

# **REFERAT Udvikling, By og Land d. 22-10-2018**

**Mødedato** Mandag d. 22. oktober 2018 kl. 18:15

**Mødested** Lokale 505, Rådhuset

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Boligstrategisk Handleplan 2018.....	4
Udvikling, by og lands behandling af vedtaget budget 2019-2022.....	10
Lokalplan 69.99 - håndhævelse.....	14
Fredensvej 22. statusændring af bolig.....	18
Landzonesag: Skærødvej 6. Udvidelse af hestepension med løsdrift.....	21
Landzonesag: Kagerupvej 21. Udvikling af Haldberg Skovhave.....	24
Landzonesag: Atelier, Bannebjergvej 9.....	29
Landzonesag: Boserupvej 13C - lovliggørelse af husstandsvindmølle.....	32
Oprettelse af grundejerforening - Sommerhusområde ved Nordgårdsvej og Rasmus Olsensvej.....	36
Stiplan - prioritering af budgetmidler.....	38
Bakkebjergvej - midlertidig pumpeløsning.....	44
Færdselsregulering ved Realskolen / Kirkegade.....	46
Parkeringskontrol i Gribskov Kommune.....	48
Helsingevej i Smidstrup - Ønske om hastighedsnedsættelse.....	51
Arbejde med natur i Gribskov Kommune.....	53
Kommuneplantillæg nr. 18 til kommuneplan 2013-25 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej.....	55
Lokalplan nr 331.02 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20 - behandling af høringssv.....	57
Forslag til lokalplan for boliger i Kirsebærhaven 2, Ramløse - igangsættelse.....	59
Ansøgning om opdeling af storparceller på Almevej 135, Gilleleje.....	64
Byudvikling i Blistrup Nord - Krav og Ønsker til områdets udvikling.....	67
Status for større planopgaver - september 2018.....	70
Årshjul.....	72
Byggesag. Peter Fjelstrup Vej. Kulturhavn etape 3. Orientering om ændring af gavle mod p-plads... Fredning af Keldsø-området.....	75
Nedsættelse af hastigheden på Græstedvejen til 60 km/t.....	77
Evaluering af sommerens events i Gilleleje, Helsing, Tisvilde og Græsted.....	79
Evaluering af Musik i Lejet.....	80
Lukket: Boligstrategisk Handleplan 2018 - økonomi.....	84
Lukket: Salg af ejendom.....	87
Lukket: Politianmeldelse byggesag.....	88
Lukket: Nordstjerneskolen.....	89
Lukket: Status på dialog med teleselskaber.....	90
Meddelelser.....	91
	92

## **Punkt 241: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-A01-2-18

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

1. at godkende dagsorden

### **Sagsfremstilling**

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

### **Lovgrundlag**

LBK nr. 318 af 28.03.2017 (kommunestyrelsesloven) § 20

### **Beslutning**

Bo Jul Nielsen ønsker sin habilitet afprøvet ift pkt. 257, 258 og 260 - Udvalget var enige i Bo Jul,Nielsen er inhabil vedr. pkt. 257. 258 og 260

1. godkendt

Jesper Behrendorff forlod mødet kl. 20:45

Jannich Petersen fraværende til mødet.

# Punkt 242: Boligstrategisk Handleplan 2018

03.00.00-G01-3-18

## Resume

I denne sag fremlægges den årlige boligstrategiske handleplan. Handleplanen er den anden i rækken af denne type handleplaner.

Handleplanen skal sikre, at de velfærdsboliger, som Gribskov Kommune råder over, danner en god ramme for en styrket faglig indsats til gavn for de borgere, der er visiteret til en velfærdsbolig. Handleplanen er udarbejdet på tværs af velfærdsområderne, så prioriteringer vedrørende velfærdsboligerne kan foregå med afsæt i et tværgående overblik.

Sagen fremlægges parallelt i tre fagudvalg - udvalgene for Ældre, Social og Sundhed, Børn og Familie samt Udvikling, By og Land. I sagen lægges op til, at udvalgene dels anbefaler og dels beslutter forskellige indsatser, som administrationen kan gennemføre på kort sigt, dvs. inden for 1-2 år.

## Administrationen indstiller til:

### Ældre, Social og Sundhed at

1. beslutte, at der skal udarbejdes en plan for optimering af ældre- og plejeboligkapaciteten samt for udvidelse af plejeboligkapaciteten, og at denne skal fremlægges til politisk beslutning på udvalgs møder i november. Beslutningen hviler på en kapacitetsanalyse, der afdækker det fremtidige behov for ældre- og plejeboliger samt fleksible, rehabiliterende pladser.

