle tilfælde, at der opføres en væg, som er bygningsdel klasse EI 60 med klasse 2 beklædning (andre med det lidt lempeligere krav om væg som bygningsdel klasse EI 60 med klasse 2 beklædning). Hver af disse klasser har en godkendt og gennemprøvet opbygning, som er et minimumskrav. I de her nævnte klasser må materialet gerne være brandbart, men tallet angiver de antal minutter væggen kan modstå branden. En brand vil derfor ikke sprede sig til andre bygninger på grunden eller nabogrunden i de krævede antal minutter. Overholdes disse krav til bygningsdelen ikke, vil en brand kunne sprede sig hurtigere til andre bygninger.

Sommerhusområder ligger ofte længere fra brandstationer, og der vil derfor være en længere udrykningstid. Herudover er områderne ubeboede i en periode om året, og en brand kunne opstå og ikke blive bemærket.

På møde i Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2021 behandlede udvalget en indstilling fra administrationen om, at udvalget skulle beslutte administrationspraksis for sekundære bygninger i sommerhusområder, hvor der ikke forelå en lokalplan.

Administrationen indstillede, at der fremover kunne tillades få, enkelte og små bygninger i skelbræmmen, som f.eks. drivhuse og åbne carporte.

Formanden for Plan- og Miljøudvalget indstillede dog, at administrationen håndhæver byggeretten restriktivt, hvor byggeri skal holdes mindst 2,5 m fra naboskel. De friholdte grønne kiler mellem ejendommene vil blive bevaret. I helhedsvurderingen skulle administrationen bl.a. lægge vægt på, at de grønne områder er en karaktergivende værdi særligt for sommerhusområderne, og at kommunen tilstræber denne karaktergivende værdi i området.

Idet der var stemmelighed ved afstemningen, blev sagen begæret på Byrådet.

Sagen blev behandlet på byrådsmøde den 26. maj 2021, hvorefter sagen blev sendt tilbage til Plan- og Miljøudvalget til beslutning.

Der er altså endnu ikke truffet en beslutning i sagen.

### **Administrationens indstilling**

Administrationen håndhæver byggeretten restriktivt, hvor byggeri skal holdes mindst 2,5 m fra naboskel. De friholdte grønne kiler mellem ejendommene vil blive bevaret. I helhedsvurderingen vil administrationen bl.a. lægge vægt på, at de grønne områder er en karaktergivende værdi særligt for sommerhusområderne, og at administrationen tilstræber denne karaktergivende værdi i området.

Det er administrationens vurdering, at hvis der gives tilladelse til flere og større bygninger i skelbræmmen, vil det rekreative grønne præg i sommerhusområderne forsvinde med tiden. Hvis der ønskes flere og større bygninger i skelbræmmen i sommerhusområderne, skal dette indarbejdes i en lokalplan for de enkelte sommerhusområder.

I flere sommerhusområder er det muligt at finde tilladelser til sekundære bygninger i skelbræmmen, men det er også muligt at finde afslag og sager med påbud om nedrivning i alle sommerhusområderne.

Friholdelse af bygninger i skelbræmmen indtil 2,5 meter fra naboskel vil give borgerne en oplevelse af et sommerhusområde med længere til naboerne og et sted med plads til grønne områder uden byggeri. Konsekvensen vil være, at flere borgerne vil få et påbud om at nedrive alle bygninger, som står mellem 0-2,5 meter fra naboskel, også selvom bygningen f.eks. har stået der mange år uden klager. Bygninger, der tidligere har fået en byggetilladelse, kan blive stående. Bygninger, der tidligere har fået en byggetilladelse, kan dog ikke forvente at få en lignende byggetilladelse, hvis bygningen eksempelvis ønskes fjernet og opført på ny.

Hvis byggeretten ikke overholdes, skal der laves en helhedsvurdering.

En helhedsvurdering er altid et konkret skøn af den enkelte bygning og ejendom, og det er ikke lovligt at sætte skøn under regel - ved, f.eks. at fastlægge regler uden at vedtage dem i en lokalplan.

Hvis man tillader sekundære bygninger i skelbræmmen, skal sagen i partshøring hos naboen, inden en tilladelse gives. Det er administrationens vurdering, at det kan blive svært at argumentere for en tilladelse, såfremt der ikke er en konkret

begrundelse for at tillade en given bygning i skelbræmmen, og hvis naboen ikke er positivt indstillet herpå.

Administrationen indstiller derfor, at den nuværende restriktive praksis fortsættes, hvor der i henhold til de gældende regler laves en helhedsvurdering, som i hvert tilfælde tager højde for den konkrete bygning, de konkrete forhold på ejendommen og naboejendommene, hvorefter der træffes en afgørelse i den konkrete sag.

### **Lovgrundlag**

BR18 § 182 og 183, samt § 187 og 188.

### **Beslutning**

1. Tiltrådt.

# Punkt 186: Bygaden 58 – nedlæggelse af bolig pga. genskabelsen af Søborg Sø

02.34.02-G01-983-21

## Resume

Sagen omhandler nedlæggelsen af en helårsbolig i forbindelse med genskabelsen af Søborg Sø. Ejendommen er et tidligere stuehus i landzone og er beliggende i nærheden af Søborg Landsby.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives tilladelse til nedlæggelse af boligen.

## Sagsfremstilling

Naturstyrelsen, som er ejer af ejendommen Bygaden 58, søger om nedrivningstilladelse til stuehuset og en lade på ejendommen, hvilket indebærer nedlæggelse af en helårsbolig.

Nedrivningen af stuehuset, og den deraf følgende nedlæggelse af helårsboligen, er en naturlig konsekvens af Naturstyrelsens aktuelle projekt om genskabelsen af Søborg Sø. Nedrivningen er i følge Naturstyrelsen begrundet i deres vurdering af, at grunden vil blive for våd til beboelse, når Søborg Sø genskabes.

## Ejendommen

Stuehuset er i BBR er registreret med opførelsesåret 1972. Ejendommen ligger i landzone.

Naturstyrelsen oplyser, at stuehuset ikke har været beboet, siden deres overtagelse af ejendommen for ca. to år siden. Nær stuehuset er der i BBR-registeret to mindre udhuse/landbrugsbygninger, som Naturstyrelsen oplyser, vil overgå til naboen, når stuehuset er nedrevet.

## Retsgrundlaget

Boligreguleringslovens § 46, stk. 1 angiver, at en bolig kun må nedlægges helt eller delvist med kommunalbestyrelsens samtykke.

Boligreguleringsloven, LBK nr. 929 af 04-09-2019:

*§ 46: "Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor"*

Beslutning om samtykke skal træffes på baggrund af et konkret og individuelt skøn.

I forbindelse med skønsudøvelsen er det vigtigt at pointere, at kommunen kun kan nægte et samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbolig er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen, jf. boligreguleringslovens § 51,

stk. 2.

Nedrivningen af stuehuset og nedlæggelsen af boligen kræver ikke en landzonetilladelse. Ved nedrivningen gives der ikke ret - eller pligt til at genopføre en ny bygning andet steds på ejendommen.

### **Bemærkninger fra Museum Nordsjælland**

Museum Nordsjælland har ingen indvendinger mod nedrivningen af ejendommen. Efter ønske fra Museum Nordsjælland har administrationen videregivet kontaktoplysninger til den ansvarlige i Naturstyrelsen. Da Museum Nordsjælland har et ønske om at dokumentere ejendommen som led i sit lokalhistoriske arbejde i forbindelse med genskabelsen af Søborg Sø.

### **Administrationens vurdering**

Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med boligreguleringsloven. Det er administrationens vurdering, at der er en helt særlig og individuel begrundelse for at nedlægge helårsboligen, og at der ikke er afgørende hensyn, der taler imod en nedlæggelse. Det er endvidere administrationens vurdering, at en nedlæggelse af helårsboligen ikke vil skabe uhensigtsmæssig præcedens.

