

REFERAT Udvikling, By og Land d. 07-12-2021

Mødedato Tirsdag d. 07. december 2021 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fornyset behandling af lokalplanforslag for campingplads i Dronningmølle.....	4
Nordkystens Fremtid - organisering af bygherrerollen.....	7
Gilleleje Hovedgade - Vejplanlægning og trafiksikkerhedstiltag.....	11
Lukket: Køb af ejendom.....	12
Renovering af parkeringsareal i Helsingør midtby - projektforslag og tidsplan.....	13
Langetravs 15 - anmodning om genoptagelse af byggesag.....	17
Gilleleje Hovedgade 51B - dispensation jf. bevarende lokalplan.....	19
Opstart af håndhævelsesproces om at nedlægge forbud mod fortsat brug af gyllebeholder på Valby	21
Pilegårdsvej 2 – lovliggørelse jf. bevarende lokalplan.....	24
Landzonesag: Svanemosen 8 - Omdannelse af vandværk til sommerhus.....	27
Revision af vandløbsregulativ for Esrum Å.....	31
Revision af vandløbsregulativ for Esrum kanal.....	35
Meddelelser.....	39
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	41
Stadfæstelse af Gribskov Kommunes afslag - Skræderbakken 27.....	42
St Strandstræde 4 – tilladelse jf. bevarende lokalplan.....	43
Tilladelse til forstærkning af eksisterende kystsikring - Gilbjerg Hoved, Gilleleje.....	46

Punkt 266: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-7-21

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

Pkt. nr. 281, "Stadfæstelse af Gribskov Kommunes afslag - Skræderbakken 27", ændres til drøftelsessag.

Pkt. nr. 272, "Langetravs 15 - anmodning om genoptagelse af byggesag", ændres til beslutnings sag

Pkt. nr. 276, "Landzonesag: Svanemosen 8 - Omdannelse af vandværk til sommerhus", tages af dagsordenen.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Punkt 267: Fornyet behandling af lokalplanforslag for campingplads i Dronningmølle

01.02.05-P16-7-19

Resume

Udvikling, By og Land besluttede på udvalgs mødet den 2/11-2021, at ordet "badehotel" ikke skal indgå i lokalplanforslagets navngivning og bestemmelser. Udvalget besluttede desuden at udsætte sagen med henblik på behandling af sagen efter et borgermøde og 14 dages supplerende høring af et tilpasset lokalplanforslag uden mulighed for badehotel.

Den 30/11 - 2021 bliver der afholdt borgermøde i Dronningmølle Huset. Høringen afsluttes den 2/12-2021.

Administrationen har derfor udarbejdet et nyt lokalplanforslag, som er sendt i supplerende høring fra den 11/11 til den 2/12-2021 med borgermøde den 30/11-2021. Det lokalplanforslag, som har været i supplerende høring, er vedlagt dagsordenen. De øvrige bilag kan først nå at komme på kort tid inden afholdelse af mødet, når administrationen har haft mulighed for at tage stilling til de indkomne høringssvar.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at lokalplan nr. 309.07 for Campingplads ved Dronningmølle færdigøres og vedtages i en delegeret proces.

Sagsfremstilling

Overordnet oprids af sagsforløb

- Den 22. juni 2019 anmodede Dronningmølle Strandcamping om en ny lokalplan.
- Den 18. august 2020 besluttede Udvikling, By og Land at igangsætte lokalplanlægning.
- Fra den 16. april til den 17. maj 2021 var lokalplanforslaget i offentlig høring.
- Den 1. juni 2021 vedtog Byrådet Kommuneplan 2021-33 inkl. rammeområde 6.R.06 med mulighed for badehotel i fire etager.
- Den 7. september 2021 behandlede Byrådet en sag på Trine Egtveds (C) anmodning.
- Den 18. september 2021 behandlede Udvikling, By og Land sagen og besluttede at udskyde sagen med henblik på besigtigelse.
- Den 2. november 2021 besigtigede Udvikling, By og Land Campingpladsen og besluttede, at sende et revideret lokalplanforslag i høring uden mulighed for badehotel.

Lokalplan

Den 18. august 2020 besluttede Udvalget for Udvikling, By og Land at igangsætte et nyt plangrundlag for Campingplads Badehotel i Dronningmølle.

Beslutningen indebar, at der skulle udarbejdes lokalplan for et nyt badehotel i fire etager med tilhørende parkerings- og fritidsfaciliteter. Herudover skulle hytteområdet kunne udvides med flere hytter, toiletbygning og direkte vejadgang, og der skulle kunne etableres toiletfaciliteter, nye udekøkkenfaciliteter og 8 shelters i teltområdet nord for Villingebæk strandvej.

Der blev gennemført høring af lokalplanforslaget fra den 16. april til den 17. maj 2021.

Hovedvægten i høringssvarene forholdt sig kritisk til badehotel-projektet, herunder uklarhed med hensyn til udseende og indpasning i området bl.a. i forhold til det bevaringsværdige landskab og Ruslandsfredningen. Nogle af naboerne i Strandhusene vest for Campingpladsen gav desuden udtryk for, at de mente, at Badehotellet ville give anledning til indbliksgener, skyggevirkning og tage en del af deres udsigt. Nogle af sommerhusejerne, på den anden side af banen, syd for området, gav udtryk for, at de mente, at en udvidelse af hytteområdet ville give anledning til øget støj, lugt, lysforurening og (uønskede) visuelle ændringer.

Efter at have set behandlingen af initiativretssagen på Byråds-tv, henvendte campingpladsens ejer sig til kommunen med det ønske, at processen deles i to, således at den igangsatte lokalplanlægning færdigbehandles, men uden byggemulighed for badehotel, og at spørgsmålet om badehotel og dets udformning håndteres i en senere særskilt planproces - på baggrund af grundig dialog i denne proces.

På denne baggrund besluttede Udvikling, By og Land den 2. november 2021 at der skulle afholdes et borgermøde og at et tilpasset lokalplanforslag, uden mulighed for badehotel, skulle sendes ud i en supplerende høring. Det tilrettede lokalplanforslag er vedlagt dagsordenen. Høringen forløber fra den 11/11-2/21-2021. Borgermødet afholdes den 30. november 2021 i Dronningmølle Huset, Dronningmølle Strandvej 645 b, 3120 Dronningmølle,

I den supplerende høring er bygherre blevet opmærksom på, at campinghytterne er højere end de 4,2 meter som lokalplanen sætter som maksimal højde. Samtidig kan lokalplanforslagets bestemmelser om begrænset højde på de øvrige bygninger inden for lokalplanområdet også give udfordringer, idet der stilles krav om tegl på tagene. Administrationen vurderer, at det vil være en væsentlig ændring i forhold til det lokalplanforslag, der har været i høring, at ændre på bygningernes højde, men at ændringerne samtidigt er væsentlige for driften af campingpladsen. Administrationen foreslår derfor, at lokalplanen tilrettes, så højden på campinghytterne højde fremover reguleres af campingreglementet, der sætter en maksimal højde for campinghytter på 5 meter. Administrationen foreslår desuden, at lokalplanen færdiggøres i en delegeret proces, som indebærer at et tilrettet lokalplanforslag sendes i fornyet høring.

Kort tid inden mødet vil høringsnotatet være tilgængeligt via Prepare.

Lovgrundlag

LBK nr. 287 af den 16. april 2018 (Planloven) §15.

LBK nr. 47 af den 15. januar 2019 (Kommunalstyrelsesloven) §11 stk 1.

Overfredningsnævnets afgørelse af den 28. oktober 1992 om fredning af arealer langs Pandehave Å (Ruslandsfredningen).

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov kommune.

Beslutning

Tiltrædes med den tilføjelse, at der inden udsendelse af revideret lokalplanforslag afholdes møde mellem campingpladsejer, borgerforening og fagudvalg.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag tilføjet i forbindelse med protokollering.

Bilag

Lokalplanforslag 309.07

Hvidbog

Punkt 268: Nordkystens Fremtid - organisering af bygherrerollen

01.24.04-G01-24-19

Resume

Udvalget Udvikling, By og Land behandlede sagen d. 2 nov. 2021 og besluttede her at udsætte sagen med henblik på at få udtalelse fra Samvirket. Udtalelsen fra Samvirket er nu indarbejdet i sagsfremstillingen og fremgår af bilag 2 (Samvirket udtalelse af 26.11.21 om organisering af bygherrerollen). Herudover er tilføjet bilag 3 (Bindende svar fra Skatterådet af 23.03.21 vedr. moms ifm. kystsikringsarbejde), som der henvises til i Samvirkets udtalelse.

Som grundlag for det videre arbejde med det fælleskommunale kystbeskyttelsesprojekt "Nordkystens Fremtid" skal Byrådet tage stilling til model for organiseringen af projektet i forbindelse med anlæg og vedligehold.

Denne dagsorden behandles parallelt i byrådene i Halsnæs -, Gribskov - og Helsingør Kommune.

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

1. at initialfodringen gennemføres i den nuværende tværkommunale struktur, hvor ansvaret ligger hos kommunerne.
2. at der efterfølgende etableres strandfodringslag i de tre kommuner til varetagelse af vedligeholdelsesfodringerne.
3. at der samtidig oprettes et overordnet lag, som de enkelte strandfodringslag er medlem af.
4. at det overordnede lag gives beslutningskompetence i forhold til vedtagelse af omfang og tidspunkt for kommende vedligeholdelsesfodringer og andre vedligeholdelsesarbejder for den etablerede kystbeskyttelse.

Sagsfremstilling

Rammer for organisering

Der er ikke efter kystbeskyttelsesloven fastlagt krav til organiseringen af fælles kystbeskyttelsesprojekter efter kystbeskyttelseslovens kap 1a.

Kommunerne kan beslutte, at der under kommunens tilsyn oprettes et kystbeskyttelseslag, hvor medlemmerne af laget er de bidragspligtige i kystbeskyttelsesprojektet. Laget oprettes som en forening og udgør en selvstændig juridisk enhed. Lagstrukturen er den sædvanlige organisering for kystbeskyttelse og har en række fordele i forhold til at sikre medlemmerne klare rammer for finansiering, udgiftsfordeling og indflydelse samt en organisering, der kan løfte opgaven med vedligeholdelse af kystbeskyttelsen.

Der er ikke krav om oprettelsen af et lag, og kystbeskyttelsesprojektet kan derfor godt varetages af kommunerne uden oprettelsen af lag på strækningerne. Indtil kystbeskyttelsesprojektet overdrages til et oprettet lag, er det kommunen, der står for at drive projektet og eventuelt etablere selve kystbeskyttelsen.

I henhold til kystbeskyttelseslovens § 9 er det kommunen, der beslutter, hvordan kystbeskyttelsesprojektet skal finansieres, herunder om det skal ske ved låneoptag, og om kommunen midlertidigt skal afholde udgiften.

Kystlag har mulighed for at optage lån til finansiering af kystbeskyttelses anlæg. I kystbeskyttelseslovens § 9 er det forudsat, at kommunen kan stille garanti for det lån, der optages til finansiering af kystbeskyttelsesprojektet.

Kommunerne kan ikke optage lån til finansiering af kystbeskyttelses anlæg. En afholdelse af udgifter vil derfor belaste kommunens anlægsramme.

Kommunerne kan til gengæld opnå fradrag for den moms, som betales ved etablering og vedligeholdelse af kystbeskyttelsen. Det bidrag, der opkræves hos de enkelte lodsejere, vil således være anlægsudgiften fratrukket den andel af momsen, som kommunerne kan få dækket via den kommunale momsudligningsordning. Vurderingen er, at der alene er mulighed for en momsbesparelse i den situation, hvor kystbeskyttelsen og bidragsopkrævningen gennemføres af kommunerne.

Modeller for organisering af bygherrerollen i forbindelse med initial- og vedligeholdelsesfodringer

Med udgangspunkt i de valgte bidragsmodeller i de tre kommuner er der blevet udarbejdet et notat med beskrivelse af forskellige modeller for, hvordan kystbeskyttelsesprojektet kan organiseres i forbindelse med initial- og vedligeholdelsesfodringer (se bilag 1. Nordkystens Fremtid – Organisering). Den model, der vælges, skal danne grundlag for tilrettelæggelsen af det videre arbejde.

Følgende modeller er blevet vurderet:

- Model 1, hvor kommunerne selv står for kystbeskyttelsesprojektet uden oprettelsen af lag.
- Model 2, hvor kystbeskyttelsen varetages helt eller delvist i en lagstruktur, herunder forslag til strukturen.
- Model 3, hvor organiseringen af initialfodringen er forskellig i kommunerne, fx således at initialfodringen i Halsnæs varetages af et lag og af kommunerne i de to øvrige kommuner.

Model 1. indebærer, at det er kommunerne, der fuldt ud varetager kystbeskyttelsesprojektet.

Det vil sige, at det er kommunerne, der står for både initialfodringen og de efterfølgende vedligeholdelsesfodringer samt drift og vedligeholdelse af de foranstaltninger, der i øvrigt er omfattet af projektet.

Hver af kommunerne er kystbeskyttelsesmyndighed for kyststrækningen inden for egen kommunegrænse, og hver af kommunerne skal således inden for egen kommunegrænse træffe beslutning om det projekt, der skal gennemføres på egen kyststrækning.

Model 2. indebærer, at der oprettes lag til varetagelsen af kystbeskyttelsesprojektet. Lagene kan oprettes enten før eller efter etableringen af selve kystbeskyttelsen, således at det enten kan være de enkelte lag eller kommunerne, der varetager opgaven med gennemførelsen af initialfodringen, hvorved kystbeskyttelsen etableres.

Helsingør Kommune finansierer initialfodringen fuldt ud, hvorfor det lag, der oprettes i Helsingør, alene vil skulle håndtere de efterfølgende vedligeholdelsesfodringer.

I Halsnæs og Gribskov Kommuner skal de bidragspligtige ejendomme også deltage i finansieringen af initialfodringen, og de lag, der oprettes på disse strækninger, vil derfor potentielt både kunne håndtere initialfodringen og de efterfølgende vedligeholdelsesfodringer.