### Ældre, Social og Sundhed og Udvikling, By og Land at

2. anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at beslutte, at der anvendes midler af de allerede frigivne anlægsmidler vedr. plejeboligkapacitet (og velfærdsboliger) til en række mindre ombygningsprojekter, der hver især bidrager til at tilpasse og optimere udbuddet af plejeboliger og botilbud, så disse bliver bedre egnede til borgere med demens.

3. anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at beslutte, at der anvendes midler af de allerede frigivne anlægsmidler til udbygning af plejeboligkapaciteten (og velfærdsboliger), til en række mindre ombygningsprojekter, der hver især bidrager til at optimere og fremtidssikre Gydevej 15.

### Ældre, Social og Sundhed og Børn og Familie at

5. anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at beslutte, at der anvendes midler af anlægsmidler vedr. plejeboligkapacitet (og velfærdsboliger) til at ansætte en medarbejder på fuld tid i to år til at understøtte arbejdet med at optimere og tilpasse velfærdsboligerne.

## Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede på sit møde d. 24. september 2018 at sende tidligere udarbejdet sag om Boligstrategisk Handleplan 2018 tilbage til administrationen med henblik på et fælles møde mellem udvalgene Udvikling, By og Land; Børn og Familie, Ældre, Social og Sundhed i tilknytning til udvalgmøderne d. 22. oktober 2018.

Sagens historik, herunder de tidligere indstillingspunkter, er vedlagt som bilag 1.

I forhold til tidligere sagsfremstilling er der følgende ændringer:

Administrationen indstiller *ikke*, at en af kommunens tidligere flygtningeboliger indrettes til bolig til unge med komplekse udfordringer. Baggrunden herfor er, at muligheder for salg af den tidligere flygtningebolig til nærliggende erhverv undersøges.

I forhold til tidligere sagsfremstilling uddybes argumentationen for behovet for at ansætte en medarbejder på fuld tid i 2 år til at understøtte arbejdet med at optimere og tilpasse velfærdsboligerne. Argumentationen er vedlagt som bilag 2.

Administrationen indstiller *ikke*, at der afsættes midler til medarbejder, der skulle understøtte brug af boliger til yngre borgere med komplekse behov. Denne opgave varetages i stedet af borgernes støtte- og kontaktpersoner.

## **Baggrund**

Boligstrategisk Handleplan 2018 er den anden i rækken af denne type handleplaner i Gribskov Kommune. Byrådet vedtog første generation af den boligstrategiske handleplan på sit møde d. 22. maj 2017, hvor det også blev besluttet, at der fremadrettet skulle udarbejdes en handleplan én gang årligt. Med dette års handleplan fastholdes og videreføres formålet med handleplanen som dynamisk planlægningsværktøj ind over velfærdsboligområdet, og der gøres status på de spor og aktiviteter, der blev besluttet i 2017. Boligstrategisk Handleplan 2018 vedlægges som hovedbilag.

Erfaringen fra arbejdet med implementering af handleplanen fra 2017 viser, at den fungerer efter hensigten, nemlig som afsæt for konkret, styrket faglig indsats og bedre fysiske rammer. Dette samtidigt med, at den strategisk er en fælles ramme for langsigtet planlægning, for samskabelse og for håndtering af stigende kompleksitet i målgruppebehov. Handleplanen kan også være afsæt for at spejle større initiativer, som ikke nødvendigvis er en del af årets plan, aktuelt arbejdet med at afdække muligheder for etablering af én samlet fysisk enhed ind over en række funktioner på ældre- og sundhedsområdet. Sagen om potentialet ved at etablere én samlet fysisk enhed forelægges for Ældre, Social og Sundhed på mødet i november måned 2018.

Formålet med handleplanen er at medvirke til, at kommunen med afsæt i et borgerperspektiv kan indrette den samlede boligkapacitet fleksibelt og udnytte den optimalt, baseret på sammenhængende faglige strategier og ny viden. Samlet set med henblik på, at effekten af indsatser styrkes og bygninger udnyttes optimalt, herunder at eventuelle tomgangsudgifter nedbringes/elimineres.