### **Lovgrundlag**

Boligreguleringsloven, LBK nr. 929 af 04-09-2019, § 46.

### **Høringsperiode og høringsspart**

Det er administrationens vurdering, at der ikke er nogle parter i sagen.

### **Beslutning**

1. Tiltrådt.

### **Bilag**

Indsendelse 2, Bygaden 58 - Ørbakkevej BBR nr 7.docx

Indsendelse 1, Bygaden 58 oversigtskort.docx

# Punkt 187: Evaluering af sommerens events 2021

20.15.00-G01-3-21

## Resume

Udvalget Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og Udvalget Udvikling By og Land behandler sagen for at give input og træffe beslutning om, hvorledes evalueringen af sommerens events 2021 skal foregå.

## Administrationen indstiller til udvalget for Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og til Udvikling, By og Land:

1. at give input til proces for evaluering af sommerens events 2021
2. at beslutte proces for evalueringen af sommerens events 2021

## Historik

### Beslutning fra Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi, 17. august 2021, pkt. 71:

1. Udvalget gav input.
2. Udvalget besluttede processen, herunder at der skal være en særskilt evaluering for Tisvildeleje med bred inddragelse af forskellige aktører.

## Sagsfremstilling

Udvalget for Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi får hvert år forelagt en evaluering af sommerens aktiviteter. Evalueringen har været en samlet evaluering af alle events i Gribskov kommune og har omhandlet de arrangementer og events, som er blevet afholdt på Gribskov Kommunes arealer, og som kommunen derfor har givet tilladelse til. Grundlaget for evalueringen hidtil, har været møder med bl.a. lokalråd, borger foreninger og arrangører. 2020 var en undtagelse grundet Corona.

Sommerens events 2021 har været præget af delvise Corona-restriktioner, som arrangørerne har navigeret i. Der har på trods af det været mange aktiviteter i sommeren 2021. Mange af de tilbagevendende events som bakkefesten i Gilleleje og uge 29 med Sommersol i Tisvildeleje blev planlagt og foregik anderledes end før Coronaen ramte.

Administrationen har derfor brug for at få disse erfaringer indsamlet således at events afvikles bedst muligt fremover. Evalueringen bør inddrage bredt således, at der indsamles oplevelser og erfaringer fra i år, hvor mange ting bliver gjort anderledes og adfærd og mønstre ændres grundet Corona.

Administrationen laver en evalueringsproces med inddragelse af relevante aktører og vender tilbage med resultatet sammen med administrationens egne observationer på møderne i udvalg for Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og udvalg for Udvikling By og Land i september. Udvalget Udvikling By og Land vil samtidig færdiggøre sag nr 281 fra 26 november 2019 vedrørende Musik i Lejet og udeservering i Tisvilde Hovedgade.

Administrationen beder derfor om, at udvalg for Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og udvalg for Udvikling By og Land giver input til processen for evaluering af sommerens events og med dette afsæt træffer beslutning om hvorledes evalueringen af sommerens event 2021 i øvrigt skal foregå.

Administrationen uddyber på mødet.

## **Lovgrundlag**

Kommunalfuldmagten

## **Økonomi**

Der er ingen økonomi forbundet med punktet.

## **Beslutning**

1. Udvalget gav input.
2. Udvalget besluttede processen og lagde vægt på dialog med aktører, erhvervdrivende og borgere.

## **Punkt 188: Lukket: Nyt udbud af befordring**

88.12.00-G01-1-21

Udvalget gav sin anbefaling.

# Punkt 189: Mulighed for ny bro over Esrum å på Hulerødvej

05.03.06-P20-1-18

## Resume

Sagen forelægges Udvikling, By og Land, Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på bevilling til en ny broforbindelse over Esrum å ved Hulerødvej, som erstatning for Handskemagerbroen, der er blevet nedrevet.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

1. at der bevilliges og frigives 800.000 kr. fra anlægspuljen Nye cykel- og gåstier til etablering af en ny stibro over Esrum Å.

## Sagsfremstilling

Handskemagerbroen, som forbinder Hulerødvej over Esrum Å, blev i junimåned revet ned. Broens tilstand var blevet så ringe, at der var risiko for, at den kunne styrte sammen, hvorfor en nedrivning var påkrævet. I 2003 blev Handskemagerbroen lukket for al tung trafik og ændret til en stibro. Ved sær-eftersynet i okt. 2010 blev der konstateret skader på alle konstruktionsdele af et sådant omfang, at det ikke ville være muligt at reparere disse, og det blev derfor konstateret, at broen derfor burde blive udskiftet efter senest 5 år. Vinteren 2020-21 var hård ved broen og ifm. rådgivers løbende tilsyn i 2021, blev det anbefalet at afspærre broen.

En ny broforbindelse er et stort ønske i lokalområdet, i det borgerne anser forbindelsen og broen som en vigtig del af området og en vigtig del af historien ved Hulerød, hvilket også Museum Nordsjælland har udtalt. Broen - og dermed forbindelsen over Esrum Å - var en del af cykelrute 47 ("Nordkystruten"), og broen tjente her det formål at trække cykelruten væk fra Munkerup Strandvej.

Administrationen har bedt kommunens rådgiver, Cowi, om at udarbejde et forslag til anlæg af ny bro (bilag "Notat fra COWI" modtaget 16.07.2021).

Rådgiver har set på flere løsningsmuligheder ift. brotype:

- Komposit-bro (glasfiber-bro)
- Træbro
- Beton (som tidligere bro)

Rådgiver vurderer omkostningerne til en komposit- eller træbro til at være lige under 1 mio. kr. Dertil kommer rådgiverhonorar, diverse ekstra-arbejder og uforudsete udgifter. Rådgiver har arbejdet ud fra en bro på 4 meters bredde svarende til den gamle Handskemagerbro.

Derudover har rådgiver nogle opmærksomhedspunkter vedr. fremtidig brug af det eksisterende betonvederlag.

Da den gamle bro har fungeret som cykel- og gangbro de seneste 18 år, er udgangspunktet, at det også er en cykel- og gangbro, som skal etableres. Reglerne for en cykel- og gangbro med krydsende trafik er, at den skal have en bredde på 3 meter.

Administrationen anbefaler at gå videre med konkret indhentning af tilbud på etablering af træbro med 3 meters bredde. Etableringen af en træbro vil blive undersøgt nærmere ift. konstruktionsberegninger og vedligehold. Såfremt disse

undersøgelser falder positivt ud, vil de konkrete arbejder med en træbro gå i gang.

Det er administrationens forventning, at en reduceret bredde på broen fra 4 til 3 meter, ift. Cowis overslag, vil reducere omkostningerne, så en ny bro kan etableres for samlet 0,8 mio. kr.

Med opstart af det indledende arbejde i september forventes det, at en ny bro kan blive etableret i vinteren 21/22.

Der har været dialog med Dronningmølle Borgerforening om etableringen af en ny broforbindelse. Der er opbakning til en cykel og gangbro samt opbakning til en træbro. Der er et ønske fra Borgerforeningen om markering af det historiske sted ved åen sammen med andre historiske steder i Dronningmølle. Det er således aftalt, at der i det videre arbejde med en ny bro vil blive set på mulighederne for, at der på broen kan tilføjes fx det lokale "byvåben" i rækværket.

Der følger dog et temamøde om tillæg til Stiplan for Udvikling, By og Land i september. Mødet er udskudt fra juni.

### **Nye oplysninger i sagen fremlagt på udvalgs mødet**

Administrationen orienterede om, at Ib Henrik Rønje d. 17.08.2021 har sendt tilbud på ny, men smallere bro, som han tilbyder at finansiere halvdelen af.

## **Lovgrundlag**

Vejloven § 8

## **Økonomi**

Der er ikke afsat midler til etablering af en ny bro i driftsbudgettet. Projektet foreslåes derfor finansieret af anlægspuljen Nye cykel- og gåstier, hvor der er et budget på 3,16 mio.kr., der pt. ikke er disponeret.