Der er dog ikke noget til hindring for, at kommunerne selv etablerer initialfodringerne og opkræver bidrag herfor blandt de bidragspligtige ejendomme, hvorefter projektet først herefter overdrages til et lag, som står for efterfølgende vedligeholdelsesfodringer og eventuel anden vedligeholdelse af kystbeskyttelsen.

Model 3. indebærer, at projektet med initialfodringen gennemføres ved, at det for en af kommunerne er et lag, der står for etableringen, mens det for øvrige kommuner er kommunerne selv, der står for etableringen og den efterfølgende bidragsopkrævning. For eksempel således at initialfodringen i Halsnæs varetages af et lag, mens initialfodringen i de to øvrige kommuner varetages af kommunerne selv.

Anbefaling

Det vurderes, at fordelene ved den kommunale struktur uden lag (Model 1.) vil være, at den kystbeskyttelse, som kommunen etablerer, sparer den moms, som kommunerne kan få tilbage via den kommunale momsudligningsordning. Dette vil dog også være tilfældet for udgifterne til initialfodring i en struktur, hvor projektet overdrages til en række strandfodringslag, efter at initialfodringen er gennemført, og bidragene herfor er opkrævet (Model 2.).

En lag-struktur vil formentligt være bedst egnet til at sikre opretholdelsen af kystbeskyttelsen på strækningen, da der med oprettelsen af lagene kan defineres en bestemt og tilnærmelsesvis fastlagt beskyttelse, som skal opretholdes af lagene. Herudover har lag-strukturen den fordel, at der er tale om en velkendt og sædvanlig model for organisering og drift af kystbeskyttelse.

Oprettelse af strandfodringslag i de tre kommuner har dog den udfordring, at der, for at sikre en sammenhængende opretholdelse af kystbeskyttelsen, vil være behov for oprettelse af en fælles organisering på tværs af lagene. Dette er ikke en velkendt model og skal derfor drøftes med Kystdirektoratet.

Samvirket har fremsendt udtalelse af 26. november 2021 vedr. organisering af bygherrerollen, hvor de overordnet støtter projektet Nordkystens Fremtid. Samvirket støtter, at initialfodringen gennemføres i den nuværende tværkommunale struktur, hvor ansvaret ligger hos kommunerne. Samvirket støtter ligeledes, at der oprettes fire strandfodringslag, men de ønsker, at det er kommunerne som har ansvaret for og varetager vedligeholdelsesfodringerne. Strandfodringslagene skal udelukkende have ansvar for at fremme medlemmernes synspunkter og varetage kommunikation med medlemmerne. Oprettelse af et overlag vil være overflødig i den model, som Samvirket har foreslået. I udtalelsen henvises til Bindende svar fra Skatterådet som er vedlagt som bilag til orientering.

Bilag: Notat om Nordkystens Fremtid – organisering af 28.10.21 udarbejdet af Horten Advokater, Samvirket udtalelse af 26.11.21 om organisering af bygherrerollen og Bindende svar fra Skatterådet af 23.03.21 vedr. moms ifm. kystsikringsarbejde

Lovgrundlag

Der er ikke efter kystbeskyttelsesloven fastlagt krav til organiseringen af fælles kystbeskyttelsesprojekter efter kystbeskyttelseslovens kap 1a.

Økonomi

Organisering af bygherrerollen medfører ikke ændring af økonomien for Nordkystens Fremtid.

Beslutning

1.-4.

For: A, B, E, U, V, Ø (9)

Imod: O (1)

Anbefalet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Notat om Nordkystens Fremtid – organisering af 28.10.21 udarbejdet af Horten Advokater

Samvirket udtalelse af 26.11.21 om organisering af bygherrerollen

Bindende svar fra Skatterådet af 23.03.21 vedr. moms ifm. kystsikringsarbejde

Punkt 269: Gilleleje Hovedgade - Vejplanlægning og trafikikkerhedstiltag

05.01.35-G01-6-21

Resume

Sagen forelægges for at få frigivet det afsatte anlægsbudget 2021 til gennemførelse af trafikregulering og sikkerhedstiltag på Gilleleje Hovedgade.

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

1. at bevillige og frigive 4,3 mio. kr. til trafikregulering af Gilleleje Hovedgade fra anlægsbudget "Gilleleje Trafikregulering Hovedgaden".

Sagsfremstilling

Udvikling By og Land har på seneste møde den 12.10.2021 anmodet om en forelæggelse af frigivelsessag, så der kan igangsættes en proces for trafikale forbedringer af Gilleleje Hovedgade. Der vil blive igangsat en proces, hvor der ud fra analyser af udfordringer og mulige tiltag vil blive udarbejdet forslag til trafikiltag til udvalgets beslutning.

Anbefaling

Administrationen anbefaler, at der med baggrund i tidligere analysearbejde og udarbejdede handlekatalog re-analyseres i forhold til nye trafiktællinger målt i 2021 og seneste trafikikkerhedsplan 2022-2027, og at udvalget herudfra tager beslutning om konkrete trafikikkerhedstiltag på Gilleleje Hovedgade og evt. tilstødende veje.

Hovedemner for en analyse anbefales at være:

- Trafikkerhed
- Tryghed
- Fremkommelighed

Gilleleje Hovedgade er i Trafikkerhedsplan 2022-2027 registreret som den 8. mest utrygge strækning i kommunen, hvor den primære udpegningsårsag er høj hastighed.

Lovgrundlag

LOV nr 1520 af 27/12/2014 Lov om offentlige veje § 8 stk. 2.

Økonomi

I Budget 2021 - 2024 er der afsat 4,3 mio. kr. til "Gilleleje Trafikkering Hovedgaden"

Beslutning

1. Anbefalet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Punkt 270: Lukket: Køb af ejendom

82.01.00-Ø54-2-20

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Økonomiudvalget.

Punkt 271: Renovering af parkeringsareal i Helsinge midtby - projektforslag og tidsplan

05.01.00-G01-4-20

Resume

Sagen blev behandlet på mødet i Byrådet den 12. oktober 2021, hvor det blev besluttet at sende sagen tilbage til Udvalget Udvikling, By og Land til fornyet behandling. På baggrund af sagens politiske behandling er sagen suppleret med flere oplysninger - se afsnittene "Supplerende oplysninger: Kommuneplanramme" og "Supplerende oplysninger: ladestandere".

Sagen forelægges med henblik på, at projektforslaget for renoveringen af parkeringsarealerne ved Rådhusvej og Rema 1000 godkendes og økonomien frigives.

Udvalget Udvikling, By og Land orienteres desuden om, at der inden for Kommuneplanramme 1.C.01 for Helsinge Bymidte løbende er nedlagt og etableret parkeringspladser som led i fortætning og udvikling af byen i perioden fra 2013 og frem til nu.

Det aktuelle anlægsprojekt er omfattet af ovenstående kommuneplanramme.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at projektforslaget godkendes, hvorefter det danner grundlag for udbuds- og udførelsesprojektet.
2. at optioner på etape 2 (forventet ca. 1,8 mio. kr.) kan medfinansieres fra puljen Forskønnelse af By og Land for op til 1,8 mio.kr.

til Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

3. at de resterende 5,77 mio. kr. afsat i anlægsbudgettet til projektet frigives til etape 1.
4. at der frigives 1,8 mio. kr. i anlægsbudgettet til etape 2.

Sagsfremstilling

Byrådet afsatte i forbindelse med budgetaftalen for 2020-23 anlægsmidler til at forskønne og optimere udnyttelsen af p-pladsen på Rådhusvej i Helsinge bymidte efter etablering af en ny Rema-1000-butik på stedet. I forbindelse med 1. Budgetopfølgning i 2021 blev der frigivet 0,3 mio. kr. til forundersøgelser og projektering.

Kommunens rådgiver har lavet et projektforslag for renovering af parkeringsarealet i Helsinge midtby (Rådhusvej). Administrationen har gennemgået projektforslaget for at vurdere, om projektet vil kunne ændres for at opnå eventuelle økonomiske besparelser, så mest muligt af projektet vil kunne realiseres inden for de afsatte midler. I forhold til større ændringer som f.eks. belægningstype er vurderingen, at den foreslåede løsning er den optimale. En udskiftning af flisebelægningen til asfalt anbefales ikke, da det vil give et væsentligt andet udtryk. Som følge af overslagsøkonomien er projektet blevet opdelt i etaper, hvor etape 1 forventes at kunne afholdes inden for den afsatte økonomi i budgetaftale 2020-23. Finansiering af etape 2, der vurderes at beløbe sig til ca 1,8 mio.kr., forventes at ligge ud over de afsatte midler i budgetaftalen 2020-23. Administrationen foreslår, at etape 2 kan finansieres med op til 1,8 mio. kr. fra puljen Forskønnelse af By og Land,

Gadebelysningen på arealet er udtjent og har afventet en samlet løsning ifm. renovering af det samlede areal. Udgiften til ny belysning vil blive delvist dækket af midler afsat til renovering af gadelys uden for projektets økonomi.

Projektets etape 1 består af etablering af størstedelen af p-pladserne (ca. 90) tættest på Rema1000, trappeanlæg ved VP-arkaden samt beplantningen ved p-pladserne. Fortovsrenoveringen på Rådhusvej, de sidste knap 40 parkeringspladser i pladsens vestlige ende samt beplantning mod Hammerichsvej venter til etape 2.

Projektforslaget følger den relativt detaljerede lokalplan, der gælder for området, og er i tråd med den renovering, som er blevet gennemført. Projektforslaget og situationsplan er vedlagt som bilag.

Dialog med interessenterne

Administrationen har været i dialog med en del af interessenterne omkring p-pladsen om projektforslaget. Interessenterne er KFI Ejendomme (Rema 1000), Salling Group Ejendomme (Netto), Ejerforeningen Østergade 12 (VP-Arkaden), Ejendomsselskabet af 1/7-2020 (Østergade 8) samt Gadekærforeningen.

KFI Ejendomme (Rema 1000) bemærker, at det umiddelbart vil være optimalt, hvis der skabes en passage i 2. række (fra REMA) på p-pladsen mod VP-Arkaden, samt at det ligeledes vil være optimalt med en passage mellem rækkerne mod Rådhusvej.

Administrationen fastholder indretningen af p-pladsen, som beskrevet i projektforslaget. Dette er valgt af hensyn til trafikssikkerheden for gående til og fra bilerne samt trafikstrømmene på p-pladsen.

Ejerforeningen Østergade 12 (VP-Arkaden) bemærker, at kommunen skal være opmærksom på, at der skal være niveaufri adgang til VP Arkaden for barnevogne, kørestolsbrugere mm. Ejerforeningen er indforstået med, at trappen foran VP Arkaden ved Rema og bedet ved siden af indgår i kommunens renovering af området, således at det er kommunen, der iværksætter og bekoster den nye trappe og bedet – forudsat at det sker, som anført i projektforslaget og i stil med plantekasser mm., ligesom på arealet hvor SuperBest lå. Endvidere skal rampen op fastholdes og udformning lægge sig op ad materialevalg på arealet. Administrationen har noteret sig synspunktet, og rampen er med i forslaget.

Gadekærforeningen ønsker, at hækkene imellem bilerne skal væk, så pladsen vil fremstå mere lækker og åben. Der er ønske om opstilling af skraldespande flere steder ved p-pladsen, så det ikke flyder med skrald og tømte askebægere. Det skal være muligt at udtage strøm, når der skal afholdes event eller lignende på den nye p-plads/event-plads. Gadekærforeningen roser forslaget om flere handicap-p-pladser og god belysning på pladsen. Gadekærforeningen ville dog foretrække, at flere af de nuværende p-pladser kunne bevares. Administrationen vil forsøge at imødekomme Gadekærforeningens ønske om en mere åben plads bl.a. ved at drøfte alternativer med rådgiver med fokus på løsninger, som kræver minimalt vedligehold og samtidig sikrer et grønt udseende af pladsen.

Affaldsøen på pladsen, der er nedgravet, bliver indarbejdet med den nuværende placering. Tøjcontainerne på stedet fjernes fra pladsen. Der står allerede tøjcontainere flere andre steder i Helsingør midtby, hvorfor ejeren ikke tilbydes alternativ placering,

Administrationen har endnu ikke modtaget kommentarer fra øvrige interessenter.

Supplerende oplysninger: Ladestandere

Fra første udvalgsbehandling af sagen er der noteret et ønske om at forberede parkeringspladsen til ladestandere ved at nedlægge trækør til senere kabelføring. Denne mulighed vil blive forsøgt indarbejdet i projektet, så forberedelserne på stedet er gjort, såfremt elladestandere på stedet skal indgå i et samlet udbud af ladestandere i kommunen jf. proces skitseret i bilag.

Supplerende oplysninger: Kommuneplanramme

Det aktuelle anlægsprojekt er omfattet af Kommuneplanramme 1.C.01 for Helsingør Bymidte. Kommuneplanramme 1.C.01 fastsætter, at der ikke må reduceres i antallet af parkeringspladser inden for centerområdet.

Ved ny bebyggelse på eksisterende parkeringsarealer skal der anlægges nye parkeringspladser f.eks. i form af parkeringshuse og - kældre inden for rammeområdet. I forbindelse med de enkelte projekter og inden for de enkelte lokalplanområder, kan der således godt nedlægges parkeringspladser, så længe der - samlet set - ikke reduceres i antallet af parkeringspladser inden for centerområdet.

Inden for kommuneplanrammen er der nedlagt parkeringspladser som led i fortætning og udvikling af byen i perioden fra 2013 og frem til nu. Samtidig er der også etableret parkeringspladser som følge af krav i forbindelse med etablering af ny bebyggelse. Administrationen har opgjort, at der i perioden 2013 og frem til nu (inkl. det aktuelle anlægsprojekt på parkeringsarealerne ved Rådhusvej og Rema 1000) samlet set er etableret 24 flere parkeringspladser, end der er nedlagt inden for centerområdet.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje m.v. Lov nr. 1520 af 27/12/2014

Udbudsloven Lov nr. 1564 af 15/12/2015

Økonomi

Anlægsprojekt Forskønnelse og optimering af p-plads Helsingør (afsat 6,07 mio. kr , hvoraf der er frigivet 0,3 mio. kr. ifm. BO1 i 2021): ønskes de resterende 5,77 mio. kr. frigivet.