Administrationen udarbejder handleplanen ud fra disse principper, besluttet i forbindelse med udarbejdelse af 2017-planen:

- Afsættet er et borgerperspektiv: Planen beskæftiger sig med at koble borger-/målgruppebehov og udvikling heri med bygningskapacitet

- Den indeholder et helhedsperspektiv på tværs af boligformer i form af en afstemthed og et samlet tværgående sigte på målgruppernes behov og de boliger, der er til rådighed, ligesom planen bygger på Kompas for fremtidens velfærdsboliger
- Den er dynamisk - tyngden i planen er på de konkrete, nødvendige beslutninger på den korte bane; samtidig peger planen også på mulige næste træk på den mellemlange og lange bane

Handleplanen indeholdt i 2017-versionen følgende 4 spor:

1. Ældre- og plejeboliger
2. Fleksible, rehabiliterende pladser
3. Botilbudsområdet - samlet blik på drift og organisering på tværs af målgrupper og kompetencer – herunder håndtering af tomgang/ventelister
4. Boliger til unge på det specialiserede område.

Disse 4 spor videreføres i handleplanen for 2018 samtidig med, at der gøres status for effekter for både borgere og økonomi. Afslutningsvist foldes et mere tværgående strategiske fokus ud i et ”spor X”.

## Den aktuelle plan

Nærværende sagsfremstilling sammenfatter kort hovedelementer i handleplanens fire spor. Handleplanen vedlægges i bilag 1. Der henvises specielt til side 4 i handleplanen, hvor der findes en samlet oversigt over initiativer.

Spor 1 og 2

På plejecentrene er der primært arbejdet med to initiativer, som videreføres i den aktuelle handleplan:

- Demensvenlig indretning af plejecentrene. I første ombæring har der været fokus på Helsingegården og Trongården. De indvundne erfaringer og arbejdsmetoder i forhold til såvel bygningsændringer som ændringer af udearealerne vil kunne bringes i anvendelse på de øvrige plejecentre, herunder med særlig fokus på erfaringer med mindre tiltag med stor effekt. Indretningen vil ske i et samarbejde mellem plejecentrenes ledere og medarbejdere, kommunens demensfaglige udviklingskonsulent, boligselskaberne og Boligkontoret Danmark samt kommunens bygningsansvarlige medarbejdere.

Samlet set er der for så vidt angår styrket demensegnethed tale om en to-trinsraket, hvor der i 2018 pågår gennemgang og planlægning, og hvor der i 2019 sker en konkret tilpasning. Forud for trin 2 sker en politisk afrapportering samtidig med, at der i forbindelse med vedtagelse af BSH 2018 lægges op til øremærkning af midler inden for den afsatte ramme til initiativer i forhold til styrket demensegnethed på plejecentre generelt inde og ude (dog undtaget eventuel afskærmning af hele plejecentre-matrikler, hvilket forudsætter særskilt afdækning). I det afsatte beløb og i kommende afrapportering indgår også analyse af samlede bygningsdriftsøkonomi.

Det bemærkes at fremadrettet håndtering af dagcenteraktiviteter behandles i kommende særskilt politisk sag.

- Nedbringelse af tomgangsperioden - perioden fra tidligere beboers fraflytning/død og ny beboers indflytning. Hvis det lykkes at nedbringe tomgangsperioden fra i gennemsnit 7 uger til 2-3 uger vil det indebære, at der frigøres plejeboligkapacitet, svarende til op til 7-8 plejeboliger. Der er udarbejdet en procedurebeskrivelse, så det sikres, at de involverede, fx. plejepersonale, boligselskabernes administratorer og håndværkere har klare retningslinjer for, hvorledes samarbejdet om at gøre lejligheden klar til indflytning skal foregå. Der er endvidere udarbejdet en pjece, som er sendt ud til samtlige plejecenterbeboere. Pjecen rummer bl.a. oplysninger om, hvorledes ind- og udflytning

på plejecenteret kan foregå hurtigt og smidigt. Foreløbigt har indsatsen indebåret, at den gennemsnitlige tomgangsperiode er bragt ned på 5 uger, svarende til en frigørelse af kapacitet på 3-4 plejeboliger.

Derudover er der forudsat konverteret seks midlertidige pladser på Trongården til tre permanente plejeboliger for at imødekomme behovet for flere plejeboliger. Disse tre boliger forventes at stå færdige medio februar 2019.