## **Beslutning**

1. Anbefalet ikke at tiltræde indstillingen.

Udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at beslutte at arbejde videre med tilbuddet fra Ib Henrik Rønje og at beslutte, at kommunens andel finansieres fra puljen Nye cykel- og gåstier.

## **Bilag**

A111382-21-001\_10773\_Bro\_47\_Handskemagerbro\_ny\_bro\_1.0.pdf

# Punkt 190: Knudepunktsnetværk - rekreativ cykling

05.04.11-P20-1-21

## Resume

Sagen forelægges udvalget Udvikling, By og Land for at tage stilling til kommunens deltagelse i projekt "Knudepunktsnetværk - rekreativ cykling"

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende kommunens deltagelse i projektet med finansiering fra puljen til "Forskønnelse af by og land".

og

2. at beslutte, hvor stort beløb - mellem 250.000 kr. - 500.000 kr. - udvalget ønsker at støtte projektet med.

## Sagsfremstilling

Projektet "Knudepunktsnetværk - rekreativ cykling" er et forpligtende to-årigt demonstrationsforløb under Dansk Kyst- og Naturturisme. Formålet er at forbinde attraktive cykelveje og knudepunkter i Region Hovedstaden, som en del af projektet "bedre vilkår for cykelturismen". Projektet kan også ses som en overbygning af det igangsatte projekt "Grøn mobilitet i Kongernes Nordsjælland", orienteringssag nr. 195 på dagens dagsorden.

Mange steder er det sådan i dag, at en cykelrute går fra a til b, og man ender derfor ofte med at skulle cykle enten samme vej retur, eller finde alternativ hjemrejsemulighed. Et "knudepunkt" skal forstås som et sammenhængende netværk af cykel- og vandreruter med mange forskellige knudepunkter. Det kan være et vejkryds, seværdighed, oplevelse, spisested mv. Intentionen er, at borgere og turister selv kan planlægge deres tur ift. længde og oplevelser, og knudepunkterne fungerer som afmærkning på ruten. Med knudepunkterne kan man f.eks. ved hjælp af et digitalt værktøj (der skal udvikles som del af projektet) let selv planlægge et alternativ og opleve nye ting på "hjemvejen".

På sigt er det tænkt som et landsdækkende knudepunktsnetværk, som fomidles både analogt og digitalt. Projektet har hentet inspiration fra især Holland og Belgien, der er langt fremme i forhold til fleksible ruter.

Dansk Kyst- og Naturturisme har søgt efter kommuner, der vil indgå i forløbet. Det skal udvikles sammen med minimum én anden kommune og maksimalt bestå af 4 kommuner.

Halsnæs og Gribskov kommune er gået sammen og har indsendt en interesstillkendegivelse (vedlagt som bilag). Denne interesstillkendegivelse er blevet godkendt, og næste skridt er derfor en politisk stillingstagen og efterfølgende bindende ansøgning.

Demonstrationsforløbet indebærer, at de to kommuner tester et knudepunktsnetværk i et specifikt geografisk område. Der vil bl.a. skulle opsættes vejvisning og skiltning. Derudover skal knudepunktssystemet være tilgængeligt online, så borgere og turister kan navigere efter det i demonstrationsperioden.

Demonstrationsforløbet vil foregå fra oktober 2021 til og med sommeren 2023.

## Medfinansiering og økonomisk ramme

Dansk Kyst og- Naturturisme stiller et beløb på mellem 250.000 kr. - 500.000 kr. til rådighed fra projektet pr. kommune i hvert demonstrationsområde, som skal medfinansieres 1:1 fra den deltagende kommune. Det samlede beløb skal bruges til indkøb og opsætning af skilte, arbejdstimer, bidrag til processen og evaluering af demonstrationen.

Gribskov og Halsnæs kommune forventes hver at bidrage med mellem 250.000 kr. - 500.000 kr. i medfinansiering til projektet. Af disse midler må maksimalt 40 % afsættes til intern projektdeltagelse/administrative timer. Halsnæs kommune har til orientering valgt at afsætte 500.000 kr.

### Krav til demonstrationsområder

- Der stilles krav om medfinansiering i form af både kontant medfinansiering og timer svarende til 50 % af den samlede finansiering for hele demonstrationsområdet.
- Andelen af medgående timer kan maksimalt udgøre 40 % af den samlede medfinansiering.
- Der stilles krav til disponering af personaleresourcer til både interne og eksterne aktiviteter.
- Der stilles krav om en intern tværkommunal organisering med ét one-point-of-entry til Dansk Kyst- og Naturturisme.
- Der stilles krav om politisk prioritering af udvikling af rekreativ infrastruktur og friluftsliv, herunder arbejdet med cykelturisme.
- Demonstrationsområderne skal i perioden stille sig til rådighed for projektet ift. at bidrage med viden og erfaringer fra demonstrationen til national skalering.

### Budgetoversigt

Budgetposter	Timer	Ekstern	Indkøb	Møder	Total i %
Proces for demonstrationsforløb	x				20-30 %
Timer til data - registrering, forbedring og indsigt	x				
Timer til deltagelse i møder og vidensdeling	x				
Udarbejdelse af skilteplan	x	x		x	5-7 %
Analog skiltning i demo-zoner			x		60-70 %
Timer til opsætning	x				
Indkøb af materiel design		x			
Monitorering af brug (før/efter)		x		x	5-7 %
Ialt					100 %

### Gevinster

Udover den konkrete viden ved deltagelse i demonstrationsforløbet, skiltning og det tætte samarbejde med Halsnæs kommune, så peger Dansk Kyst- og Naturturisme m.fl. på følgende langsigtede gevinster:

- Kommunen: aktivering af allerede eksisterende infrastruktur, sundhedsfremme, bosætning, klimavenlig turisme og øgede skatteindtægter
- Borgere: rekreative muligheder i nærområdet, sundhed og samvær
- Turister: rekreative aktiviteter, sundhed og møder med lokale

## **Nye oplysninger i sagen fremlagt på udvalgs mødet**

Administrationen oplyste, at de d. 24.08.2021 har modtaget den oplysning, at Halsnæs kommune endnu ikke har haft sagen til politisk behandling. Sagsfremstillingens sætning om Halsnæs' bidrag skal læses i dette lys.

## **Lovgrundlag**

Bekendtgørelse om vejafmærkning 2017/1632

Bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning 2017/1633

## **Økonomi**

Der er ikke afsat midler til projektet i driftsbudgettet. Projektet foreslås derfor finansieret enten af anlægspuljen "Nye cykel- og gåstier", hvor der er et budget på 3,16 mio.kr., der pt. ikke er disponeret. Dette er, før udvalget bevilliger og frigiver 800.000 kr. jf. sag om mulighed for ny bro over Esrum å på Hulerødvej. Hvis beløbet bevilges, så er der 2,36 mio tilbage.

Alternativt kan midlerne findes på puljen "Forskønnelse af by og land. Her er der afsat et budget på 3 mio. kr., der pt. ikke er disponeret.

## **Beslutning**

1. Ikke tiltrådt.
2. Udgår.

## **Bilag**

Knudepunktsnetværk - VisitNordsjællandHalsnæs&Gribskov Kommuner Interessetilkendegivelse.pdf

# **Punkt 191: Salg af ejendom - del af matr.nr. 6ar Ramløse By, Ramløse og godkendelse af udbygningsaftaleudkast**

82.02.00-G10-11-21

## **Resume**

Byudviklingsområdet Ramløse Øst er solgt i 2020 og er pt. ved at blive lokalplanlagt. Udvikler ønsker at tilkøbe et mindre delareal for at kunne etablere en hensigtsmæssig vejforbindelse. Derudover tilbyder udvikler at indgå en aftale om etablering, drift og vedligehold af nyt stisystem, der forbinder byudviklingsområdet med nærområdet henover kommunaltejede arealer.