Anlægsprojekt Forskønnelse By og land (3,04 mio. kr. tilbage): ønskes frigivet 1,8 mio. kr.

Beslutning

1. -2.

For: A, B, E, U, Ø (7)

Imod: O (1)

Undlod at stemme: V (2)

Tiltrådt.

3.-4.

For: A, B, E, U, V, Ø (9)

Undlod at stemme: O (1)

Anbefalet.

5. Udvalget beslutter desuden, at ved fremtidige projekter skal mulighed for ladestandere indtænkes.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

RPH_K02_H0_N001 Situationsplan.pdf

Projektforslag.pdf

Projektforslag - rev økonomi ift. etapeopdeling

Ladestandere på offentligt vejareal - lovgivning og muligheder

Punkt 272: Langetravs 15 - anmodning om genoptagelse af byggesag

02.34.02-G01-1742-21

Resume

Udvikling, By og Land orienteres om afslag på genoptagelse af sag på Langetravs 15. Ejer af Langetravs 15 har anmodet om at få genoptaget ansøgning om byggetilladelse til et sommerhus i Tibirke Bakker. Byrådet har den 26. januar 2021 meddelt afslag til opførelse af sommerhuset. Udvikling, By og Land blev orienteret om genoptagelsessagen under meddelsespunkt den 2. november 2021, men er efter begæring fra Venstre medtaget som et efterretningspunkt på dette udvalgs møde.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune har 16. september 2021 modtaget en anmodning fra ejer om genoptagelse af en byggesag på Langetravs 15 (se bilag "MSP Begæring om genoptagelse af byggesag").

Sagen omhandler ansøgning om et nyt sommerhus på Langetravs 15 i Tibirke Bakker, hvor kommunen d. 26. januar 2020 gav afslag på en byggetilladelse på grund af forekomst af beskyttet habitatnatur på det areal, hvor sommerhuset ønskes opført. Denne oprindelige sag blev behandlet af byrådet d. 8. december 2020 (se bilag "Byråd dagsordenspunkt" for referat af dagsordenspunkt med fuld gennemgang af sagen og forklaring af, hvorfor habitatnaturen er så strengt beskyttet). Ejer har påklaget afgørelsen til Byggeklageenheden, hvor den fortsat behandles.

Ejer har anmodet om genoptagelse, da han mener, at Gribskov Kommune forskelsbehandler i administrationen af Natura 2000-lovgivningen (se bilag "Byråd dagsordenspunkt" for nærmere beskrivelse af denne lovgivning i oprindelige sag). Ejer nævner en verserende fredningssag om et planlagt byggeri i Tibirke Bakker på Silkebjerg 8, hvor kommunen har været positiv i en udtalelse til fredningsnævnet. Ejer nævner endvidere 8 andre ældre byggesager i Tibirke Bakker, hvor kommunen ikke har haft indvendinger mod en ansøgt byggetilladelse.

Administrationen har vurderet argumenterne i anmodningen og sendte 15. oktober 2021 afslag (dateret 8. oktober 2021) på denne anmodning (se bilag "GK Afslag på genoptagelse"). Afslaget er bl.a. begrundet med, at anmodningen ikke indeholder nye oplysninger i egen sag på Langetravs 15 og med en vurdering af, at de nævnte sager ikke er sammenlignelige med sagen på Langetravs 15. Ingen af de nævnte sager vurderes at indeholde nedlæggelse af habitatnatur som i sagen på Langetravs 15. Se bilag "GK Afslag på genoptagelse" for den fulde argumentation og gennemgang af hver af de 8 nævnte sager. Fælles for de nævnte sager er, at der enten:

A) Ikke har været kortlagt habitatnatur på arealet på tidspunktet for sagsbehandlingen,

eller

B) Hvis der var kortlagt habitatnatur, så er det ansøgte kun gået ud over allerede befæstet areal, hvilket bekræftes med luftfotos før og efter.

Når Miljøstyrelsen kortlægger større arealer, kan der være mindre arealer inden for det kortlagte område, der ikke lever op til kriterierne i kortlægningen, fordi kortlægningen sker grovmasket. Der kan også ske det, at vegetationen ændrer sig over tid pga. ændrede bagvedliggende forhold, så som næringsstofftilførsel, hydrologi eller drift, hvilket kan føre til, at den aktuelle vegetation ikke afspejler selve kortlægningen. Derfor foretager kommunen konkrete besigtigelser i sager, hvor det ansøgte ønskes placeret i kortlagt habitatnatur.

I forhold til den verserende sag på Silkeborg 8, hvor der søges om et helt nyt hus, er der også her kortlagt habitatnatur på byggearealet, ligesom på Langetravs 15. Administrationen har foretaget besigtigelse på både Silkeborg 8 og Langetravs 15 den 12. juni 2019 for at bekræfte/afkræfte rigtigheden af registreringen, som er foretaget af Miljøstyrelsen. På Langetravs 15 blev habitatnatur bekræftet, men på Silkeborg 8 blev der ikke konstateret habitatnatur på arealet for bebyggelsen.

Kommunen har efter det meddelte afslag på genoptagelse af byggesagen modtaget yderligere spørgsmål fra ejer af Langetravs 15. I de vedlagte bilag "MSP Kommentarer til GK's afslag på genoptagelse af byggesagen" og "Notat med administrationens svar på spørgsmål" ses henvendelsen og administrationens vurdering og svar på disse spørgsmål.

Afslag på byggetilladelser efter byggelovens kapitel 4 er delegeret til administrationen. Sagen om Langetravs 15 blev dog i første omgang forelagt udvalget, da sagen om afslaget til at udnytte byggeretten blev vurderet som princippiel. Den aktuelle anmodning om genoptagelse af sagen indeholder ikke nye forhold i sagen, hvorfor administrationen har fulgt delegationsplanen.

Beslutning

Sagen ændres til beslutningssag.

Sagen sendes tilbage til administrationen.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag UBL - MSP Begæring om genoptagelse af byggesag

Bilag UBL - Byråd Dagsordenspunkt

Bilag UBL - GK Afslag på genoptagelse

Bilag UBL - MSP Kommentarer til GK's afslag på genoptagelse af byggesagen

UBL bilag endeligt notat med administrationens svar på spørgsmål

Punkt 273: Gilleleje Hovedgade 51B - dispensation jf. bevarende lokalplan

02.34.02-G01-1899-21

Resume

I denne sag skal Udvikling, By og Land træffe beslutning om eventuel fældning af et bevaringsværdigt træ. Træet er udpeget som bevaringsværdigt i den bevarende lokalplan 15.31 for Det Gamle Gilleleje. Ejer søger om dispensation fra lokalplanen til at fælde træet, da ejer vurderer, at der er risiko for at træet vælter.

Gribskov Kommune har i 2010 givet dispensation til fældning af træet - en dispensation der ikke blev fuldt udnyttet - hvilket betyder, at der i dag står en ca. 4 meter høj træstamme tilbage af det oprindelige træ, som nu ønskes fældet.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at give dispensation til fældning af det bevaringsværdige træ.

Sagsfremstilling

Ejer søger om fældning af et bevaringsværdigt træ, som er placeret mellem enfamilieshuset på ejendommen og vejarealet ved Gilleleje Hovedgade. Der søges om dispensation til at fælde træet, da der kan være risiko for, at træet vælter. Fældning af træet kræver en dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bevaring af træer og beplantninger.

Det bevaringsværdige træ er en sølvpoppe af arten *Populus Alba Nivea* og vurderes at være ca. 200 år gammelt. Træarten, sølvpoppe, har generelt en kort levealder sammenlignet med for eksempel et egetræ, og det er ikke ualmindeligt at sådanne træer begynder at rådne indefra. Træets krone blev efter dispensation fra Gribskov Kommune fjernet i 2010, og træet består i dag af en ca. 4 meter høj afbarket træstamme. Træstammen vurderes at være helt rådnet indvendigt og i mindre grad udvendigt, og derudover er der to større huller i træstammen.

Administrationen har den 09. november 2021 besigtiget træet og konstateret, at træet er i en dårlig tilstand, men det er ikke administrationens vurdering, at træet er i risiko for at vælte i den nærmeste fremtid.

Det bevaringsværdige træ er placeret ved et dobbelthus, der i lokalplan 15.31 er registreret opført før 1870. Dobelthuset er i lokalplanens kortbilag 2 markeret som "Ældre bevaringsværdige fiskerhusbebyggelse".

Lokalplan 15.31 Bevarende lokalplan Det gamle Gilleleje

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 15.31 og ligger i delområde B, som er udlagt til helårsbeboelse og mindre restauranter, pensionater og sådanne erhvervsvirksomheder.

Lokalplanen blev vedtaget i 1988. Formålet med lokalplanen er bl.a.: *"At bevare den vigtigste større træbeplantning bestående af fritstående træer og trægrupper"*

Det følger af lokalplanens § 6.1.3, Ubebyggede arealer, som er gældende for delområde B og C: *"De på kortbilag 2 med særlig signatur viste træer og beplantninger, der som følge af deres art, størrelse og placering, er medvirkende til at give Gilleleje dets nuværende karakter, må ikke fjernes med mindre byrådet giver tilladelse hertil."*

Det skal bemærkes, at træet ved Gilleleje Hovedgade 51B på kortbilag 2 er markeret som "Træer og beplantning der skal bevares".

Baggrund for sagen

Gribskov Kommune har den 11. oktober 2010, på baggrund af en udvalgsbeslutning, givet en dispensation fra lokalplan 15.31 § 6.1.3 til fældning af det bevaringsværdige træ. Den daværende dispensation blev givet, da der i løbet af sommeren 2010 var faldet flere store grene af træet, og træet derfor udgjorde derfor en betydelig sikkerhedsrisiko for bygningerne og trafikken i området.

Den daværende dispensation blev ikke udnyttet fuldt ud i gyldighedsperioden på tre år, og der står i dag derfor en ca. 4 meter træstamme tilbage af træet. Det er derfor administrationens vurdering, at den tilbageværende del af det bevaringsværdige træ stadig er omfattet af lokalplanens bevarende bestemmelser, og at en fældning derfor kræver dispensation. Samtidig vurderes dispensationen til fældning af det bevaringsværdige træ fra 2010 at danne en præcedens til fældning af træer ud fra et sikkerhedshensyn.

Det skal bemærkes, at der ikke er hjemmel i lokalplan 15.31 til at kræve det bevaringsværdige træ genplantet.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at dispensation til fældning af den tilbageværende del af det bevaringsværdige træ med begrundelse i et sikkerhedshensyn ikke vil være i strid med lokalplanens formål, anvendelsesbestemmelser og øvrige bestemmelser.

Lovgrundlag

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

Lokalplan 15.31 – Bevarende lokalplan Det gamle Gilleleje, §6.1.3.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Det er administrationens vurdering, at fældning af den tilbageværende del af det bevaringsværdige træ vil være af underordnet betydning for naboerne. Derved vurderes fældningen ikke at skulle i naboorientering, jf. planlovens § 20 eller partshøring, jf. forvaltningslovens § 19.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Luft- og skråfoto

Besigtigelse den 09-11-2021

Fotos fra ejer, tilsendt den 06-11-2021

Punkt 274: Opstart af håndhævelsesproces om at nedlægge forbud mod fortsat brug af gyllebeholder på Valbyvej 57, Helsinge.

09.02.16-K08-5-21

Resume

I denne sag skal Udvikling, By og Land træffe beslutning om opstart af håndhævelsesproces vedrørende nedlæggelse af forbud (påbud) om fortsat drift og anvendelse af gyllebeholder på Valbyvej 57, Helsinge. Virksomheden Dansk Biogødning A/S (Hammersholt Erhvervspark 32, 3400 Hillerød) anvender gyllebeholderen som led i driften af virksomheden.

Udvikling, By og Land har beslutningskompetencen til at træffe beslutning om at nedlægge forbud om fortsat drift (påbud).

I februar 2020 behandlede Udvikling, By og Land en ansøgning fra Dansk Biogødning om godkendelse til at anvende en eksisterende gyllebeholder på Valbyvej 57, Helsinge til oplagring af stabiliseret spildevandsslam fra offentlige rensningsanlæg. Ansøgningen blev imødekommet dog med skærpede vilkår om teltoverdækning af gyllebeholderen som lugtreducerende tiltag. Dette krav blev af Dansk Biogødning påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som stadfæstede godkendelse med ændringer. Kravet om fast overdækning blev tilbageført til standardvilkåret, som betød, at overdækningen kunne være flydelag med fx halm.

Dansk Biogødning har i en længere periode ikke kunne overholde miljøgodkendelsens vilkår, hvilket har medført væsentlige lugtgener for de omkringliggende ejendomme.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at administrationen opstarter håndhævelsesproces om at nedlægge forbud (påbud) til Dansk Biogødning A/S om fortsat drift og brug af gyllebeholderen på Valbyvej 57, 3200 Helsinge.
2. at administrationen får delegation til at nedlægge et eventuelt påbud.

Sagsfremstilling

Se bilag "Redegørelse over Valbyvej 57" for detaljeret beskrivelse.

Beholderen blev taget i brug 30. december 2020. Tre omkringliggende ejendomme er generet af lugtgener fra opbevaringen af slam i gyllebeholderen på Valbyvej 57, Helsinge, I marts 2021 var administrationen derfor på det første tilsyn af mange, hvor administrationen konstaterede, at flere af vilkårene i miljøgodkendelsen ikke var overholdt. Derudover var der væsentlige lugtgener. Administrationen var efterfølgende i kontakt med Dansk Biogødning, Ved første tilsyn kunne administrationen ikke se tegn på etablering af flydelag på gyllebeholderen, som bl.a. er et vilkår i miljøgodkendelsen.