På mellemlangt sigt vil der være behov for at udvide antallet af plejeboliger i Gribskov Kommune. Forarbejder til den seneste ældre- og plejeboligprognose viser, at der vil være behov for at udvide antallet af plejeboliger i 2021-22 med 50 til 60 boliger. Denne kapacitetsudvidelse kan ske på flere måder, fx ved udvidelse af eksisterende plejecentre eller ved opførelse af et nyt plejecenter. Den sidstnævnte mulighed kan evt. kombineres ved at udfase dele af den nuværende plejeboligkapacitet, så der kan etableres plejecentre med en mere optimal driftsstørrelse på 70-90 beboere. Administrationen vil arbejde videre med disse forslag og præsentere Ældre, Social og Sundhed for handlemuligheder og business case inden årsskiftet 2018-2019.

På Toftebo er der indrettet 8 nye fleksible, rehabiliteringspladser (med en samlet etableringsomkostning på 1,7 mio. kr.). Det er endvidere besluttet, at der foretages en tagrenovering på 1,4 mio. kr. Tagrenoveringen sikrer mod akut forringelse af bygningens stand og medvirker til, at Toftebo kan være i drift i yderligere nogle år.

Administrationen er som nævnt ovenfor blevet bedt om at afdække perspektiverne ved at samle flere funktioner på samme lokation. I disse overvejelser indgår en vurdering af, om der kan være knyttet fordele til at etablere fleksible, rehabiliterende pladser i tilnytning til andre funktioner, som ligeledes er baseret på sygeplejefaglig viden. Den aktuelle handleplan indeholder derfor ikke forslag om yderligere tiltag i forhold til Toftebo, idet påkrævede evt. bygningsforbedringer afventer den nævnte afdækning af perspektiver ved samlet lokation og videre initiativer på baggrund heraf.

### Spor 3

Indholdet i Boligstrategisk Handleplan 2018 kan sammenfattes som følger:

- Ombygning af Gydevej 15 er næsten tilendebragt. Der er etableret nye lejligheder og fælles-arealer er optimeret. Der er fortsat fokus på at fremtidssikre de fysiske rammer, så hovedformål med omlægning - at man som borger med udviklingshæmning kan flytte ind og blive gammel/blive boende på tilbuddet - opfyldes.
- Proces med sammenlægning af medarbejdere og borgere på Gydevej 15 og nedlukning af afdeling på Kirkeleddet 6 har fuldt fokus fra ledelse og administration. Processen tilrettelægges med skarpt fokus på borger- og medarbejderperspektiv og i samarbejde med Socialtilsynet. I kompetenceudvikling er fokus på den stigende kompleksitet i borgernes behov, herunder f.eks. håndtering af ældre borgere med udviklingshæmning og demens. Således er pr. 1. maj 2018 fastansat sygeplejerske.
- Fremadrettet - i resten af 2018 og ind i 2019 - er fokus på ude-arealer, idet der her er et stort behov for tilpasning til målgruppen, så ude-arealer kan blive et reelt aktiv.

Bredere set i forhold til tilbudsområdet som helhed er området i Gribskov Kommune kendetegnet ved at bestå af en række mindre enheder med en relativ sårbar drift med tilhørende risiko for enten venteliste eller tomgang. Dette er fortsat i fokus i et forstærket samarbejde mellem leverandører og myndighed. Samlet set er følgende udfordringer løftet ind i handleplanen for 2018:

- styrket strategisk fokus på faglig specialisering, bæredygtighed og fortsat kapacitetstilpasning
- muligheder for hjemtagelse - bæredygtig drift
- optimere ude-arealer i forhold til borgergrupper
- demensregnet indretning.

## Spør 4

Med etableringen af 8 værelser til unge, der er udsat i mindre grad på det tidligere Bakketoppen i Vejby vurderes boligkapaciteten til denne gruppe af unge tilstrækkelig (for 0,75 mio. kr.).

Dertil kommer, at et tidligere modtagehus til flygtninge på Ramsager 33 er indrettet til borgere med komplekse forløb, herunder yngre borgere.

I spør 4 er der et løbende fokus på at styrke den mere grundlæggende strategiske behovsafdækning og herigennem sikre, at vi har et beredskab af boliger til forskellige formål.