Udvikling, By og Land behandler sagen for at anbefale Økonomiudvalget beslutning om at godkende salg af det mindre delareal, godkende principper for aftale om sti samt godkende udvidet lokalplanafrænsning for lokalplan for Ramløse Øst. Salgsindtægter tilgår Byudviklingsrammen.

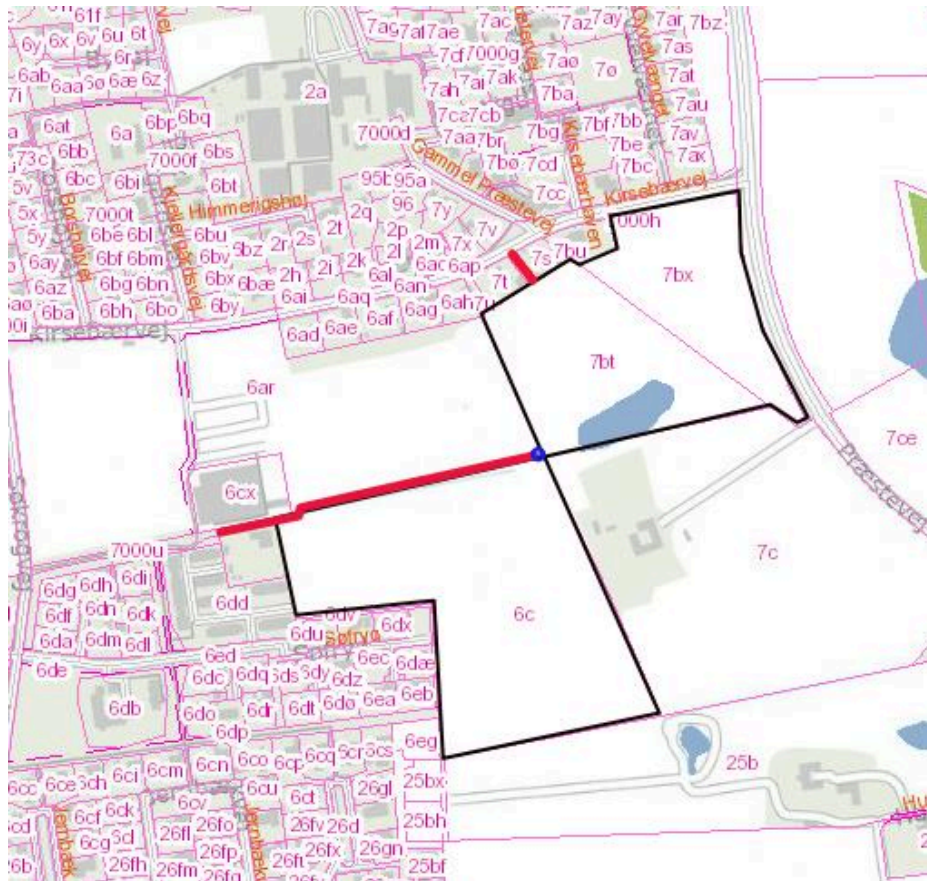
## **Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land at anbefale Økonomiudvalget:**

1. at godkende salg af mindre del af matr.nr. 6ar Ramløse Øst, Ramløse (ca. 30 m<sup>2</sup>) for 800 kr./m<sup>2</sup> til etablering af vejstykke ved Ramløse Øst.
2. at godkende følgende hovedprincipper for aftale om nyt stiforløb på del af matr.nr. 6ar, 6c og 7000h - alle Ramløse Øst, Ramløse:
  - 2.a. at udvikler skal projektere og udføre de nødvendige anlægsarbejder samt afholde udgifterne hertil.
  - 2.b. at den til enhver tid værende ejer af Ramløse Øst skal forestå/finansiere drift og vedligeholdelse af hele stien.
  - 2.c. at almenvellet har vejret til hele stiforløbet.
3. at godkende mindre udvidelse af lokalplanområdet for Ramløse Øst, så det omfatter hele stiforløbet.

## **Sagsfremstilling**

Kjærgård Holding 1 ApS, der står for udviklingen af byudviklingsområdet Ramløse Øst, ønsker at tilkøbe ca. 30 m<sup>2</sup> af kommunens matr.nr. 6ar Ramløse By, Helsingø, med henblik på etablering af hensigtsmæssig vejforbindelse.

Udvikler tilbyder desuden at indgå en aftale om etablering af nyt stisystem på del af matr.nr. 6ar, 6c og 7000h - alle Ramløse Øst, Ramløse. Stisystemet vil forbinde byudviklingsområdet med nærområdets eksisterende infrastruktur og stisystemer. Sagen omhandler derfor også godkendelse af principper for aftaleudkast.



### Salg af mindre delareal - kan ske uden udbud

Byudviklingsområdet Ramløse Øst (på kortet afgrænset med sort) er opdelt i to: Den nordligste del, del 1, består af matr.nr.7bx og 7bt Ramløse by, Ramløse, og den sydligste del, del 2, består af størstedelen af matr.nr. 6c Ramløse by, Ramløse. Området er udbudt og solgt med betingelse om, at de to delområder vejbetjenes via Præstevej. De to arealer er imidlertid placeret på en sådan måde, at de støder op til hinanden hjørne mod hjørne. Det er derfor ikke umiddelbart muligt at etablere en hensigtsmæssig vejforbindelse uden, at udvikler køber et lille areal på ca. 30 m<sup>2</sup> af kommunens matr.nr. 6ar Ramløse By, Ramløse og inddrager det i projektområdet. Det konkrete arealbehov vil blive nærmere præciseret i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan for Ramløse Øst. Omtrentlig placering er angivet med blå cirkel på kortet ovenfor.

Arealet er ubebygget, beliggende i byzone og fremstår som en naturlig del af den del af Ramløse øst, der er omfattet af matr.nr. 7bt Ramløse by, Ramløse. Administrationen vurderer, at et frasalg ikke vil påvirke anvendelse af resten af kommunens matr.nr. 6ar Ramløse By, Helsinge, på grund af arealets placering og lille størrelse. Grundet delarealets lille størrelse kan det ikke selvstændigt bebygges, men kan med fordel inddrages i lokalplanområdet for byudviklingsområdet, da anlæg af den private fællesvej er kritisk for byudviklingsområdets funktionalitet.

Kommunale ejendomme skal som hovedregel udbydes til salg gennem offentligt udbud i henhold til Bekendtgørelse om udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Efter udbudsbekendtgørelsens §2, stk.2, nr. 4 kan offentligt udbud dog undlades ved salg af arealet, fordi det er under 2.000 m<sup>2</sup>, ikke er bebygget og ikke selvstændigt kan bebygges.

Ved salg skal kommunen udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen. Markedsprisen er defineret som den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel. Markedsprisen er i dette tilfælde konstateret ved at konsultere en ejendomsmægler. Med ejendommens beliggenhed og begrænsede anvendelsesmuligheder ansætter mægler en pris på 800 kr./m<sup>2</sup>. Salg af ubebyggede arealer, som ikke muliggør opførelse af bygninger, er som udgangspunkt fritaget for moms.

Køber accepterer prisen på de 800 kr./m<sup>2</sup> og afholder alle udgifter i forhold til handlen, med undtagelse af mæglervurdering.

### **Aftale om sti på kommunaltejede arealer**

For at kunne etablere et hensigtsmæssigt sammenhængende stiforløb, der knyttes til nærområdet, ønsker udvikler at indgå aftale om anlæg, drift og vedligehold af privat fællessti på en mindre del af kommunaltejede arealer.