Efter flere forsøg med dialog lykkedes det efter påske 2021 at få ryddet op på adressen omkring gyllebeholderen og lagt flydelag på gyllebeholderen. Herefter blev beholderen ikke brugt i en periode. Da beholderen igen blev taget i brug, begyndte lugtgenerne igen, bl.a. forårsaget af spildt slammateriale under udtagning. Administrationen sendte derfor indskærpelse til virksomheden om overholdelse af miljøgodkendelsens vilkår. I juli 2021 blev der afholdt møde med Dansk Biogødning, da lugtgenerne fortsatte. Virksomheden blev igen orienteret om vilkår i miljøgodkendelsen, samt hvilken konsekvens manglende overholdelse kunne medføre. Flydelaget blev atter etableret på gyllebeholderen, og efter en uges tid var lugtgenerne nedbragt. Sommerferien forløb derfor uden alt for mange gener for de omkringboende. Administrationen kontaktede efterfølgende Dansk Biogødning for at høre nærmere om deres driftsplan, hvilket virksomheden havde meddelt, at de ville afklare og fremsende til kommunen, så lugtgenerne ikke ville genopstå i den fremtidige drift. Dansk Biogødning havde dog endnu ikke fået udarbejdet en driftplan, men de ville vende tilbage. Dette skete dog aldrig.

Efterfølgende forekom der igen væsentlige lugtgener, og administrationen sendte flere indskærpelser til virksomheden, da oprydningen igen var mangelfuld og flydelaget ikke var tilstrækkelig, hvilket var årsagen til lugtgenerne. Efter to indskærpelser om manglende oprydning sendte administrationen endnu en indskærpelse i oktober 2021. Denne gang grundet manglende genetablering af flydelaget efter udtagning af slam. Administrationen sendte endvidere påmindelse om fremsendelse af driftsplan. Indskærpelsen om etablering af flydelag blev imødekommet - dog for sent i forhold til den fastsatte frist.

Administrationen fremsendte den 12. november 2021 indskærpelse om manglende driftsplan for den kommende sæson med svarfrist den 19. november 2021. Denne indskærpelse blev ikke imødekommet tilfredsstillende, da virksomheden fortsat ikke havde udarbejdet den aftalte driftsplan, men blot fremsendt oplysning om, hvornår inspektionsbrønde skal tjekkes osv.; ingen referencer til hvordan virksomheden vil løse problemerne i forbindelse med den daglige drift, som ellers aftalt.

Administration har siden sagens start været på 27 tilsyn og givet 7 indskærpelser. Gentagne og vedvarende overtrædelser af vilkår i miljøgodkendelsen, der har til formål at begrænse virksomhedens forurening til et miljømæssigt forsvarligt niveau, gør at administrationen vurderer, at der skal indledes påbudssag. Administrationen vurderer, at sagen nu er kommet så langt, at der skal nedlægges forbud mod fortsat brug af beholderen. jf Miljøbeskyttelsesloven Kap 9, §§ 68 og 69, stk. 1.

§ 68.

Tilsynsmyndigheden skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

§ 69. (uddrag)

Stk. 1

De i § 68 nævnte situationer skal tilsynsmyndigheden meddele den for forholdet ansvarlige, at det ulovlige forhold skal bringes til ophør. I den forbindelse kan tilsynsmyndigheden

1) forbyde fortsat drift og eventuelt forlange virksomheden fjernet,

Stk. 3.

Tilsynsmyndighedens afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Sagens videre proces:

- Varsling af påbud. Varsling sendes i partshøring hos virksomheden, så virksomheden har mulighed for at komme med kommentarer.
- Nedlæggelse af påbud, med mindre der i høringsperioden er indkommet, nye væsentlige oplysninger.

Lovgrundlag

Miljøbeskyttelsesloven – lovebekendtgørelse nr 1218 af 25/11/2019 om miljøbeskyttelse

kap. 9 §§ 68 og 69, stk 1 og stk 3.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Afgørelse Miljø- og Fødevareklagenævnet - Valbyvej 57, Helsingør

Miljøgodkendelse til slamopbevaring i gyllebeholder - Valbyvej 57

Redegørelse for Valbyvej 57

Punkt 275: Pilegårdsvej 2 – lovliggørelse jf. bevarende lokalplan

02.00.08-G01-589-21

Resume

I denne sag skal Udvikling, By og Land træffe beslutning om eventuel dispensation til udskiftning af to mindre vinduer og ændring af en dør til et gulv-til-loftvindue i et bevaringsværdigt enfamiliehus, Pilegårdsvej 2, Helsingør. Huset er omfattet af den bevarende lokalplan 69.99 for Gl. Annisse, og der søges i den forbindelse bibeholdelses-dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at give tilladelse til bibeholdelse af to mindre vinduer i stil med de oprindelige vinduer.
2. at give afslag på dispensation til bibeholdelse af nyt gulv-til-loft vindue og dermed stille krav om genetablering af den oprindelig dør.

Sagsfremstilling

Der søges om bibeholdelse af to mindre vinduer og ændring af en dør til et gulv-til-loftvindue i et bevaringsværdigt enfamiliehus, som i BBR er registreret opført i 1860.

De to mindre vinduer blev udskiftet, fordi vinduerne var i dårlig stand, og det var, ifølge ejer, ikke muligt at renovere vinduerne. Vinduerne er udført i overensstemmelse med de oprindelige vinduer i enfamiliehuset og vil, ifølge ejer, blive malet i samme blå farve som de øvrige vinduer. Ændringen kræver en tilladelse jf. lokalplanens § 6.1. Der er tale om en kompetencenorm, hvor byrådet skal give dispensation til alle ændringer, der foretages.

Gulv-til-loftvindue blev etableret som erstatning for en tidligere dør. Den tidligere dør var i dårlig stand, og det var, ifølge ejer, ikke muligt at renovere døren. Døren blev derefter omdannet til gulv-til-loftvindue, som ifølge ejer vil få samme blå farve som de øvrige vinduer. Ændringen kræver en tilladelse jf. lokalplanens § 6.1 (kompetencenorm) og dispensation fra lokalplanens § 8.11.

Lokalplan 69.99 Bevarende lokalplan for Gl. Annisse

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 69.99 og ligger i delområde B1, som er bestemt til helårsbeboelse, offentlige formål, mindre lokalebutikker og ikke-forurenede erhvervsformål.

Lokalplanen blev vedtaget i 2001. Formålet med lokalplanen er bl.a.: *"At sikre at, om- og tilbygninger i det gamle landsbymiljø udformes i overensstemmelse med bygningens oprindelige karakter og medvirker til at landsbykarakteren i området bevares."*

Det følger af lokalplanens § 6.1, Bevaring af bebyggelse, som er gældende for delområde B1: *"De på kortbilag 3 med sort markerede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse, jf. § 8."*

Det skal bemærkes at Pilegårdsvej 2, på kortbilag 3, er markeret med sort som bevaringsværdig bygning.

Det følger af lokalplanens § 8.11, Bebyggelsens ydre fremtræden, som er gældende for delområde B1: *"Vindues- og døråbninger i ydervægge skal som hovedregel udformes med regelmæssig placering og proportionering og respektere bygningens oprindelige fagdeling og stiltræk. * Vinduer og døre i tilbygninger, udestuer m.v. skal tilpasses husets øvrige døre og vinduer med hensyn til proportioner, opsprosnings og materialer. Vinduer og døre skal være udført i træ og skal males. Der må kun anvendes klart plant glas."*

** Det skal dokumenteres med omhyggeligt udarbejdet projektbeskrivelse, at om-til og nybygninger af vinduer og døre, der afviger væsentligt fra den oprindelige bygning, kan indpasses i nærområdet. ”*

Baggrund for sagen

Huset er opført i 1860 og består af et fritliggende bevaringsværdigt enfamilieshus med stråtag, en garage, en carport og nogle mindre småbygninger ud mod Pilegårdsvej.

Administrationen modtog en henvendelse den 25. august 2021 om ændring af vinduer på enfamilieshuset, som efter lokalplanens bestemmelser kræver en dispensation. Administrationen har i perioden fra 26. august 2021 til 09. september 2021 partshørt ejer af ejendommen. Ejer oplyser i sit svar på partshøringen, at han ikke var bekendt med lokalplanens bestemmelser og beklager, at der ikke blev søgt om en tilladelse til udskiftning af de to mindre vinduer og dispensation til ændring af døren til et gulv-til-loftvindue.

Ejer oplyser, at der ikke er foretaget andre ændringer af enfamilieshusets facade, og at de øvrige dele af ejendommen er i overensstemmelse med lokalplan 69.99.

Lovliggørelse af byggeriet

Ændringen af vinduerne og døren er foretaget i løbet af 2021 og dermed efter lokalplanens vedtagelse i 2001. Ved lovliggørelse af byggeri skal der vælges mellem retlig lovliggørelse, fysisk lovliggørelse eller en kombination mellem retlig og fysisk lovliggørelse. Når byggeri skal lovliggøres, skal der ske en skønsmæssig afvejning af forskellige hensyn. Det første der dog skal vurderes er, om der på opførelsestidspunktet ville være givet tilladelse eller dispensation til byggeriet, såfremt der var søgt på forhånd.

Udskiftning af to vinduer:

Det er administrationens vurdering, at de to mindre vinduerne er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse § 8.11, og derfor vurderer administrationen, at der umiddelbart kan gives dispensation. Dermed er der ikke grundlag for at gå ind i en lovliggørelsesvurdering.

Ændring af facade (etablering af gulv-til-loftvindue og fjernelse af dør):

Det er administrationens vurdering, at udskiftning af dør til et gulv-loft vinduet ikke er i overensstemmelse med lokalplanens § 8.11. Der skal derfor foretages en skønsmæssig afvejning mellem de forskellige lovliggørelsesmuligheder.

For retlig lovliggørelse af gulv-til-loftvinduet taler bl.a. hensynet til ejeres økonomiske tab ved evt. at skulle genetablere den oprindelige dør. Det økonomiske tab vurderes dog at være af mindre omfang. Et andet hensyn, der taler for retlig lovliggørelse, er vinduets placering, som ikke medfører væsentlige indbliksgener for naboerne, da gulv-til-loftvinduet vender mod vejen.

For fysisk lovliggørelse af gulv-til-loftvinduet taler bl.a. hensynet til overholdes af lokalplanens formål om bevaring af bebyggelse. Det følger af planlovens §19, at der kun i en tidsbegrænset periode kan dispenseres fra principperne i en lokalplan. Endvidere vil en dispensation fra lokalplanens § 8.11 kunne danne uønskede præcedens i området, som vil kunne forringe det bevaringsværdige landsbymiljø. Derudover taler hensynet til, at ejer har pligt til at gøre sig bekendt med bestemmelserne i lokalplanen og derved ikke kan siges at have handlet i god tro, da gulv-til-loftvinduet blev etableret. Da etableringen af gulv-til-loftvinduet fandt sted i løbet af 2021, og administrationen gjorde ejer bekendt med sagen i august 2021, vurderes ejer ikke at kunne påberåbe sig et indrettelseshensyn.

Samlet set vurderer administrationen det proportionalt, ud fra ovenstående hensyn, at vælge retlig lovliggørelse af de to mindre vinduer og en fysisk lovliggørelse af gulv-til-loftvinduet. Ud fra lokalplanens bestemmelser vurderer administrationen, at ejer ville have fået tilladelse til de to mindre vinduer, hvis ejer havde søgt inden udskiftning af de gamle vinduer. Endvidere vurderer administrationen, ud fra den skønsømmæssig afvejning af lovliggørelses hensynene, at ejer ikke ville have fået dispensation til etablering af gulv-til-loftvinduet på opførelsestidspunktet.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at tilladelsen til de to mindre vinduer ikke vil være i strid med lokalplanens formål, anvendelsesbestemmelser og øvrige bestemmelser.

Det er administrationens vurdering, at en tilladelse til gulv-til-loftvinduet vil være i strid med lokalplanens formål og øvrige bestemmelser, som skal sikre den bevaringsværdige bebyggelse, samt at argumenterne for fysisk lovliggørelse vægter tungere end argumenterne for retslig lovliggørelse. Det er derfor administrationens vurdering, at gulv-til-loftvinduet skal ændres tilbage til den oprindelige dør.

Lovgrundlag

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

Lokalplan 69.99 – Bevarende lokalplan for Gl. Annisse, § 6.1.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Det er administrationens vurdering, at der ikke er nogle naboer, som er parter i sagen, da ingen naboer bliver berørt af væsentlige indblik- og skyggegener, og at der ikke skal fortages naboorientering, da byggeriet vurderes at være at underordnet betydning for naboerne.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag - Luftfoto og skråfoto - Pilegårdsvej 2

Bilag - Fotos tilsendt af ejer - Pilegårdsvej 2

Bilag - Svar på partshøring - Pilegårdsvej 2

Punkt 276: Landzonesag: Svanemosen 8 - Omdannelse af vandværk til sommerhus

01.03.03-G01-99-21

Resume

I denne sag skal Udvikling, By og Land træffe beslutning om evt. landzonetilladelse med tilhørende vilkår til at omdanne det nedlagte Studebjerg Vandværk til et sommerhus. Den synlige bygning og en mindre del af de tilstødende underjordiske tanke skal omdannes til ny anvendelse som sommerhus.

Sagen forelægges Udvikling, By og Land, idet der er tale om ændret anvendelse af en erhvervsbygning og etablering af et nyt sommerhus.

Udvalget fik i november 2020 forelagt et mere omfattende projekt, som blev sendt tilbage til fornyet behandling. Der foreligger nu et revideret projekt for udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives landzonetilladelse til omdannelse af vandværksbygningen til et sommerhus,
2. at der stilles vilkår om, at erhvervsmæssig udlejning ikke må forekomme,
3. at der stilles vilkår om, at der ikke må opføres tilbygninger eller bygningskonstruktioner ud over de projekterede værn omkring atriumgård mod nord,
4. at der tildeles vejrettigheder til sommerhuset via Svanemosen.

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Svanemosen 8 er beliggende som sidste ejendom på en mindre sidevej til Rågelejevej. Området er i Kommuneplan 2021-33 udpeget som naturbeskyttelsesområde og bevaringsværdigt landskab, på kanten af en økologisk forbindelse. Ejendommen grænser op til Heatherhill mod nordvest samt Hanebjerg Mose mod syd. Heatherhill er et fredet hedeområde, der strækker sig helt ud til kysten, kun gennemskåret af Rågelejevej. Hanebjerg Mose er et større moseområde, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Svanemosen 8 er dog ikke omfattet af fredningen af Heatherhill. Hvad angår mosebeskyttelsen vil det skulle undersøges konkret, om en del af matriklen kan anses for beskyttet, der hvor terrasse ønskes anlagt. Terrænet er meget kuperet; den gamle vandværksbygning ligger 14 m lavere end kystskrænten og vil derfor ikke syne markant i kystlandskabet. Studebjerg nord for bygningen samt Hanebjerg Mose er udpeget som kystkile i sammenhæng med Unnerup Mose.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelse 8.R.02, der dækker et område udlagt til rekreativt formål som grønt område med egnstypisk - og for naturtypen - karakteristisk beplantning. Der må i området kun opføres bygninger som er nødvendige for områdets pleje. Bygningers areal, højde og udseende skal underordnes områdets beplantning og fremtræden. Offentligheden skal sikres adgang til området på en måde, så området ikke lider overlast.