### Tværgående strategiske fokus "spor X"

Planen indeholder som noget nyt et spor "X" med mere tværgående strategiske fokus, som ikke foldes ud i detaljer, men som vil være retningslinjer for de kommende års arbejde med at optimere og tilpasse velfærdsboligerne. I 2018-versionen er disse som følger:

- Genvurdere boligmasse med endnu stærkere afsæt i borgernes behov
  - hvordan bruger vi egentlig gange, stier m.v. på plejecentre? synergier mellem målgrupper?
  - styrke fleksibiliteten endnu mere – hvordan styrkes mulighed for løbende at tilpasse bygninger til behov
  - genbesøge 'Kompasset for fremtidens velfærdsboliger' – hvad kan en bolig?
- Opstille principper for ombygning af eksisterende bygninger – understøtte hurtigere beslutninger
- Opgradere ude-arealer - understøtte indsats for målgruppe på tværs af ude- og inde-arealer
- Styrke samarbejde i visitation/dialog - fortsat effektivisering af udnyttelse af kapacitet
- Sætte fokus på kommunikationsteknologi og potentiel kapacitetsudvidelse herigennem – konkret f.eks. etablere virtuel bo-støtte
- Borgere med behov, der ikke dækkes af øvrige botilbud (socialt udsatte, borgere med misbrug, lettere udviklingshæmning m.v.): Udvikle samlet indsats på tværs af målgrupper så særlige kompetencer udnyttes videst muligt
- Udarbejde kommunal strategi for ejerforhold - hvornår bruger vi, hvilke typer bygninger til hvad – hvor giver det mest mening selv at eje fremfor fx at anvende almene boliger

### Understøttelse af arbejdet med implementering af den boligstrategiske handleplan

Administrationen anbefaler, at der ansættes en medarbejder på fuld tid i to år til at understøtte arbejdet med at optimere og tilpasse velfærdsboligerne. Ressourcen skal tilføre administrationen nye kompetencer, og den ekstra ressource vil endvidere sikre hurtigere implementering og dermed hurtigere optimering af velfærdsboligerne. Eventuelt yderligere styrket bemanning afventer kommende afklaring i forhold til én lokation/sundhedshus m.v.

### Høringssvar fra Ældrerådet

Ældrerådet har afgivet følgende høringssvar, som er tilføjet ved protokolleringen:

Ældrerådet bakker op om hensigter og principper i boligstrategisk handleplan, dog med det forbehold, at den opbakning ikke er udtryk for opbakning til konkret udmøntning af principperne og intentionerne. Ældrerådet forventer at blive inddraget i det løbende arbejde i forhold til de konkrete tiltag, der følger af handleplanen.

### Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om social service (Serviceloven) LBK nr 1114 af 30/08/2018 med senere ændringer af forskriften.

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.(Almenboliloven) LBK nr 1116 af 02/10/2017 med senere ændringer af forskriften.

Bekendtgørelse af lov om leje (Lejeloven) LBK nr 227 af 09/03/2016 med senere ændringer af forskriften.

Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse. LBK nr. 1031 af 09/07/2018 med senere ændringer af forskriften.

## Høringsperiode og høringsparter

Sagen har været i høring i Handicaprådet d. 29. august 2018 og rådet har indgivet følgende høringssvar:

1. Handicaprådet peger på, at hvis botilbuddet Kobbelhusene på Gydevej 15 skal være et godt sted at bo for borgerne, så er det også nødvendigt at udvikle udearealer til gavn for beboerne.
2. Handicaprådet bemærker, at "mulighed for hjemtagelse" blev koblet sammen med "bæredygtig drift" i det materiale rådet fik forelagt. Handicaprådet gør opmærksom på, at hensyn til at organisatoriske løsninger ikke må begrunde "hjemtagelse af mennesker". Administrationen forklarede supplerende på mødet, at "mulighed for hjemtagelse" handler om at sikre kapacitet til, at familier, der ønsker det, kan komme tættere på hinanden (for eksempel børn kan flytte tættere på forældre eller søskende tættere på hinanden). Den mulighed er positiv. Men den fortolkning kunne rådet ikke læse i materialet. Derfor anbefaler Handicaprådet at redigere teksten, så teksten bliver entydig, og misforståelser og bekymringer kan forebygges.
3. Rådet bakker op om hensigter og principper i boligstrategisk handleplan 2018, dog med det forbehold, at den opbakning ikke er udtryk for opbakning til konkret udmøntning af principperne og intentionerne. Rådet forventer at blive relevant hørt og inddraget i forhold til de konkrete tiltag, der følger af handleplanen.

## Beslutning

Venstre stiller ændringsforslag til sagen: At afvente med at nedlægge de 6 midlertidige pladser på Trongården til efter åbning af Bavne Ager.