Anlægget berører følgende kommunaltejede arealer:

- den vestlige del af matr.nr. 6c Ramløse By, Ramløse hvor spejderhytte ligger. Delstiforløb ønskes placeret langs nordligt skel for at koble Ramløse Øst til eksisterende sti vest for spejderhytten. Arealet er i gældende plangrundlag udlagt til offentlige formål, såsom spejderformål og lignende fritidsaktiviteter for børn og unge, samt tilhørende faciliteter. Administrationen vurderer, at etablering af forbindelsen er vigtig for at understøtte et sammenhængende stisystem i området. Placering bør nærmere fastlægges i dialog med spejderne og den selvejende institution Ramløse Hallen, der ligger nordfor.
- den sydlige del af matr.nr. 6ar Ramløse By, Helsingør. Delstiforløb ønskes placeret her, fordi vandløb og vådområde på den nordlige del af matr.nr. 6c besværliggør placering af stiforløb indenfor Ramløse Øst-arealerne. Delarealet er i gældende plangrundlag forbeholdt til endnu ikke planlagte offentlige formål. Kommunen har fortsat ingen konkrete planer for anlæg på det berørte delareal. Delarealet er ubebygget og beliggende i byzone. Delarealet indgår i en slags "bufferzone"/beplantningsbælte mellem fodboldbaner og den del af Ramløse Øst, der er omfattet af matr.nr. 6c Ramløse by, Ramløse. Administrationen vurderer, at etablering af stiforbindelsen bidrager til at understøtte et sammenhængende stisystem i området. Placering bør fastlægges nærmere i dialog med Ramløse Hallen.
- del af offentligt vejareal matr.nr. 7000h. Etablering af stiforløb her vil forbinde Kirsebærvej med den del af Ramløse øst, der er omfattet af matr.nr. 7bt Ramløse by, Ramløse. Etablering vil ske i dialog med de berørte naboer.

Hovedprincipper for aftalen vil være bestemmelser om:

- At udvikler skal projektere og udføre de nødvendige anlægsarbejder i forbindelse med stiens etablering på de kommunaltejede arealer, samt afholde udgifterne hertil.
- At den til enhver tid værende ejer af Ramløse Øst skal forestå/finansiere drift og vedligeholdelse af hele stien.
- At almenvellet har vejret til hele stiforløbet.

Aftalen tinglyses på de berørte matrikler. Udvikler afholder udgifter til aftaleformulering og tinglysning.

Administrationen anbefaler, at principper for aftalen godkendes allerede nu, så aftalen kan formuleres i god tid, inden lokalplan for Ramløse Øst sendes i høring, hvilket forventes at ske til efteråret. For at sikre offentlighedens kendskab til aftalen, anbefales det, at udkast til aftalen vil blive offentliggjort, når lokalplanforslaget sendes i høring, ligesom indgåelse af aftalen vil ske samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

### **Lokalplan for Ramløse Øst bør omfatte hele stiforløbet**

Lokalplan for byudviklingsområdet Ramløse Øst er igangsat af Udvikling, By og Land den 16.03.2021 (pkt. 70).

For at sikre offentlighedens kendskab til stiens fulde forløb og inddragelse af relevante parter i fastlæggelse af stiens placering og dimensionering, anbefales det, at lokalplanområdet for Ramløse Øst udvides til at omfatte stiforløb på de ovenfor nævnte berørte kommunaltejede arealer, så dette kan indgå i lokalplanens høringsproces.

## **Lovgrundlag**

Lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse § 68.

Lovbekendtgørelse 2021-03-03 nr. 396 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Vejledning 2021-03-03 nr. 9175 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning

Byplanvedtægt nr. 16 for Helsingør Kommune (1974)

Lokalplan 64.00 for et nyt boligområde Søfryd, Ramløse (2001)

## **Økonomi**

Udgifter ved salg af ejendommen finansieres af Byudviklingsrammen. Indtægter tilgår Byudviklingsrammen.

Mæglerhonorar vil udgøre 5.000 kr.

Salg af ubebyggede arealer, som ikke muliggør opførelse af bygninger, er som udgangspunkt fritaget for moms.

## **Beslutning**

1.-3. Anbefalet.

## **Punkt 192: Lukket: Salg af ejendom - erhvervsareal ved Tofte, Helsingør**

82.02.00-G10-2-18

Udvalget gav sin anbefaling.

## **Punkt 193: Meddelelser**

00.22.00-78-20

### **Sagsfremstilling**

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

Administrationen orienterer om sager der forventes på dagsorden til de kommende møder.

### **Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:**

1. at tage orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Møde start: 17.01

Møde slut: 20.55

Jannich Petersen (V) spurgte til borgermøde i Dronningmølle.

Jannich Petersen (V) spurgte til omkostninger ved løbende vedligeholdelse af Rågeleje Strand Øst.

Bent Hansen (V) spurgte til borgermøde om affaldssortering og høringsperiode.

Allan Nielsen (A) orienterede om rod på ejendom.

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til børn med adresser, som ikke har helårsstatus,

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til byggeaffald på ejendom.

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til solcelleområde ved Gilleleje.

Administrationen orienterede om status for byggesagsbehandling.

Knud Antonsen (V) spurgte til formidling af byggesagsbehandlingstider.

Administrationen orienterede om renovering af parkeringsplads ved Rema.

Knud Antonsen (V) nævnte hækkehøjde ved Gadekærvej.

Brian Lyck Jørgensen (O) nævnte belysning ved parkeringspladsen ved Rema.

Administrationen orienterede om status på skolebuskørslen.

Administrationen orienterede om kampagner for beskæring.

Bo Jul Nielsen (B) spurgte til klipning af rabatter ved Nakkehoved Strandvej.

Knud Antonsen (V) spurgte til Ramløse forsamlingshus og olieforureningssag. Administrationen orienterede om mulighederne.

Michael Hemming Nielsen (Ø) spurgte til status på klagesag om Saxegaard skydebane.

Allan Nielsen (A) orienterede om åstedsforretninger i forbindelse med Græsted-/Gillelejevejen.

Jesper Behrendorff (NG) spurgte til brand ved Tofte og evt. byggeansøgning.

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til møde med Gribskov Beredskab. Udvalgsformanden orienterede om mødet.

1. Taget til efterretning.

## **Bilag**

24.08.2021- Kampagne om beskæring

24.08.2021- Status for arbejdet med forskønnelse og optimering af p-plads i Helsingør

24.08.2021 - Orientering om E. Coli ved Dronningmølle Strand

24.08.2021 - Klageafgørelse - ejendommen Pårupvej 52

24.08.2021 - Statistik over byggesager

# Punkt 194: Villingebæk Strandvej 603 – dispensation jf. bevarende lokalplan

02.34.02-G01-1402-20

## Resume

Sagen omhandler en 40-m<sup>2</sup>-tilbygning samt ombygning af køkken og bad for et eksisterende sommerhus på ejendommen. Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan for Villingebæk, og der søges i den forbindelse dispensation fra lokalplanens bestemmelser om tilbygning og tagmateriale.

Udvalget opfordres til besigtigelse før mødet.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at give dispensation til en tilbygning på 40 m<sup>2</sup> til sommerhuset.
2. at give dispensation til, at sommerhuset og tilbygningen kan få grønt tag.

## Sagsfremstilling

Der søges om en 40 m<sup>2</sup> tilbygning samt ombygning af køkken og bad til et eksisterende sommerhus, som i BBR er registreret med opførelsesåret 1950. Da en af ejerne er dårligt gående ønskes sommerhuset om- og tilbygget, så gangforholdene forbedres. Samtidig lægges der i ansøgningen vægt på, at om- og tilbygningen sker med respekt for sommerhusets nuværende arkitektoniske udtryk.

Der søges om tilladelse til en større tilbygning ud fra sommerhusets sydvendte facade. Tilbygningen placeres, så den kun i mindre grad vil være synlig fra vejen mod nord, og så den stadig overholder afstandskrav til naboskel. Efter opførelsen af tilbygningen vil sommerhuset have en bebyggelsesprocent på 9,47%, hvilket er under lokalplanens tilladte bebyggelsesprocent på 10%. Større tilbygninger kræver en dispensation fra lokalplanens bestemmelse, som kun tillader mindre om- og tilbygninger.