På Svanemosen 8 har der gennem mange år været et vandværk. Således er den nuværende bygning på 150 m² opført i 1959 til vandforsyning. Vandværket er nu nedlagt. Bygningen har gule murede facader med tagpap. Den fremstår med meget lukkede facader, og hertil kommer de ikke synlige underjordiske tanke samt bassin i tilknytning til bygningen. Der er vejadgang fra Rågelejevej ad Svanemosen, som er en smal, ubefæstet jordvej.

Sagens forhold

De nye ejere af ejendommen er 3 familier, der har et ønske om at eje et sommerhus i fællesskab til privat brug. Ejerne lægger vægt på, at projektet tager hensyn til både natur, naboer og klima. Med reference til områdets karakter skal bygningen fremstå med gulpuksede facader og rødbrunt tegltag. Der isættes flere vinduer for at sikre en bolig med tilstrækkeligt lysindfald, men af hensyn til omgivelserne kommer der ikke tagvinduer. Gavlvinduer isættes højt for at undgå indbliksgener. Bygningen kommer til at indeholde et køkken- og opholdsrum i åben forbindelse med kælderetagens disponible rum og bryggers. Der indrettes 3 soveværelser og 3 badeværelser. I sammenhæng med kælderrummet inddrages en mindre del af de underjordiske tanke til en åben atriumgård samt et lukket opbevaringsrum, dvs. ikke til boligformål. Det åbne tidligere vandbassin vest for bygningen bliver ikke inddraget til omdannelse. Der anlægges terrasse i 2 niveauer umiddelbart foran sydfacaden, men herudover vil grunden skulle henligge som naturgrund. Der ønskes ikke nyanlæg af parkeringsareal eller opsætning af hegn ud over et lavt værn langs bygningen mod atriumgården.

Intentionen med planlovens landzonebestemmelser er bl.a. at muliggøre udnyttelse af bestående værdier, som de overflødiggjorte bygninger i landzonen udgør. Planlovens § 37, stk. 2, giver umiddelbart mulighed for at indrette en bolig på betingelse af:

- 1) at boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Studebjerg Vandværk defineres som en overflødiggjort bygning, der er mere end 5 år gammel. Men idet bygningen ligger inden for kystnærhedszonen og uden for udviklingsområder, så vil ændringen til bolig ikke kunne tillades uden en landzonetilladelse. Det betyder, at det i forbindelse med landzonesagsbehandlingen skal vurderes, hvorvidt ejendommen kompromitterer det, som søges beskyttet via kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er, at de åbne kyststrækninger bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk. Kystnærhedszonens afgrænsning dækker et bælte på i princippet 3 km fra landets kyster og omfatter arealer i landzone og sommerhusområder.

Det er søgt indarbejdet i projektet, at bygningsmassen ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang. Hovedvægten i projektet ligger på at udnytte de eksisterende rammer samt at opretholde naturgrund omkring bygningen.

Naboorientering

Ansøgningen har været i 14 dages naboorientering, og der er indkommet bemærkninger fra 3 naboer. De kommenterer bl.a. på følgende forhold:

- Forbedring ift. tidligere projekt
- Erhvervsudlejning
- Ejerforhold
- Husstørrelse
- Anvendelse af vandtank
- Fjernelse af overløbsbassin
- Hævdvunden ret til vendeplads

Nabo- og partsbemærkninger samt administrationens vurdering heraf er gennemgået i et vedhæftet bilag.

Vejforhold

Hvad angår spørgsmålet om vejrettigheder på den private fællesvej, skal det afklares, hvilken form for vejadgang ejere af vejudlægget ønsker at give Svanemosen 8 ved en ændret anvendelse af ejendommen. Det er Gribskov Kommune, som er ejer af vejudlægget fra Rågelejevej til Svanemosen 8, og derfor også kommunen som skal vurdere, om der kan tildeles rettigheder i forhold til den nye anvendelse. Der har været vejadgang også for motorkøretøjer i vandværkets tid, men kommunens vejmyndighed konstaterer, at vejen ikke umiddelbart er egnet til den belastning en fremtidig byggeproces vil forårsage. Endvidere skal det indtænkes, at vejudlægget er en del af det fredede område Heatherhill, og at administrationen vurderer, at det kræver dispensation fra Fredningsnævnet, hvis en større, synlig istandsættelse af vejen er påkrævet.

Vurdering og anbefaling

I landzone er der en restriktiv klagenævnspraksis for etablering af nye sommerhuse. Samtidig åbner landzonebestemmelserne for en række omdannelsesmuligheder til bl.a. beboelse med det formål at udnytte de bestående værdier, som overflødiggjorte bygninger udgør. I denne sag er der tale om en kystnær bygning, hvorfor der kræves landzonetilladelse. Bygningen ligger ca. 800 m fra kysten. På grund af terrænet er den ikke synlig fra kysten eller fra Heatherhill, og den er meget nedtonet i kystlandskabet set i forhold til omkringliggende sommerhusområder, der rækker helt ud til kystskrænten. Administrationen vurderer, at et projekt, som tager hensyn til kystlandskabet og i øvrigt kan etableres uden større ydre om- og tilbygning set fra de omkringliggende arealer og sommerhuse, bør fremmes i overensstemmelse med hensigten med landzonebestemmelserne om rimelig udnyttelse af bestående værdier.

Administrationen vurderer, at de trafikale forhold ikke går imod intentionerne med Heatherhill-fredningen. Fredningsbestemmelsen om, at motorfærdsel er forbudt på arealer, hvor offentligheden har fri adgang, skal ses i sammenhæng med bestemmelsen om, at der ikke må anlægges veje og stier i området. Vejen Svanemosen samt 3 sommerhuse eksisterede forud for fredningen, og vejudlægget fremgår af fredningskortet. Der har således været almindelig kørende adgang på vejudlægget på det fredede areal de seneste 60 år. Der bør derfor gives vejrettigheder til Svanemosen 8, men administrationen vurderer samtidig, at belastningen ved byggeprocessen samt den ændrede anvendelse af ejendommen forudsætter, at ansøger foranstalter en istandsættelse af vejen med hjemmel i privatvejsloven. Muligheden for udnyttelse af en tilladelse til ombygning er således betinget af, at ansøger opnår Fredningsnævnets tilladelse til istandsættelse af et omfang, som Gribskov Kommune kan godkende som tilstrækkeligt ift. den forventede belastning i byggeperioden og den fremtidige anvendelse af ejendommen. Administrationen vurderer, at kommunen sandsynligvis vil kunne anbefale istandsættelsen overfor Fredningsnævnet, såfremt det ikke indbefatter indgreb i skrænten, men alene en udbedring i kørefladen.

På denne baggrund skønnes det, at området fremover kan bære den øgede trafik til et nyt sommerhus. Terrassearealers udformning og omfang vil dog afhænge af den konkrete naturvurdering ift. naturbeskyttelseslovens §3.

Administrationen bemærker, at området trods sin beliggenhed i rekreativt område mellem landskabsfredning og beskyttede naturområder kan bære et ekstra sommerhus i rækken på Svanemosen, idet der er tale om udnyttelse af en bestående bygning og ikke nyopførelse. Med de foreslåede vilkår giver udnyttelsen ikke anledning til en væsentlig påvirkning af naboer og oplevelsen af det omgivende landskab. Vilkår nævnt i indstillingens punkt 2 og 3 vil skulle tinglyses på ejendommen.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Lov om private fællesveje, lovbekendtgørelse nr. 1234 af 04.11.2015 med senere ændringer

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Ansøgningen har været i 14 dages naboorientering hos 4 matrikulære naboer.

Beslutning

Sagen tages af dagsordenen.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

UBL-bilag Skitseprojekt

UBL bilag Notat nabo- og partsbem.

Punkt 277: Revision af vandløbsregulativ for Esum Å

06.02.00-P24-1-21

Resume

Sagen blev behandlet på udvalgmøde den 2. november pkt. 251, hvor det blev besluttet at sende sagen tilbage til administrationen med henblik på afklaring af hyppighed for grødeskæring. Afklaringen er tilføjet under overskriften: "Hyppighed for grødeskæring". Den resterende tekst i sagsfremstillingen er uændret.

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om vedtagelse af revideret regulativ for vandløbet Esum Å efter endt offentlig høring. Denne sag knytter sig til sagen "Revision af vandløbsregulativ for Esum kanal".

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage Regulativ for Esum Å

Sagsfremstilling

Offentlige vandløb og regulativer

Esum Å er såkaldt offentligt vandløb, hvilket betyder, at vandløbet ejes af bredejerne, men vedligeholdes af vandløbsmyndigheden, dvs. Gribskov Kommune.

For alle offentlige vandløb skal der laves et regulativ, som beskriver bredejerforhold og kommunens forpligtelser i forhold til vedligeholdelse af vandløbet. Vedligeholdelsen består primært i, at planterne i vandløbet skæres tilbage i løbet af sommeren og at større nedfaldne grene fjernes fra vandet.

Det gældende regulativ for Esum Å og Esum Kanal er fra 1994 og skal fornyes. Af tekniske årsager vil de to vandløb fremadrettet have hver deres regulativ, henholdsvis Regulativ for Esum Å og Regulativ for Esum kanal.

I Gribskov Kommune er der pt. 52 regulativbærende vandløb. Teknisk Udvalg besluttede på mødet den 25.10 2015 at igangsætte en revision af de eksisterende vandløbsregulativer. Revisionen sker efter en prioriteringsrækkefølge, som blev vedtaget af Teknisk Udvalg den 6. april 2016.

Regulativ for Esum Å

Administrationen har udarbejdet et regulativforslag for Esum Å. Regulativ for Esum Å omfatter selve regulativet med længde- og tværsnitprofiler samt en samlet redegørelse for Esum Å og Esum kanal. Redegørelsen indeholder bl.a. en beskrivelse af væsentlige ændringer i forhold til tidligere regulativer og de konsekvenser regulativets bestemmelser har for afvanding, natur og miljø. Regulativforslag med længdeprofiler og tværprofiler samt redegørelse er vedlagt sagen som bilag.

Hyppighed for grødeskæring

I forbindelse med at amtsregulativet fra 1994 revideres indarbejdes en række ændringer i det nye regulativ. Af redegørelsens kapitel 7 fremgår de væsentlige ændringer (se bilag). På foranledning af Udvikling, By og Land fremhæves ændring af hyppighed for grødeskæring herunder.

I amtsregulativet fra 1994 stod angivet, at grødeskæringen skulle finde sted "op til tre gange årligt", hvilket i det nye vandløbsregulativ ændres til *to gange årlig*. Begrundelsen herfor følger:

- Behovet for grødeskæring hidtil
- Vandløbsloves todelte formålsparagraf
- Nævnspraksis
- De reviderede vandløbsregulativer i Gribskov Kommune

Esrum Å har hidtil været gennemgået tre gange årligt, men der har erfaringsmæssigt været et begrænset behov for at slå grøde tre gange årligt. Ved overgangen til ”to gange årligt” ændres tidsintervallet til 1. juni – 31. juli og 1. august - 15. oktober. Herved sikres afvandingen fortsat om efteråret, hvor de store afstrømninger forekommer.

I vandløbslovens formålsparagraf ligestilles hensynet til vandløbets økologiske kvalitet med hensynet til vandafstrømning. Derfor skal metode, tidspunkt og hyppighed for grødeskæring fastlægges under hensyntagen til både afvanding og økologisk tilstand.

Grødeskæring bevirker ifølge Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE), at vandløbene forringes som levested for smådyr og fisk. Dette dels pga. et umiddelbart tab af smådyr og fisk fra de berørte strækningerne, dels fordi det fysiske vandløbsmiljø bliver mere ensformigt som følge af grødeskæringerne. Denne ulempe ved grødeskæring for miljøet skal vejes op mod fordelene ved grødeskæring for vandafstrømning. Ændring af antallet eller omfang af grødeskæringen fører, ifølge til Miljøstyrelsens vejledning i grødeskæring, ikke til en signifikant, forudsigelig ændring i vandafstrømningen fra år til år. Det vurderes, at årsvariationen i nedbør, temperatur, solindstråling og lysets nedtrængning gennem vandet har større betydning for vækstbetingelserne for grøden og dermed for vandafstrømningen i vandløbet end en ændring i grødeskæringen.

Det nugældende regulativ fra Frederiksborg Amts konflikter med nævnspraksis, da formuleringen ”op til” tre gange årligt er kendt ugyldigt i flere nævnsafgørelser, idet bestemmelserne skal være klart og præcist formuleret, så der ikke hersker tvivl om, hvorvidt de er overholdt eller ej. På den måde sikres det også, at lodsejere m.fl. kan følge med i, hvorvidt vandløbsmyndighedens administration af vandløbene er i overensstemmelse med regulativerne. De øvrige regulativer udarbejdet af kommunen indeholder også bestemmelsen om 2 årlige grødeskæringer.

På den baggrund vurderes en reduktion i rammen for antallet af grødeskæringer ikke at få en umiddelbar negativ indflydelse på vandføringsevnen i Esrum Å. Regulativerne er retsgrundlaget for administrationen af de offentlige vandløb. Skulle der på grund af usædvanlige nedbørsforhold opstå fare for betydelig skade på grund af vandløbets mangelfulde tilstand, giver vandløbsloven (§55) kommunen mulighed for at foretage det fornødne, herunder grødeskæring.

Såfremt der er ønske om at ændre grødeskæringen fra 2 til 3 gange årligt, skal regulativet i fornyet høring.