Ændringsforslag vedtaget.

I forhold til resten af sagen besluttet at fastholde anbefalingerne fra tidligere behandling af sagen.

Jannich Petersen fraværende

## Bilag

Boligstrategisk Handleplan 2018 (bilag til ÆSS 10.9, UBL 10.9 og BF 17.9)

Bilag 1 Oversigt over behandling af Boligstrategisk Handleplan 2018 i september måned - bilag til åb

Bilag 2 Ressourcebehov - midlertidig medarbejder til optimering og tilpasning af velfærdsboliger

# Punkt 243: Udvikling, by og lands behandling af vedtaget budget 2019-2022

00.30.00-A00-10-18

## Resume

Det vedtagne budget 2019-2022 fremlægges for Udvikling, By og Land mhp udvalgets drøftelser af udmøntning af de vedtagne ændringer i budgetforliget for 2019-2022 på udvalgets område

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at fastlægge rammer for hvordan udvalget vil arbejde med udmøntning af budgetaftalens elementer for udvalgets område og bidrag til de tværgående emner
2. at præcisere rammerne for hvordan administrationen kan understøtte udvalget i denne proces f.x. med udarbejdelse af relevante oplæg.

## Sagsfremstilling

Budgetaftalen for 2019-2022 tog afsæt i det administrative budgetoplæg behandlet på Økonomiudvalget d. 27. august 2018, pkt. 161, og af Byrådet d. 3. september 2018, pkt. 168. Efterfølgende er der i den politiske behandling af budgettet besluttet en række ændringer. Det er ændringer der dels ændrer de enkelte udvalgs budgetter, dels sætter en ramme for et arbejde med Fremtidens kommune. Det sidste indebærer en fælles indsats på tværs af alle udvalg.

Rammen for den indgåede aftale er et langsigtet perspektiv, hvor der skal tænkes i nye løsninger af kommunes opgaver på tværs af kommunen og med øget inddragelse af samarbejdspartnere. Der skal fokuseres på kerneopgaven samtidig med at tingene gøres enklere, mere smidigt og løses for færre ressourcer .

Afsættet for aftalen er at sætte en overordnet ramme, som skal konkretiseres i fagudvalgene, således at der sikres den afgørende faglige og politiske forankring.

Med dette afsæt skal fagudvalget drøfte, hvordan udvalget vil arbejde med udmøntning af budgetaftalens elementer for udvalgets område.

Tabellen nedenfor viser hvilke driftsmæssige ændringer der er sket på udvalgets område:

Beløb i 2019-pl og i 1.000 kr.	2019	2020	2021	2022
<b>Udvikling, By og Land</b>				
1. Projektforskönnelse by og land	1.000	500	2.000	
2. Gilleleje Havn (driftsaftale)	250	250	250	250
3. Leje af intelligente skraldespande	315	315	315	315
4. Stigende antal byggesager	-500	-2.200		

Det første punkt giver anledning til særlige overvejelser i udvalget:

## Veje og Trafik

- Udvikling, By og Land skal afklare hvordan de afsatte midler til "Projektforskønnelse by og land" skal anvende til at fremme budgetaftalens målsætning om et grønt Gribskov. I budgetaftalen for 2017-2020 blev der ligeledes afsat en pulje til forskønnelse af by og land. Denne pulje har eksempelvis været brugt til strandrensning, renholdelse ifm events, slidte borde/bænke, kampagner vedr. skrald, træplantning, blomster og løg i kummer, bivenlig kommune og insekt- og blomstervenlig pasning af rabatter. Ved BO3 i 2017 blev der overført 127.000 kr. årligt til Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget, så flygtninge og kontanthjælpsmodtagere kunne bidrage til renhold af strande og byområder samt til vedligehold af bålpladser.

Den nye pulje til forskønnelse af by og land er afsat under overskriften "et grønt Gribskov", hvor det forudsættes, at kommunen skal blive endnu mere bæredygtig med en klar miljøprofil, så kommunen fortsat udvikler ideer om biodiversitet, genanvendelse af ressourcer og klare miljømål fremover.

Udvikling, By og Land kan derudover præcisere rammerne for hvordan administrationen kan understøtte udvalget i processen med at udmønte budgetaftalens øvrige elementer f.x. med udarbejdelse af relevante oplæg.