Der søges ligeledes om tilladelse til, at sommerhuset og tilbygningen kan få grønt tag. I sommerhusets oprindelige byggesag fra 1949 blev der givet tilladelse til, at huset kunne opføres med grønt tag. Det grønne tag kan således betragtes som en tilbageførsel til de oprindelige intentioner med sommerhusets arkitektoniske udtryk fra 1949. Derudover er det også værd at bemærke, at naboen Villingebæk Strandvej 599 fik dispensation til grønt tag i 2005. Det grønne tag kræver en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om, at sommerhusets tag kun må beklædes med sort tagpap.

## Lokalplan 309.01 For Villingebæk

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 309.1 og beskrevet i Bilag A - Villingebæk Strandvej 603. Området er bestemt til boligformål, sommerhusformål, samt offentlige - og rekreative formål som strandpark. Lokalplanen blev vedtaget i 2007.

Formålet med lokalplanen er bl.a., *"at eksisterende karakteristiske og bevaringsværdige boliger bevares"*.

Ifølge lokalplanens § 5.3, Bevaringsværdige bygninger: *"Af Bilag A fremgår nærmere retningslinier for den enkelte bevaringsværdige bolig, der er nævnt i §§ 5.1 og 5.2"*.

Ifølge lokalplanens Bilag A - Villingebæk Strandvej 603, Bevaring; *"Sommerhuset er udpeget som bevaringsværdigt. Om- og tilbygning skal ske i overensstemmelse med husets arkitektur. Der kan dog opføres en mindre tilbygning eller et fritliggende anneks, som i sit udtryk og materialevalg respekterer det eksisterende sommerhus, når bebyggelsesprocenten for ejendommen ikke overstiger 10."*

Ifølge lokalplanens Bilag A - Villingebæk Strandvej 603, Bebyggelsens udseende - Tag; *"Ved vedligeholdelsesarbejder af tag på det eksisterende bevaringsværdige sommerhus skal taget beklædes med sort tagpap, og den nuværende taghældning skal fastholdes."*

Ifølge lokalplanens Bilag A - Villingebæk Strandvej 603, Beskrivelse; *"Villingebæk Strandvej 603 ligger på sydsiden af Villingebæk Strandvej og er opført i 1950. Sommerhuset er opført som et af de første sommerhuse i Villingebæk."*

*Huset ligger parallelt med Villingebæk Strandvej og er opført i sortmalet træ. Vinduerne er hvidmalede trævinduer, nogle småsprossede. Rundt om både døre og vinduer er der blåmalede rammer.*

*Taget er beklædt med tagpap med en hældning på ca. 30 grader.*

*Sommerhuset er i én etage og fremtræder meget originalt som et fint eksempel på sommerhusbebyggelse på Nordkysten i efterkrigstiden."*

De øvrige dele af det ansøgte byggeri vurderes at være i overensstemmelse lokalplan 309.01 og BR18.

Ifølge lokalplanens §5.2: *"De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller til- eller ombygges eller på anden måde ændres i omfang uden Byrådets tilladelse."*

Ifølge Planloven, LBK nr. 1157 af 01-07-2020 §19: *"Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40."*

### **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering, at dispensationerne til tilbygningen og det grønne tag ikke vil være i strid med lokalplans formål, anvendelses-bestemmelser og øvrige bestemmelser.

### **Lovgrundlag**

Planloven, LBK nr. 1157 af 01-07-2020, §19.

Lokalplan 309.01 – For Villingebæk, §5.2.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Det er administrationens vurdering, at tilbygningen og det grønne tag er af underordnet betydning for naboerne, og at der ikke skal ske naboorientering, jf. planlovens § 20.

## **Beslutning**

Sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på høring af naboer og borgerforeningen.

## **Bilag**

Indsendelse 4, M(99)1.01C.pdf

Indsendelse 2, F(99)1.01A.pdf

Indsendelse 2, M(93)3.01A.pdf

Bilag - Skråfoto - Villingebæk Strandvej 603

# **Punkt 195: Igangsættelse af lokalplan(-tillæg) 40.6.1 for Sankt Lucas Stiftelsens Refugium, Sognevej 15 i Smidstrup**

01.02.05-P16-8-21

## **Resume**

Udvikling, By og Land behandler sagen for at igangsætte arbejdet med lokalplan (-tillæg) 40.6.1 for Sankt Lucas Stiftelsens Refugium på Sognevej 15 i Smidstrup.

## **Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:**

1. at igangsætte arbejde med delegeret lokalplan(tillæg) 40.6.1 for Sankt Lucas Stiftelsens Refugium i Smidstrup.

## **Sagsfremstilling**

### **Baggrund og ansøgning**

Sankt Lukas Stiftelsen har søgt om at få udarbejdet et tillæg til lokalplan 40.6 for Sankt Lukas Stiftelsens Feriehus, hvor anvendelsesbestemmelsen præciseres.

Sankt Lukas Stiftelsen driver et mindre refugium på Sognevej 15 i Smidstrup, hvor der afholdes Sankt Lukas Stiftelsens egne kurser, møder og ophold.

Derudover kan eksterne virksomheder og foreninger leje værelser og lokaler til afholdelse af møder, konferencer, retræteophold, yoga, undervisning og andre events.

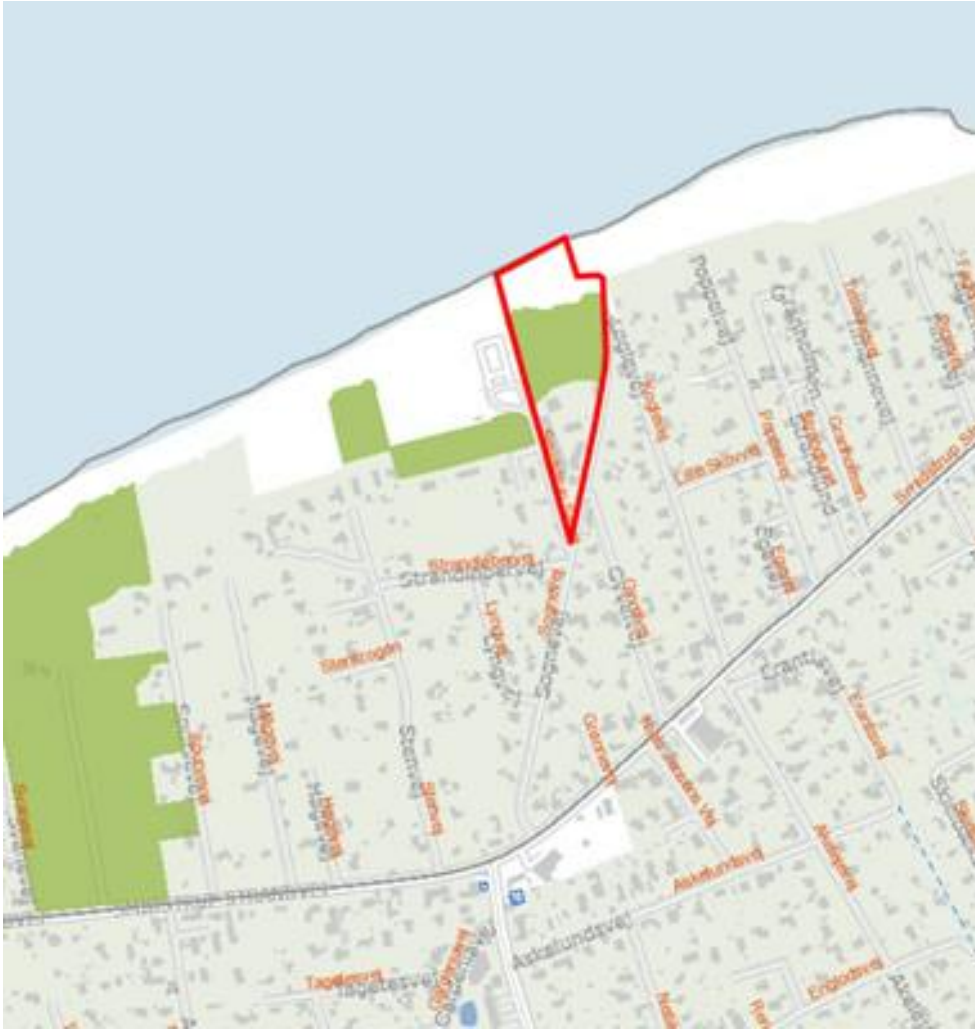
I løbet af året udlejes også værelser som Bed & Breakfast. Dette er både til private, men også til forskere, forfattere og musikere, der ønsker fred og ro til at arbejde med deres projekt.