Screening for miljøvurdering og Natura 2000

I tilknytning til revision af regulativet skal myndigheden vurdere, om revisionen har negativ indvirkning på omgivelserne og på Natura 2000-områder. På den baggrund har kommunen foretaget en screening for miljøvurdering efter miljøvurderingslovens bestemmelser og en væsentlighedsvurdering efter Habitatbekendtgørelsens bestemmelsen. Begge screeninger konkluderer, at regulativet ikke vil have en negativ indvirkning af på omgivelserne og Natura 2000-områder.

Beskyttede fortidsminde

Dele af Esrum Å hører under beskyttede fortidsminder efter Muserumsloven. Beskyttede fortidsminder er synlige levn og kulturspor i landskabet. Fortidsminderne er beskyttet mod alle tilstandsændringer, herunder vedligeholdelsen af

vandløbet.

Efter eventuel vedtagelse af regulativ for Esum Å skal vandløbsmyndigheden derfor indhente en dispensation efter muserumsloven til regulativets bestemmelser. Administrationen har igangsat dispensationsprocessen og forventer at modtage en afgørelse inden grødeskæringssæson 2022.

Høring - medførte ingen væsentlige ændringer i regulativet

Regulativforslaget er sendt til bredejerne og øvrige høringsparter jf. loven. Forslag til regulativ for Esum Å har været i 8 ugers offentlig høring fra 9.07.2021 til 03.09.2021. Høringen for Esum Å og Esum kanal skete samlet.

Administrationen indbød til informationsmøde i høringsperioden, hvor der var mulighed for at stille spørgsmål til forslaget. Infomødet var et samlet møde for bredejere til Esum Å og Esum kanal og andre

interesserede. Omkring 10 bredejere mødte op på mødet, som blev afholdt ved Esum Å med mulighed for at deltage digitalt.

Kommunen modtog to hørings svar i høringsperioden. Begge henvendelser omhandler regulativet for Esum Å. Svarene har givet anledning til mindre administrative ændringer i regulativteksten for Esum Å. Disse fremgår af Hvidbog i bilag 5.

4 ugers klagefrist

Hvis Udvikling, By og Land træffer afgørelse om at vedtage regulativerne, skal afgørelsen annonceres sammen med en klagevejledning og klagefrist på 4 uger.

Lovgrundlag

Udarbejdelse af regulativet er foretaget på grundlag af:

Vandløbsloven (Kap. 5, BEK nr 1217 af 25/11/2019)

Bek. om regulativer for offentlige vandløb (BEK nr. 919 af 27. juni 2016)

Cirkulære om vandløbsloven (§7, Cirkulære nr. 21 af 26. februar 1985)

Cirkulæreskrivelse om standardregulativ for offentlige vandløb (Cirkulæreskrivelse nr. 23 af 20. juli 1984)

Habitatbekendtgørelsen (BEK nr 1595 af 06/12/2018)

Miljøvurderingsloven (LBK nr 973 af 25/06/2020)

Økonomi

Der ingen merudgifter ved at godkende det reviderede regulativ for Esum Å. Kommunen er forpligtet til at vedligeholde kommunens offentlige vandløb, herunder Esum Å.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til regulativ for Esum Å har været i 8 ugers offentlig høring fra 9.07.2021 til 03.09.2021 hos bredejere og øvrige høringsparter jf. loven.

Beslutning

Ændringsforslag fra Knud Antonsen (V):

Regulativet ændres til, at der er tre grødeskæringer i stedet for to.

For: V (2)

Imod: A, B, E, U, Ø (7)

Undlod: O (1)

Ændringsforslag **ikke** tiltrådt.

Afstemning om administrationens indstilling:

1.

For: A, B, E, O, U, Ø (8)

Undlod at stemme: V (2)

Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag 2_længde og tværprofiler af Esum Å

Bilag 1_Vandløbsregulativ_Esum Å_med hørings svar

Bilag 5_Hvidbog_Høring af regulativ for Esum Å og Esum kanal

Bilag 4_Bilag A-E til Redegørelse_Regulativ for Esum Å og Esum kanal

Bilag 3_Rede gørelse_Regulativ for Esum Å og Esum kanal

Punkt 278: Revision af vandløbsregulativ for Esrum kanal

06.02.00-P24-2-21

Resume

Sagen blev behandlet på udvalgs møde den 2. november pkt. 251, hvor det blev besluttet at sende sagen tilbage til administrationen med henblik på afklaring af hyppighed for grødeskæring. Afklaringen er tilføjet under overskriften: "Hyppighed for grødeskæring". Den resterende tekst i sagsfremstillingen er uændret.

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om vedtagelse af revideret regulativ for vandløbet Esrum kanal efter endt offentlig høring. Denne sag knytter sig til sagen "Revision af vandløbsregulativ for Esrum Å".

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage nyt Regulativ for Esrum kanal

Sagsfremstilling

Offentlige vandløb og regulativer

Esrum kanal er såkaldt offentligt vandløb, hvilket betyder, at vandløbet ejes af bredejerne, men vedligeholdes af vandløbsmyndigheden, dvs. Gribskov Kommune.

For alle offentlige vandløb skal der laves et regulativ, som beskriver bredejerforhold og kommunens forpligtelser i forhold til vedligeholdelse af vandløbet. Vedligeholdelsen består primært i, at planterne i vandløbet skæres tilbage i løbet af sommeren og at større nedfaldne grene fjernes fra vandet.

Det gældende regulativ for Esrum Å og Esrum Kanal er fra 1994 og skal fornyes. Af tekniske årsager vil de to vandløb fremadrettet have hver deres regulativ, henholdsvis Regulativ for Esrum Å og Regulativ for Esrum kanal.

I Gribskov Kommune er der pt. 52 regulativbærende vandløb. Teknisk Udvalg besluttede på møde den 25.10.2015 at igangsætte en revision af de eksisterende vandløbsregulativer. Revisionen sker efter en prioriteringsrækkefølge, som blev vedtaget af Teknisk Udvalg den 6. april 2016.

Regulativ for Esrum kanal

Administrationen har udarbejdet et regulativforslag for Esrum kanal. Regulativ for Esrum kanal omfatter selve regulativet med længde- og tværsnitprofiler samt en samlet redegørelse for Esrum Å og Esrum kanal. Redegørelsen indeholder bl.a. en beskrivelse af væsentlige ændringer i forhold til tidligere regulativer, og de konsekvenser regulativets bestemmelser har for afvanding, natur og miljø. Regulativforslag med længdeprofiler og tværprofiler samt redegørelse er vedlagt sagen som bilag.

Hyppighed for grødeskæring

I forbindelse med at amsregulativet fra 1994 revideres indarbejdes en række ændringer i det nye regulativ. Af redegørelsens kapitel 7 fremgår de væsentlige ændringer (se bilag). På foranledning af Udvikling, By og Land fremhæves ændring af hyppighed for grødeskæring herunder.

I amtsregulativet fra 1994 stod angivet, at grødeskæringen skulle finde sted "op til tre gange årligt", hvilket i det nye vandløbsregulativ ændres til to gange årligt.

Begrundelsen herfor følger:

- Behovet for grødeskæring hidtil
- Vandløbsloves todelte formålsparagraf
- Nævnspraksis
- De reviderede vandløbsregulativer i Gribskov Kommune

Esrum kanal har hidtil været gennemgået tre gange årligt, men der har erfaringsmæssigt været et begrænset behov for at slå grøde tre gange årligt. Ved overgangen til "to gange årligt" ændres tidsintervallet til 1. juni – 31. juli og 1. august - 15. oktober. Herved sikres afvandingen fortsat om efteråret, hvor de store afstrømninger forekommer.

I vandløbslovens formålsparagraf ligestilles hensynet til vandløbets økologiske kvalitet med hensynet til vandafstrømning. Derfor skal metode, tidspunkt og hyppighed for grødeskæring fastlægges under hensyntagen til både afvanding og økologisk tilstand.

Grødeskæring bevirker if. Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE), at vandløbene forringes som levested for smådyr og fisk. Dette dels pga. et umiddelbart tab af smådyr og fisk fra de berørte strækningerne, dels fordi det fysiske vandløbsmiljø bliver mere ensformigt som følge af grødeskæringerne. Denne ulempe ved grødeskæring for miljøet skal vejes op mod fordelene ved grødeskæring for vandafstrømning. Ændring af antallet eller omfang af grødeskæringen fører, ifølge til Miljøstyrelsens vejledning i grødeskæring, ikke til en signifikant, forudsigelig ændring i vandafstrømningen fra år til år. Det vurderes at årsvariationen i nedbør, temperatur, solindstråling og lysets nedtrængning gennem vandet, har større betydning for vækstbetingelserne for grøden og dermed for vandafstrømningen i vandløbet end en ændring i grødeskæringen.

Det nugældende regulativ fra Frederiksborg Amts konflikter med med nævnspraksis, da formuleringen "op til" tre gange årligt er kendt ugyldigt i flere nævnsafgørelser, idet bestemmelserne skal være klart og præcist formuleret, så der ikke hersker tvivl om, hvorvidt de er overholdt eller ej. På den måde sikres det også, at lodsejere m.fl. kan følge med i, hvorvidt vandløbsmyndighedens administration af vandløbene er i overensstemmelse med regulativerne. De øvrige regulativer udarbejdet af kommunen indeholder også bestemmelsen om 2 årlige grødeskæring.

På den baggrund vurderes en reduktion i rammen for antallet af grødeskæring, ikke at få en umiddelbar negativ indflydelse på vandføringsevnen i Esrum kanal. Regulativerne er retsgrundlaget for administrationen af de offentlige vandløb. Skulle der på grund af usædvanlige nedbørsforhold opstå fare for betydelig skade på grund af vandløbets mangelfulde tilstand, giver vandløbsloven (§55) kommunen mulighed for at foretage det fornødne, herunder grødeskæring.

Såfremt der er ønske om at ændre grødeskæringen fra 2 til 3 gange årligt, skal regulativet i fornyet høring.

Screening for miljøvurdering og Natura 2000

I tilknytning til revision af regulativet skal myndigheden vurdere, om revisionen har negativ indvirkning på omgivelserne og på Natura 2000-områder. På den baggrund har kommunen foretaget en screening for miljøvurdering efter miljøvurderingslovens bestemmelser og en væsentlighedsvurdering efter Habitatbekendtgørelsens bestemmelse. Begge screeninger konkluderer, at regulativet ikke vil have en negativ indvirkning på omgivelserne og Natura 2000-områder.

Beskyttede fortidsminde

Esrum kanal hører under beskyttede fortidsminder efter Muserumsloven. Beskyttede fortidsminder er synlige levn og kulturspor i landskabet. Fortidsminderne er beskyttet mod alle tilstandsændringer herunder vedligeholdelsen af vandløbet.

Efter eventuel vedtagelse af regulativ for Esrum kanal skal vandløbsmyndigheden derfor indhente en dispensation efter muserumsloven til regulativets bestemmelser. Administrationen har igangsat dispensationsprocessen og forventer at modtage en afgørelse inden grødeskæringssæson 2022.

Høring - medførte ingen ændringer i regulativet

Regulativforslaget er sendt til bredejerne og øvrige høringsparter jf. loven. Forslag til regulativ for Esrum kanal har været i 8 ugers offentlig høring fra 9.07.2021 til 03.09.2021. Høringen for Esrum Å og Esrum kanal skete samlet.

Kommunen modtog ingen høringssvar omkring regulativ for Esrum kanal.

Administrationen indbød til informationsmøde i høringsperioden, hvor der var mulighed for at stille spørgsmål til forslaget. Infomødet var et samlet møde for bredejere til Esrum Å og Esrum kanal og andre interesserede. Omkring 10 bredejere mødte op på mødet, som blev afholdt ved Esrum Å med mulighed for at deltage digitalt.

4 ugers klagefrist

Hvis Udvikling, By og Land træffer afgørelse om at vedtage regulativerne, skal afgørelsen annonceres sammen med en klagevejledning og klagefrist på 4 uger.

Lovgrundlag

Udarbejdelse af regulativet er foretaget på grundlag af:

Vandløbsloven (Kap. 5, BEK nr 1217 af 25/11/2019)

Bek. om regulativer for offentlige vandløb (BEK nr. 919 af 27. juni 2016)

Cirkulære om vandløbsloven (§7, Cirkulære nr. 21 af 26. februar 1985)

Cirkulæreskrivelse om standardregulativ for offentlige vandløb (Cirkulæreskrivelse nr. 23 af 20. juli 1984)

Habitatbekendtgørelsen (BEK nr 1595 af 06/12/2018)

Miljøvurderingsloven (LBK nr 973 af 25/06/2020)

Økonomi

Der ingen merudgifter ved at godkende det reviderede regulativ for Esrum kanal. Kommunen er forpligtet til at vedligeholde kommunens offentlige vandløb, herunder Esrum kanal.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til regulativ for Esrum kanal har været i 8 ugers offentlig høring fra 9.07.2021 til 03.09.2021 hos bredejere og øvrige høringsparter jf. loven.

Beslutning

Ændringsforslag fra Knud Antonsen (V):

Regulativet ændres til, at der er tre grødeskæringer i stedet for to.

For: V (2)

Imod: A, B, E, U, Ø (7)

Undlod: O (1)

Ændringsforslag **ikke** tiltrådt.

Afstemning om administrationens indstilling:

1.

For: A, B, E, O, U, Ø (8)

Undlod at stemme: V (2)

Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag 4_ Bilag A-E til Redegørelse_Regulativ for Esrum Å og Esrum kanal

Bilag 3_Redegørelse_Regulativ for Esrum Å og Esrum kanal

Bilag 2_længde og tværprofiler af Esrum kanal

Bilag 1_Vandløbsregulativ_Esrum kanal_Hoering til 3sep2021

Punkt 279: Meddelelser

00.22.04-P35-6-21

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: 17.04

Møde slut: 18.48

Administrationen orienterede om status for byggesagsbehandling.

Administrationen orienterede om Hovedgaden 102A.

Administrationen orienterede om Præstevejen 70.

Administrationen orienterede om bæverdæmning på Ramløse Å.

Administrationen orienterede om ændring i miljøbeskyttelsesloven.

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til komprimering af opfyld efter gravning til lyslederkabel på Helsingevej mellem Smidstrup og Blistrup.