Administrationen vurderer, at punkt 2-4 vil kunne udmøntes på det foreliggende grundlag

I den forbindelse er der følgende bemærkninger til de enkelte punkter:

## Veje og Trafik

2. Punktet vedrørende Gilleleje havn er en udløber af byrådets behandling af de eksisterende aftaler med Gilleleje havn den 14.5.2018. Gilleleje havns udkast til en fornyelse af driftaftalen indebærer, at der årligt er behov for en yderligere tilførsel på 250.000 kr. årligt.

3. I perioden 2019-2022 afsættes der årligt 315.000 kr. til leje af intelligente skraldespande

## Byg og Administration

4. I forbindelse med behandlingen af de tekniske ændringer til budget 2019-2022, blev der lagt en ekstra bevilling ind på 2,2 mio. kr. i 2019 og 2,2 mio.kr i 2020 til at afvikle den nuværende sagspukkel på byggesagsområdet. Ved indgåelse af budgetaftalen blev det besluttet, at reducere denne tilførsel med 0,5 mio. kr. i 2019 og annullere den i 2020.

Beløb i 2019-pl og i 1.000 kr.	2019	2020	2021	2022
<b>Økonomiudvalget - tværgående</b>				
Ny organisation		-10.000	-15.000	-18.000
Kloge m2, Bygningsoptimering drift af bygninger	-250	-750	-1.200	-1.500
Samtænkning af dobbeltfunktioner i Gribskov	-400	-800	-800	-800
Yderligere Konkurrenceudsættelse		-1.000	-1.000	-1.000
Ansættelsesudsættelse på velfærdsområderne i 1 måned	-6.500	-6.500		
Ansættelsesudsættelse i administrationen i 3 måneder	-13.500	-9.000		

Ny organisation er som udgangspunkt et anliggende for Økonomiudvalget. Fagudvalgene vil blive inddraget, når der foreligger mere konkrete planer.

Ændringerne "Kloge m2", "Samtænkning af dobbeltfunktioner" og "Yderligere konkurrenceudsættelse" er som udgangspunkt placeret under Økonomiudvalget.

Administrationen udarbejder oplæg på potentialerne i og mulige gevinster ved de to førstnævnte

Administrationen sikrer realisering af den besluttede reduktion vedr. ansættelsesudsættelser.

#### Ændringer på ordinære anlæg

Beløb i 2019-pl og i 1.000 kr.	2019	2020	2021	2022
<b>Udvikling, By og Land</b>				
Ny vej, Græsted-Gilleleje		1.000	24.000	35.000
Rundkørsel, Kildevej ved Tibirke			7.000	
<b>Økonomiudvalget</b>				
Kystsikring			1.000	3.000
Tilskud til toiletter	300			
Etablering af toiletter	1.000	500	500	500

De 2 projekter på Udvikling, By og Lands område skal ses på baggrund af budgetaftalens konstatering af, at infrastrukturen er væsentlig for at skabe vækst, så kommunen fortsat kan være attraktiv for borgere virksomheder og besøgene.

Det forudsættes endvidere at UBL står får fordeling og udbetalingen af tilskud til toiletter, selv om punktet er nævnt under Økonomiudvalget.

## **Lovgrundlag**

LBK nr 1031 af 06/07/2018 (Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse)

## **Beslutning**

1. Der prioriteres midler (60.000) ift. aftale med Strandbakkeselskabet, Øvrige afventer udarbejdelse af udviklingsstrategien
2. udsættes

Jannich Petersen fraværende

# Punkt 244: Lokalplan 69.99 - håndhævelse

01.02.00-G01-50-18

## Resume

Sagen drejer sig om Lokalplan 69.99 Bevarende lokalplan for Gl. Annisse, vedtaget i januar 2001. Der er flere bestemmelser i lokalplanen, som ikke kan håndhæves. Håndhævelse vil kræve en ny lokalplan med konkrete, præcist formulerede bestemmelser.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage administrationens redegørelse til efterretning.
2. at beslutte, om der skal laves en ny bevarende lokalplan for Gl. Annisse.

## Sagsfremstilling

Udvikling, By og Land har bedt om at få en sag på udvalgs møde, fordi flere borgere fra Gl. Annisse har henvendt sig med ønske om, at politikerne sikrer, at kommunen søger for, at lokalplanen bliver overholdt.

Administrationen redegør i det følgende for rammerne for håndhævelse af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanens områder B1 og B2 (den ældste del af Gl. Annisse med landsbykarakter, B3 er et nyere boligområde med parcelhuskarakter).