Der er 22 værelser med plads til maksimalt 24 overnattende gæster. Sankt Lukas Stiftelsen vurderer, at der normalt er 5-15 overnattende gæster om dagen i den primære udlejningsperiode. Desuden vurderer stiftelsen, at der over året er ca. 2 arrangementer om ugen i Refugiets øvrige lokaler med i gennemsnit 15 deltagere pr. arrangement.

Ønsket om en ændring i lokalplanen skyldes ønsket om nutidigt brug af Refugium Smidstrup Strand. Ordet "feriehus" vurderes ikke at dække retvisende over nutidigt brug af Refugiets faciliteter.

Konkret ønsker Sankt Lukas Stiften, at lokalplanens anvendelsesbestemmelse ændres til:

- Området må anvendes til hotelvirksomhed, kurser, møder, ferieophold, mindre private arrangementer, kulturelle aktiviteter og undervisning.



*Den røde markering viser placering af Sognevej 15, matr.nr. 22r Smidstrup by, Blistrup*

### **Planmæssig vurdering**

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 5.R.03 Feriehjem for Sankt Lukas Stiftelsen, der udlægger området til rekreativt område som ferie- og kongrescenter og øvrige ferie- og fritidsformål.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 40.6 for Sankt Lukas Stiftelsens Feriehjem.

Den nordlige del af ejendommen er udpeget som en del af Grønt Danmarks Kort og bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen samt omfattet af strandbeskyttelseslinjen. På den nordlige del af ejendommen er der desuden et område, som kan blive oversvømmet med vand ved kraftigt regnvejr. Kysten ud for ejendommen er udsat for stor erosion.

Der er ikke ønske om opførelse af yderligere byggeri, end det som den gældende lokalplan 40.6 giver mulighed for. Det vurderes derfor, at en præcisering af anvendelsesbestemmelsen ikke påvirker beskyttelsesværdierne på ejendommen.

### *Lokalplan 40.6*

Sankt Lukas Stiftelsen ønsker at ændre/præcisere lokalplans § 3 om anvendelse, så den i højere grad afspejler den faktiske anvendelse af ejendommen. Desuden bør der ikke i anvendelsesbestemmelsen henvises til en bestemt ejer af

ejendommen.

Ifølge Sankt Lukas Stiftelsen vil der forsat være tale om aktiviteter i begrænset omfang og aktiviteter, der ikke er støjende. Det vurderes derfor, at lokalplanen forsat tager hensyn til beliggenheden i et sommerhusområde og i en kommuneplanramme til rekreativ anvendelse.

Lokalplan (-tillægget) skal desuden suppleres med en redegørelse for ændringen i lokalplanen.

### *Kommuneplanramme 5.R.03*

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 5.R.05, der udlægger ejendommen til rekreativ anvendelse med en specifik anvendelse som ferie- og kongrescenter og øvrige ferie- og fritidsformål. Desuden er der angivet rekreativt formål som feriehjem for Sankt Lukas Stiftelsen.

Sankt Lukas Stiftelsen foreslår, at kommuneplanrammen ændres så ordet feriehjem ikke indgår. Det er dog administrationens vurdering, at den generelle og specifikke anvendelse som rekreativt område, ferie- og kongrescenter samt øvrige ferie- og fritidsformål er dækkende for den anvendelse, som lokalplan (-tillæg) 40.06.1 vil give mulighed for. Dette gælder også selvom, der i teksten i kommuneplanrammen er henvist til feriehjem for Sankt Lukas Stiftelsen. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for at lave et kommuneplantillæg, som udelukkende vil indeholde en tekstmæssig justering af overskriften, så Sankt Lukas Stiftelsen feriehjem ikke indgår i overskriften samt sletning af sætningen ”rekreativt område som feriehjem for Sankt Lukas Stiftelsen”.

Det er lokalplanen, der er bindende for ejeren af ejendommen, og hvad der kan ske på ejendommen. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse, byggeri mv. på ejendommen og fremtidig anvendelse af ejendommen skal være i overensstemmelse med den gældende lokalplan, men ikke nødvendigvis med kommuneplanrammen.

Administrationen anbefaler derfor, at der ikke udarbejdes et kommuneplantillæg.

### **Delegation af beslutningskompetencen**

Byrådet har d. 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender planforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Hvis der indkommer væsentlige høringssvar, skal planerne forlægges for Udvikling, By og Land til endelig vedtagelse. Udvikling, By og Land kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

### **Forventet tidsplan**

Det forventes, at forslag til Lokalplan (-tillæg) 40.6.1 kan sendes i høring i 3. kvartal 2021.

Lokalplan (-tillæg) 40.6.1 forventes vedtaget som endelig plan i 4. kvartal 2021.

### **Administrationens anbefaling**

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplantillæg, der præciserer anvendelsesbestemmelsen, samt at lokalplanens redegørelse suppleres med ændringen og en beskrivelse af det forventede omfang af de aktiviteter, der gives mulighed for.

Administrationen anbefaler, at der ikke afholdes borgermøde om planen.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning, LBK. 1157 af 01/07/2020

Kommuneplan 2021-33

Lokalplan 40.6 for Sankt Lukas Stiftelsen Feriehjem

Delegationsplan godkendt af byrådet d. 3. september 2019.

## **Økonomi**

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

## **Høringsperiode og høringsparter**

Lokalplanforslaget sendes i høring i mindst 2 uger.

## **Beslutning**

1. Tiltrådt.

## **Bilag**

Opstartsredegørelse

# Punkt 196: Grøn mobilitet - Nationalpark Kongernes Nordsjælland

24.05.10-G01-2-21

## Resume

Udvalget for Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi har behandlet sagen og taget stilling til Gribskov kommunes deltagelse i projektet "Grøn mobilitet til og i Nationalpark Kongernes Nordsjælland". Visit Nordsjælland ønsker med "Projekt Grøn mobilitet til og i Nationalpark Kongernes Nordsjælland" at skabe en nem og grøn adgang til og i Nationalpark Kongernes Nordsjælland - på cykel. Projektet ledes af VisitNordsjælland med støtte fra Danmarks Erhvervsfremmebestyrelses turismepulje på 1,475.000 kr.

Udvalget for Udvikling, By og Land får sagen til orientering.

## Sagsfremstilling

VisitNordsjællands ansøgning om projekt "Grøn mobilitet til og i Nationalpark Kongernes Nordsjælland" er blevet godkendt på Danmarks Erhvervsfremmebestyrelses møde den 21. april 2021. Endeligt tilsagnsbrev afventes. I nærværende sag fremlægges projektet og Gribskov Kommunes deltagelse og medfinansiering under forudsætning af, at projektet modtager endeligt tilsagnsbrev.

VisitNordsjællands bestyrelse besluttede den 16. december 2020, at VisitNordsjælland arbejdede med ansøgningen.

## Baggrund

Outdoor-turisme og cykelferier er i fremgang. Flere turister skal opleve Nordsjælland fra cykel, og det kræver udvikling af en helt ny cykel-infrastruktur, cykel-hubs (cykelhub: samlingspunkt hvor man kan leje, låne eller stille cykler) og cykelruter. Det handler om at gøre det nemt for turister og borgere at tage toget, bussen eller bilen ud til en cykel-hub og derfra komme ud på en rekreativ tur i Nationalpark Kongernes Nordsjælland.