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til ny kloak ved Pårupvej og borehovedet, som har være oppe på undersiden af vejen.

Pernille Søndergaard (E) orienterede om klager over snerydning.

1. Taget til efterretning.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

7. dec. 2021, Pårupvej 52

7. dec. 2021, Muligt nyt projekt på Krigsagergård

7. dec. 2021, Hovedgaden 102A inkl. dom

7. dec. 2021, Høring over forslag om ændring af lov om miljøbeskyttelse og lov om Forsyningstilsynet

7. dec. 2021, Status for bæverdæmningen i Ramløse å

Punkt 280: 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).

Punkt 281: Stadfæstelse af Gribskov Kommunes afslag - Skræderbakken 27

01.05.02-G01-5-21

Resume

Sagen er en genoptagelse af tidligere sag om redegørelse for sagsforløb på Skræderbakken 27, efter at klagenævnet nu har stadfæstet Gribskov Kommunes afgørelse om afslag

Sagsfremstilling

Miljø- og Fødevareklagenævnet har d. 10.11.21. truffet afgørelse om stadfæstelse af Gribskov Kommunes afslag på dispensation i sag om udstykning med henblik på opførelse af hus og carport med integreret skur. Afgørelsen er vedlagt som bilag. Udvalget modtog på møde d. 18.05.21 punkt 136 en redegørelse om sagsforløbet forud for afgørelsen. Udvalget besluttede på mødet at få sagen fremlagt igen, når der forelå afgørelse fra klagenævnet.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i deres afgørelse stadfæstet Gribskov Kommunes afgørelse af 3. marts 2021 om afslag på dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til udstykning med henblik på opførelse af et hus og en carport med integreret skur på matr. nr. 10s Vejby By, Vejby, beliggende Skræderbakken 27, 3210 Vejby. Nævnet har ved behandling af sagen foretaget en fuld prøvelse af, om betingelserne er opfyldt for at kunne meddele dispensation til det ansøgte. De er kommet frem til samme resultat uden at være bundet af Gribskov Kommunes nuværende eller tidligere myndigheders praksis for området.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Afgørelse - Stadfæstelse af Gribskov Kommunes afgørelse

Punkt 282: St Strandstræde 4 – tilladelse jf. bevarende lokalplan

02.34.02-G01-1539-21

Resume

Udvikling, By og Land orienteres om genopførelse af et bevaringsværdigt enfamilieshus samt genopførelse af en ikke-bevaringsværdig kontorbygning. Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 15.31 for Det gamle Gilleleje, og der orienteres i den forbindelse om ændring af vinduerne fra sprossede vinduer til dannebrogsvinduer. En ændring som er i overensstemmelse med lokalplanen. Derudover orienteres der om manglende genopførelse af en ikke-bevaringsværdig veranda/udhus-bygning.

Sagen ligger i forlængelse af tidligere dispensationssag og nedrivningssag på samme ejendom, som begge blev behandlet af Udvikling, By og Land på udvalgsrådet den 2. november 2021.

Sagsfremstilling

Udvikling, By og Land gav den 2. november 2021 tilladelse til nedrivning af bygningerne på ejendommen ”under forudsætning af, at huset genopbygges med samme ydre fremtræden.” Ejer har efter følgende revideret projektmaterialet, så byggeriet nu er i overensstemmelse med de oprindelige bygningers ydre fremtræden, med udtagelse af to punkter:

Ændring af vinduerne:

Vinduerne, i stueetagen og i gavlene på 1. sal, ændres fra de tidligere sprossede vinduer til dannebrogsvinduer. Begge vinduestyper er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, se bilag. Det er beskrevet, som tekst til illustrationen over de tilladte vinduestyper i lokalplanen, at de sprossede vinduer er tiltænkt de bevaringsværdige ældre fiskerhuse, og at dannebrogsvinduerne er tiltænkt de lidt større byhuse. En genopførelse af byhuset med dannebrogsvinduer vil således være en arkitektur- og stilhistorisk korrekt genopførelse. Ejer oplyser, at de daværende sprossede og tophængte vinduer er indsat i bygningen i løbet af 1970'erne. Det er derfor administrationens vurdering, at en tilladelse til dannebrogsvinduer vil være i overensstemmelse med intentionerne bag lokalplanens bestemmelser om bevaring af det gamle Gilleleje.

Veranda/udhus-bygning

I ejendommens baghave var der før nedrivningen en bygning til kontor og en veranda/udhus-bygning (som i BBR var registreret som carport). Bygningen til kontor vurderes at blive genopført som den oprindelige bygning, mens veranda/udhus-bygningen ikke bliver genopført. Ejer oplyser, at der muligvis på et senere tidspunkt vil blive indsendt ansøgning til Gribskov Kommune om opførelse af en carport et andet sted på grunden.

Ovenstående er en orientering til Udvikling, By og Land, da der på udvalgsrådet den 2. november 2021 blev givet tilladelse til nedrivning ”under forudsætning af, at huset genopbygges med samme ydre fremtræden.” Det er administrationens faglige vurdering, at den manglende genopførelse af veranda/udhus-bygning ikke vil være i overensstemmelse med intentionerne bag lokalplanens bestemmelser om bevaring af det gamle Gilleleje.

Ejendommen

Enfamilieshuset er i BBR registreret med opførelsesåret 1885 og har, ifølge ejer, gennemgået en større renovering i løbet af 1960'erne og 1970'erne. Ejendommen er beliggende på en 427 m² grund og består af et bevaringsværdigt enfamilieshus samt to mindre ikke bevaringsværdige bagbygninger, som i BBR er registreret som kontor og carport. Enfamilieshuset er i lokalplanen kategoriseret som bevaringsværdigt for helheden.

Lokalplan 15.31 Bevarende lokalplan Det gamle Gilleleje

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 15.31 og ligger i delområde B, som er bestemt til helårsbeboelse og mindre restauranter, pensionater og sådanne erhvervsvirksomheder.

Lokalplanen blev vedtaget i 1988. Formålet med lokalplanen er bl.a.: *"At bevare bebyggelsens nuværende karakter."*

Det følger af lokalplanens § 3.5.1 nr. 5, Bebyggelsens ydre fremtræden, som er gældende for delområde B: *"Nye vinduer skal udføres som opsprossede vinduer, i princippet som vist på illustrationen på modstående side."*

Illustration af vinduer vedlagt som bilag.

Det følger af lokalplanens § 5.1, Bevaring af bebyggelse, som er gældende for delområde B og C: *"De på kortbilag 2 med særlig signatur angivne bevaringsværdige ejendomme inden for lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens detaljer, kviste og karnapper, døre og vinduer, husets farve og lignende ikke må ændres uden tilladelse."*

Det skal bemærkes at St Strandstræde 4, på kortbilag 2, er markeret som "Hus, bevaringsværdigt for helheden".

Høringsperiode og høringparter

Der har på det tidligere projekt, som var på dagsorden til udvalgmødet den 2. november 2021, været gennemført partshøring og naboorientering i perioden 23. september 2021 til 7. oktober 2021.

Det er administrationens vurdering, at der med det revideret projekt ikke er nogle naboer, som er parter i sagen, da ingen naboer bliver berørt af væsentlige indblik- og skyggegener, og at der derfor ikke skal foretages naboorientering, da ændringerne vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at tilladelsen til dannebrogsvinduerne samt den manglende genopførelse af veranda/udhus-bygning ikke vil være i strid med lokalplanens formål, anvendelsesbestemmelser og øvrige bestemmelser.

Lovgrundlag

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

Lokalplan 15.31 - Bevarende lokalplan Det gamle Gilleleje

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Fejl i angivelse af lokalplan i afsnittet "Lovgrundlag" rettet i forbindelse med protokollering.

Bilag

Ført og efter billeder - St Strandstræde 4

Indsendelse 7, Tværsnit.pdf

Indsendelse 7, Stueplan.pdf

Indsendelse 7, Gavl mod syd.pdf

Indsendelse 7, Gavl mod nord.pdf

Indsendelse 7, Facade mod øst.pdf

Indsendelse 7, Facade mod vest.pdf

Indsendelse 7, Bygning 2.pdf

Indsendelse 7, 20210921_Situationsplan_Ny_rev20211111.pdf

Indsendelse 7, 20210921_Situationsplan_Eks_rev20211111.pdf

Indsendelse 7, 1. salsplan.pdf

Luft og skråfoto - St Strandstræde 4

Illustrationer af kviste, vinduer og døre fra lokalplan 15.31 - St Strandstræde 4

Punkt 283: Tilladelse til forstærkning af eksisterende kystsikring - Gilbjerg Hoved, Gilleleje

01.24.08-P19-9-20

Resume

Kystsikringslaget Gilbjerghoved har ansøgt om tilladelse til at forstærke afslutningen af deres eksisterende skråningsbeskyttelse. Den strækning, som ønskes forstærket, er 14 meter lang og får en synlig bredde på 7 m og topkote +3,7 m (DVR90).

Anlæggets afslutning ligger på Natura 2000-området Gilbjerg Hoved, men vurderes ikke at udgøre en væsentlig påvirkning på området.

Sagen forelægges Udvikling, By og Land, da kompetencen til at træffe afgørelser efter kystbeskyttelsesloven ligger hos udvalget.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land

1. at give tilladelse til det ansøgte projekt efter Kystbeskyttelsesloven

og

2. at ansøger i en tilladelse gøres opmærksom på følgende indhold:

"Gribskov Kommune anerkender, at der er et generelt erosionsproblem på Nordkysten. Derfor arbejder kommunen aktivt for at gennemføre en fælles helhedsløsning via projektet Nordkystens Fremtid. Hvis Nordkystens Fremtid ikke bliver en realitet, kan kommunen beslutte, at der skal ske sandfodring på længere strækninger baseret på viden fra Nordkystens Fremtid."

Sagsfremstilling

Sagsforløb

Kystsikringslag Gilbjerghoved ansøgte den 24. september 2020 om tilladelse til dels:

- at forhøje 440 m eksisterende skråningsbeskyttelse, dels
- at forlænge eksisterende skråningsbeskyttelse med 12 m mod vest på Gilbjerg Hoved.

Efter dialog med administrationen blev ansøgningen delt i to.

Udvikling, By og Land besluttede den 15. juni 2021, punkt nr. 177, at give tilladelse til at forhøje 440 meter eksisterende skråningsbeskyttelse fra topkote +3,0 m til +3,7 m.

Ansøgningen om at forlænge skråningsbeskyttelsen med 12 m blev sendt i 4 ugers høring og modtog høringssvar fra Kystdirektoratet. På baggrund af høring og en indledningsvis vurdering af Natura 2000, blev projektet tilpasset, og ansøger har fremsendt en ny ansøgning. Det er dette projekt, som behandles i denne sag. Såfremt at Udvikling, By og Land godkender projektet, kan ansøger anlægge de to projekter samtidig.

Ansøgningsmaterialet, modtaget den 23. august 2021, kan ses i bilag 1.

Beliggenhed

Det ansøgte projekt ønskes udført ud for naturområdet Gilbjerg Hoved, matrikel 1a Strand Børstrup by, Gilleleje.

Naturstyrelsen Nordsjælland er grundejer, og har givet samtykke til projektet.

Kort over projektområdet kan ses i bilag 2.

Projektbeskrivelse og formål

Projektet består i at forstærke afslutningen af den eksisterende skråningsbeskyttelse. Strækningen, som ønskes forstærket, er 14 meter lang og får en synlig bredde på 7 m og med topkote +3,7 m (DVR90). Anlægget opbygges af filterdug, ral, filtersten og dæksten. Konstruktionen får en hældning på 1:2, og foden nedgraves til kote -0,5 m. Projektet omfatter ikke kompensierende strandfodring.

Ansøgers formål med forlængelsen er at sikre den eksisterende skråningsbeskyttelse mod bagskæring og på den måde at reducere risikoen for erosion af hensyn til den nærmeste naboejendommen Ved Skrænten 16 samt den offentlige sti, Gilbjergstien.

Skrænten er ca. 25 meter høj. Snittegning af projektet ses i bilag 3.

Eksisterende kystbeskyttelse i området

Øst for projektområdet er kysten beskyttet af skråningsbeskyttelse, bølgebrydere og høfder fra Gilbjerg Hoved til Gilleleje Veststrand - en strækning på omkring 1.8 km.

Kystsikringslaget Gilbjerghoveds eget anlæg strækker sig fra matrikel nr. 1a Strand Børstrup By, Gilleleje til matrikel 3ih, Gilleleje By, Gilleleje - i alt ca. 900 meter.

I 2015 blev kystsikringslagets skråningsbeskyttelse forlænget 20 meter mod vest ind på Gilbjerg Hoved.

Vest for projektområdet, Gilbjerg Hoved, er kysten ubeskyttet i ca. 600 m. Her fremstår kysten naturlig og dynamisk med jævnlige skred.

Faren for erosion

Skrænten er ca. 25 meter høj, og sommerhuset ligger 28 meter fra kronekant, mens Gilbjergstien ligger ca. 2 meter fra kronekant. I følge ansøger har skreddene på det ubeskyttede Gilbjerg Hoved siden 2015 udviklet sig med stor hast, og skrænten er nu rykket så meget tilbage, at den bevoksede skråning ovenfor skråningsbeskyttelsen også er kommet i skred. Dette betyder, at den eksisterende skråningsbeskyttelse er udsat for bagskæring.

Ansøger har anslået, at den gennemsnitlige årlige tilbagerykning af kysten er 67 cm om året, vurderet ud fra luftfoto fra 2012-2018.

Kyststrækningen er i Kystatlas screenet til at være en kyst med stor kysttilbagerykning, hvilket stemmer overens med den nævnte tilbagerykning i ansøgningen. Endvidere sker der under storm en stor akut erosion.

Projektstrækningen ligger på kanten til fodringsstrækning, Gilbjerg Hoved, i det kommunale fællesprojekt Nordkystens Fremtid. Gilbjerg Hoved betragtes som et "hotspot" med et anslået årligt tab af sediment på 11 m³/år/m (kysttekniske projekt, 19. aug. 2019, afsnit 3.2.3.7.3).

Nuværende adgangsforhold

2 meter fra kronekant løber den offentlige sti, Gilbjergstien.

Den lokale grundejerforening har en trappe til stranden lige øst for forlængelsen, der stopper på toppen af eksisterende skråningsbeskyttelse. Ca. 550 m vest for projektområdet går der en sti ned til stranden. Ansøger oplyser, at den nuværende passage langs kysten ikke vil blive berørt, i det der foran skræntbeskyttelsen er et system af bølgebrydere og høfder, som fastholder en 6-18 meters bred strand.

Planforhold

Projektområdet er:

- beliggende i landzone
- i kommuneplan 2021-33 udpeget som Område med bevaringsværdigt landskab, Specifik geologisk bevaringsværdi og Kystkile.
- omfattet af strandbeskyttelseslinjen
- registeret som §3 beskyttede overdrev
- registreret som Fredskov
- fredet
- i umiddelbar nærhed af fodringsstrækningen "Gilbjerg Hoved" i det tværkommunale kystbeskyttelsesprojekt Nordkystens Fremtid.

Natura 2000-områder

Gilbjerg Hoved er udpeget som det Natura2000-område nr. 129. Områdets samlede areal er ca. 40 ha med en kystlinje på ca. 700 m.

Der er registreret flere bilag IV-arter nær projektområdet ifm. NOVANA-overvågning i bl.a. 2009 og i 2015. Markfirben er registreret på kystskrænten få meter fra projektområdet. Stor vandsalamander og Spidssnudet frø er registreret ved søer i det nærliggende Natura2000-område, og digesvaler yngler i kystskrænten. Digesvalerne er ikke fredet, men er sarte overfor forstyrrelser i ynglesæsonen fra april-september.

Projektområdet ligger også i umiddelbar nærhed af det marine Natura2000-område nr. 195, Gilleleje Flak og Tragten, som dækker havområdet fra Rågeleje til Hellebæk.

I havet omkring projektområdet findes den beskyttede bilag IV-art marsvin.

Væsentlighedsvurdering

Kommunen har foretaget en væsentlighedsvurdering af projektets potentielle påvirkning af de 2 nærtliggende Natura2000-områder samt de beskyttede bilag IV-arter.

Væsentlighedsvurderingen viser, at den ansøgte forstærkning af skråningsbeskyttelsen ikke vil kunne påvirke naturtypen kystklint/klippe (1230) negativt. Det kan således afvises, at skråningsbeskyttelsen kan udgøre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-området.

Væsentlighedsvurderingen vedlægges afgørelsen som bilag. Se vurderingen i bilag 4.

Screening efter miljøvurderingsloven

Administrationen har foretaget en screening efter miljøvurderingsloven, idet kystbeskyttelsesprojekter er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10, litra k.

Projektet vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering. Screening efter miljøvurderingsloven vedlægges afgørelsen som bilag. Se screeningen i bilag 5.

Afvejning af hensyn jf. Kystbeskyttelseslovens § 1, stk. 1

Kystbeskyttelseslovens formål er at beskytte mennesker og ejendom ved at reducere risikoen for oversvømmelser eller kystnedbrydning fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet.

Formålet varetages i sagsbehandlingen ved at afveje følgende hensyn i det ansøgte projekt:

1. Behovet for kystbeskyttelse
2. Økonomisk hensyn ved projekter omfattet af kapitel 1A.
3. Kystbeskyttelsesforanstaltningens tekniske og natur- og miljømæssige kvalitet.
4. Rekreativ udnyttelse af kysten
5. Sikring af den eksisterende adgang til - og langs kysten
6. Andre forhold

Hensynene er ikke oplyst i en prioriteret rækkefølge.

Administrationens vurdering

Administrationen har afvejet lovens hensyn i det ansøgte projekt. Administrationen lægger stor vægt på hensyn 1, 3 og 5.

Behovet for kystbeskyttelse

Formålet med den ansøgte forstærkning er at sikre den eksisterende skræntsikring mod bagskæring og derved beskytte fritidshus og sti mod erosion. Skrænten er ca. 25 meter høj, og sårbarheden ligger mellem 2 og 28 meter fra kronekant.

Faren for erosion vurderes ud fra tilgængelige oplysninger om erosion på strækningen via en serie af luftfotos og kystatlas.dk. Det fremgår af luftfotos fra 2021, at der er nylige skred på skrænten, i det den fremstår bar og uden vegetation.

Den ansøgte projektstrækning vender mod nordvest ud til Kattegat. Ved storme fra vest og nordlige retninger, vil der være samtidighed mellem høj vandstand og høje bølger. Ud fra kystatlas, fremgår det, at kystlinjen klassificeres til stor akut og kronisk erosion.

Samlet set er det administrationens vurdering, at der pågår stor erosion i området, og at der er behov for kystbeskyttelse.

Økonomisk hensyn ved projekter omfattet af kapitel 1A.

Da projektet ikke er omfattet af kap. 1A (kommunale fællesprojekter), er det økonomiske hensyn ikke relevant i denne sag.

Kystbeskyttelsesforanstaltningens tekniske og natur- og miljømæssige kvalitet.

Topkoten på den ansøgte forstærkning føres op i kote +3,7 m (DVR90) som det eksisterende anlæg, hvilket, ifølge ansøger, forventes at sikre matriklen mod en 50-årshændelse om 50 år.

Ifølge DMI klimaatlas forventes vandstanden ved en stormflod under en 50- årshændelse at være 220 cm (usikkerhedsinterval 175-267).

Dette efterlader +1m på det ansøgte projekt til bølgeoverslag. Administrationen forventer på den baggrund, at den ansøgte forstærkning af skråningsbeskyttelse, uden kompenserende strandfodring, kan reducere risikoen for akut erosion på kort sigt.

Kommunen forventer dog, at løsningen på lang sigt vil være utilstrækkelig som beskyttelse af ejendommen, da hele Nordsjællands kyst lider under et generelt sedimentunderskud.

Skråningsbeskyttelsen, som den ansøgte forstærkning bliver en del af, bevirker, at den naturlige erosion af materiale fra skrænten stoppes, og at denne erosion i stedet vil foregå foran og nedstrøms anlægget. Dette vil på sigt betyde, at kystprofilen uddybes, og at der, som følge af større vanddybde og dermed større bølger, skabes et unaturligt stort pres på de hårde kystbeskyttelses anlæg samt ubeskyttede skrænter i området.

Den ansøgte forstærkning strækker sig over 14 meter. Længden på den, i projekt Nordkystens Fremtid, forslåede fodringsstrækning, Gilbjerg Hoved, er 1800 meter. Strækningen vurderes at være i generelt sedimentunderskud.

På baggrund af projektstrækningen længde og det store sedimentunderskud på strækningen, vurderer kommunen, at en lokal strandfodring på 14 m, ikke kan sikre projektstrækningen mod kronisk erosion.

Derfor arbejder Gribskov Kommune aktivt for at gennemføre helhedsløsningen Nordkystens Fremtid, hvorigennem der forventes at blive strandfodret langs størstedelen af nordkysten, herunder den ansøgte projektstrækning. Hvis Nordkystens Fremtid ikke bliver en realitet, kan kommunen beslutte, at der skal ske strandfodring på længere strækninger baseret på viden fra projektet.

Den eksisterende skråningsbeskyttelse, der ansøges om at forstærke, er omkring 900 meter, hvoraf der ansøges om at forstærke en strækning på 14 meter. Strækningen er forholdsvis kort i forhold til anlæggets samlede længde. Administrationen vurderer, at den ansøgte forstærkning visuelt kan integreres med den eksisterende skråningsbeskyttelse og deraf med det eksisterende miljø.

Rekreativ udnyttelse af kysten

Der er mulighed for rekreativ udnyttelse af kysten. Kystbeskyttelsesprojektet forventes ikke at ændre på denne mulighed her og nu. Men for at opretholde stranden på sigt er det nødvendigt, at der kompenseres for den sandmængde, som anlægget tilbageholder. Se vurdering af hensyn 1, 3 og 5 mht. kompenserende strandfodring.

Sikring af eksisterende adgang til og langs kysten

Hård kystsikring har en negativ påvirkning af kystens naturlige dynamik og den fremtidige passagemulighed langs kyststrækningen. Der lægges stor vægt på muligheden for passage langs kysten, da offentlighedens adgang til at færdes til fods og opholde sig ved kysten er en lovsikret ret, som ikke må forhindres eller vanskeliggøres. Det taler imod projektet, at den fremtidige mulighed for passage langs kysten ikke sikres på lang sigt.

Det ansøgte kystsikringsanlæg er en forstærkning af et eksisterende anlæg på en strækning på 14 meter. Længden på den, i projekt Nordkystens Fremtid, forslåede fodringsstrækning, Gilbjerg Hoved, er 1800 meter. Strækningen vurderes at være i generelt sedimentunderskud.

På baggrund af projektstrækningens længde, at anlægget allerede eksisterer og det store sedimentunderskud på strækningen, vurderer kommunen, at en lokal kompenserende strandfodring på 14 m ikke er en løsning til at sikre den fremtidige passagemulighed foran projektstrækningen.

Gribskov Kommune vurderer derimod, at en fælles strandfodringsløsning over en længere strækning vil være effektiv til at sikre den fri passage foran kystsikringsanlæggene i området.

Andre forhold

Landzone

Projektstrækningen ligger i landzone, hvorfor det skal vurderes, om forstærkningen af anlægget er væsentlig i forhold til bestemmelserne vedr. landzone jf. planlovens § 35.

Administrationen vurderer, at der i den konkrete sag ikke skal stilles krav om landzonetilladelse, da projektet anses for at være en ubetydelig forstærkning af et eksisterende anlæg, der ikke i sig selv vil ændre på karakteren af kystlandskabet eller kystsikringsanlæggets visuelle fremtræden.

Kommuneplan

Kystbeskyttelse af ejendomme og rekreativt rutenet vurderes at være et væsentligt samfundsmæssigt hensyn. Der er tale om et forholdsvis lille anlæg, der placeres udenpå eksisterende kystbeskyttelse i bunden af en 25 m høj skrænt.

Det vurderes, at etableringen kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer i landskabet.

Strandbeskyttelseslinjen

Administrationen har lagt vægt på, at der allerede i området er 1.8 km kystbeskyttelsesanlæg, og at den ansøgte forstærkning på 7 m * 14 m i den sammenhæng er af mindre betydning.

På den baggrund vurderes det, at skråningsbeskyttelsen ikke vil påvirke hensynene i naturbeskyttelsesloven i en grad, hvor det taler imod etablering af anlægget jf. naturbeskyttelsesloven § 15.

§3-beskyttede natur

Området langs skræntens top, over projektområdet, er vejledende registreret som §3-beskyttede overdrev.

Det vurderes, at det ansøgte anlæg ikke vil påvirke overdrevet væsentligt, da den ansøgte forstærkning bygges udenpå den eksisterende skråningsbeskyttelse og er ikke i direkte berøring med den §3- beskyttede naturtype.

Fredning

Projektområdet Gilbjerg Hoved er fredet. Formålet med fredningen er at bevare udsigten over havet og ind over land samt at bevare stiens landskabelige omgivelser.

Det vurderes, at forstærkningen kan etableres uden at være i konflikt med fredningsformål, da anlægget placeres nede på stranden uden på eksisterende anlæg i bunden af en 25 meter høj kystskrænt.

Fredsskov

Da arealet er registreret med fredsskovspligt, har administrationen bedt Skovlovsmyndighed, dvs. Miljøstyrelsen, om at vurdere, om der skal rejses et vilkår om et erstatningsskov-areal. Miljøstyrelsen vurderer, at projektet ikke udløser et krav om erstatningsskov.

Anbefaling

Efter afvejning af hensynene i § 1, stk. 1 i Kystbeskyttelsesloven vurderer administrationen, at der i overensstemmelse med loven kan gives tilladelse til den ansøgte skråningsbeskyttelse og anbefaler derfor:

1. at der gives tilladelse til det ansøgte projekt efter Kystbeskyttelsesloven

og

2. at ansøger i en tilladelse gøres opmærksom på følgende indhold: "Gribskov Kommune anerkender, at der er et generelt erosionsproblem på Nordkysten. Derfor arbejder kommunen aktivt for at gennemføre en fælles helhedsløsning via projektet Nordkystens Fremtid. Hvis Nordkystens Fremtid ikke bliver en realitet, kan kommunen beslutte, at der skal ske sandfodring på længere strækninger baseret på viden fra Nordkystens Fremtid."

Standardvilkår og klagemulighed

Administrationen vil i en tilladelse til skråningsbeskyttelse stille standardvilkår om tinglyst vedligeholdelsespligt, færdigmelding og perioden, hvor anlægget må udføres.

Normalvis angives anlægsperioden til oktober-april, men i denne sag begrænses anlægsperioden til oktober-marts af hensyn til Markfirben og Digesvaler i området.

En afgørelse efter kystbeskyttelsesloven § 3 kan påklages for så vidt angår retslige forhold til Miljø- og fødevareklagenævnet. En hver med væsentlig individuel interesse i sagen kan klage.

Lovgrundlag

Kystbeskyttelsesloven, LBK nr 705 af 29. maj 2020

Naturbeskyttelsesloven LBK nr. 240 af 13. marts 2019

Kysthabitatbekendtgørelsen, BEK nr. 654 af 19. maj 2020

Miljøvurderingsloven, LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018

Skovloven, LBK nr 315 af 28. marts 2019

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Ansøgningen har, jf. kystbeskyttelsesloven, været i 4 ugers høring hos naboer og relevante myndigheder. I denne forbindelse har Kystdirektoratet indsendt høringssvar. Høringssvar kan læses i bilag 6.

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har først høringsfrist den 16. december, da de modtog orientering om høring forsinket. Skulle DN have væsentlige indsigelser til projektet, som har indflydelse på udvalgets beslutningsgrundlag, lægges sagen op til fornyet politisk beslutning.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag 5 - Screening jf. miljøvurderingsloven

Bilag 4 - Væsentlighedsvurdering, Kystbeskyttelse på Gilberg Hoved

Bilag 3 - Snittegning af projektet

Bilag 2 - Kort over projektområde

Bilag 1 - Ansøgning om forstærkning af skråningsbeskyttelse i vestende_Kystsikringslaget Gilbjerg Hoved

Bilag 6 - Høringssvar fra Kystdirektoratet