## Projektets indhold

Projektets fokus er at skabe nem og grøn adgang til oplevelser i Nationalparken. Det skal ske via etablering af en række mobilitetshubs, hvorfra gæster har nem adgang til cykler, der også giver mulighed for hub til hub-ture. Mobilitetshubs er steder, hvor gæster kan leje, låne eller stille en cykel, og som har de faciliteter, som man har brug for, når man kommer cyklende eller vandrende. Derudover udvikles tematiserede turforslag for cyklister og vandrere for at understøtte den oplevelsesudvikling, der allerede sker i Nationalparken. Endelig tages første skridt til at udvikle fremtidens rekreative signaturoplevelse.

Som en del af projektet får cykeludlejere i og uden for geografien via workshops gratis hjælp og rådgivning og via hubs'ene mulighed for at placere deres cykler på strategisk relevante steder.

Aktører såsom overnatningsvirksomheder, spisesteder, attraktioner, gårdbutikker, detailhandlen m.m. i geografien, der via forretningsudviklingsforløbet (i samarbejde med Erhvervshus Hovedstaden) får ligeledes gratis hjælp og rådgivning samt via turforslagene får mulighed for at profilere sig og skabe øget omsætning.

Projektet har 3 spor:

1. Kortlægning, udvikling og etablering af mobilitetshubs.
2. Udvikling af tematiserede turforslag samt forretningsudvikling af aktører.
3. Udvikling af fremtidens rekreative signaturoplevelser.

Det første spor om mobilitetshubs handler om de fysiske rammer. Det kan handle om adgang til en cykelpumpe, at få fyldt vandflasken op, og generelt at gæsterne føler sig godt modtaget. Det kan også blive nødvendigt at have et system til at følge udlejningen af cykler i projektet. Det andet spor handler om at skabe ruter - ikke nødvendigvis med skilte - men fx via digitale værktøjer, der viser rundt på en gastrotur, slotstur eller til særlige naturoplevelser. Så mange forskellige tilbud som muligt skal ud til gæsterne i nationalparken. Det tredje spor handler om at finde den, eller de helt særlige, unikke signaturoplevelser, der kan ses fra en cykel, og som slet ikke er opfundet endnu.

Projektperiode:

Projektet er tre årigt og løber fra 1.11.2021–30.11.2024.

Projektets parter er:

- VisitNordsjælland
- Wonderful Copenhagen (Helsingør)
- Nationalpark Kongernes Nordsjælland
- Kommunerne: Gribskov, Fredensborg, Halsnæs, Hillerød og Helsingør.
- Dansk Cykelturisme
- Dansk Kyst- og Naturturisme

Netværkspartnere er:

- VisitFjordlandet og Nationalpark Skjoldungernes Land
- VisitDenmark
- Copenhagen Business Hub.

Kommunernes deltagelse:

- Økonomiudvalget i Fredensborg kommune har d. 14. juni 2021 godkendt deltagelse i projektet
- Halsnæs kommune har godkendt deltagelse d. 8. juni 2021
- Hillerød og Helsingør har endnu ikke behandlet sagen

## **Projektets økonomi**

Samlet projektøkonomi: 2.950.000 kr.

50% medfinansiering fra VisitNordsjælland, fem kommuner og Nationalpark Kongernes Nordsjælland.

50% finansiering fra Danmarks Erhvervsfremmebestyrelses turismepulje kr. 1.475 mio. kr.

Medfinansieringen fra Gribskov Kommune er 175.000 kr. og udgøres af deltagertimer, der lægges i forbindelse med projektets aktiviteter i projektperioden på 3 år. I Gribskov Kommune vil det primært være medarbejdertimer, som dækkes af Center for Erhverv, Fritid og Kultur.

## **Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:**

1. at tage orienteringen til efterretning

## **Beslutning**

1. Taget til efterretning.

# Punkt 197: Orientering om at Gribskov Kommune ikke indstiller nye områder til naturnationalparker

01.02.00-G01-33-21

## Resume

Miljøminister Lea Wermelin har opfordret landets borgmestre til at indsende forslag til placering af 10 nye naturnationalparker på statens arealer. Gribskov Kommune har ikke indsendt forslag, da naturnationalparker som udgangspunkt vil være indhegnede områder med græssende dyr, ligesom naturnationalparken der er under etablering i Gribskov, og som Udvikling, By og Land tidligere indsendt høringssvar til, at hegning af Naturnationalpark Gribskov ikke var ønskelig.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

Miljøminister Lea Wermelin har den 1. juli 2021 skrevet til alle borgmestre med opfordring til at sende forslag til placering af de næste 10 naturnationalparker. Naturnationalparkerne skal placeres på statens arealer. Fristen for at melde forslag ind var den 2. august 2021. Brevet inklusiv bilag er vedlagt til orientering.

Udvikling, By og Land traf den 15. juni 2021 beslutning om Gribskov Kommunes høringssvar vedrørende Naturstyrelsens projektforslag for etablering af Naturnationalpark Gribskov. Det fremgår bl.a. af høringssvaret, at Udvikling, By og Land hilser naturnationalparken velkommen og ønsker at fremme biodiversiteten, men ikke ønsker hegning. Da udgangspunktet for naturnationalparker er udsætning af store græssende dyr, der kræver hegning, har administrationen valgt ikke at indsende forslag til placering af nye naturnationalparker i Gribskov Kommune.

Miljøministeriets inddragelsesproces har været helt åben, og alle interesserede borgere, kommuner, eksperter og interesseorganisationer har kunne indsende forslag til placering af de sidste 10 naturnationalparker. Det kan derfor ikke udelukkes, at der fra anden side er foreslået nye naturnationalparkområder i Gribskov Kommune. Administrationen er ikke bekendt med, at der er foreslået nye områder i kommunen. Miljøministeriet behandler de indkomne forslag med henblik på politisk beslutning om placering i efteråret 2021. Kommunen vil blive inddraget, hvis områder i Gribskov Kommune kommer i spil.

Der skal etableres i alt 15 naturnationalparker fordelt i hele Danmark, hvor de første 5 allerede er udpeget, herunder Naturnationalpark Gribskov.

Ift. etableringen af Naturnationalpark Gribskov, så har administrationen i juli modtaget myndighedsansøgning om etablering af hegnet i Gribskov fra Naturstyrelsen mhp. myndighedsbehandling efter naturbeskyttelsesloven i dette efterår.

## Beslutning

Punktet ændres til beslutningssag.

## Beslutningsforslag fra Allan Nielsen (A):

A foreslår til Naturstyrelsen etablering af en naturnationalpark i Tisvilde Hegn.

For: A, Ø (2)

Imod: V, O, Morten Jørgensen (5)

Undlod at stemme: NG, B (4)

Beslutningsforslag **ikke tiltrådt**.

**Beslutningsforslag fra Bo Jul Nielsen (B):**

Udsættelse af høringsfristen hos ministeren, så vi kan nå at komme i dialog med borgerne omkring en naturnationalpark ved Tisvilde hegn og Melby overdrev. Udvalget understregede, at der ikke ønskes hegnet naturnationalpark.

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

**Bilag**

Brev fra miljøminister Lea Wermelin - Proces for udvælgelse af naturnationalparker

Notat om proces for naturnationalparker

## **Punkt 198: Lukket: Regulering af Orebjergrenden**

06.02.03-P19-2-21

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

## **Punkt 199: Elektronisk underskrift af mødeprotokol**

00.22.04-P35-5-20

### **Sagsfremstilling**

For hvert udvalg føres en protokol, hvori udvalgets beslutninger indføres. Beslutningsprotokollen underskrives efter hvert møde af de medlemmer, der har deltaget i mødet (Kommunestyrelsesloven, § 20 stk. 3).