En lokalplans retsvirkning afhænger af, om lokalplanen er formuleret tilstrækkeligt præcist og entydigt. Det skal være muligt for borgere og andre at forudse, hvilke dispositioner, der kan foretages på den enkelte ejendom. Lokalplanbestemmelser skal således være konkrete for at kunne håndhæves. Hvis en bestemmelse ikke er tilstrækkelig konkret, kan den ikke håndhæves.

Formålet med Lokalplan 69.99 er bl.a. at bevare og styrke landsbymiljøet/landsbykarakteren i Gl. Annisse. Den daværende Helsingør Kommune ønskede at gøre en indsats for at bevare de resterende landsbyområder i kommunen. Det fremgår af redegørelsen til lokalplanen, at stigende byggeaktivitet havde sat sit præg på en del af den gamle landsbybebyggelse og været med til at udviske den lokale byggeskik og det traditionelle landsbymiljø.

I forhold til mulighederne for at håndhæve lokalplanen, er der generelt følgende svagheder:

- Der er i lokalplanens redegørelse overordnede beskrivelser af Gl. Annisse, men ingen konkrete beskrivelser af den lokale byggeskik. Der henvises til en del eksternt materiale/litteratur. Der findes ikke i lokalplanen noget konkret tolkningsgrundlag for, hvad de vagt formulerede lokalplanbestemmelser om tilpasning af byggeri til det eksisterende landsbymiljø betyder. Der er i lokalplanen forskellige billeder fra lokalplanområdet, men der er ikke billedtekster, som oplyser nærmere om, hvad der f.eks. er godt og typisk ved bygningerne på billederne, eller for den sags skyld hvad der er skidt og i fremtiden skal undgås. Det er en svaghed ved lokalplanen, at redegørelsen ikke er mere konkret.

- For så vidt angår lokalplanens § 1 om formål er disse ikke for alle forhold konkretiseret i detaljerede bestemmelser. Eksempelvis er der ingen bestemmelser om bygningers placering på grundene, selv om lokalplanens formål § 1 tredje pind siger, at formålet er: ”at sikre at ny bebyggelse placeres, udformes og får en ydre fremtræden, som er foreneligt med bebyggelsen i det eksisterende landsbymiljø” (administrationens understregning).

- At lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser kun i nogen grad skelner mellem, hvad der må ske med bevaringsværdige bygninger, med andre bygninger ved om- og tilbygning, med sekundære bygninger (garager, skure, drivhuse mv.), og ved nybyggeri.

Disse svagheder har i konkrete sager vist sig at give anledning til misforståelser blandt borgerne i Gl. Annisse og i forhold til borgernes forventninger om, hvad kommunen kan håndhæve.

Administrationen vurderer, at følgende bestemmelser er for upræcise til at kunne håndhæves/så upræcise, at det er tvivlsomt, om de kan håndhæves:

§ 1 Lokalplanens formål om "At sikre at ny bebyggelse placeres, udformes og får en ydre fremtræden, som er foreneligt med bebyggelsen i det eksisterende landsbymiljø". Der er ingen mere konkrete lokalplanbestemmelser, hvor det præcist er beskrevet, hvad der menes med "foreneligt med det eksisterende landsbymiljø". Dette er en bestemmelse, som borgere i Gl. Annisse gentagne gange har bedt kommunen om at håndhæve i en konkret sag, men der er utvivlsomt tale om en bestemmelse, som ikke er konkret/præcis nok til at kunne håndhæves.

§ 6.2 om ikke-bevaringsværdige bygninger, hvor "om- eller tilbygninger af eksisterende bebyggelse skal ske under hensyntagen til de omgivende bygninger, beplantninger og vej anlæg, jf. § 8.7." og § 8.7 om bebyggelsens ydre fremtræden: "Ny bebyggelse skal hovedsageligt udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition". Hertil beskrives det i en fodnote, at det bl.a. ved nybyggerier, der afviger væsentligt fra "den oprindelige bygning" skal dokumenteres med en "omhyggeligt udformet projektbeskrivelse", at nybyggeriet "kan indpasses i nærområdet uden at virke skæmmende". Dels er der i Planloven ikke hjemmel til, at en lokalplan kan fastlægge hvilken dokumentation, der skal indsendes, når der søges byggetilladelse. Dette fastlægges i bygge Lovgivning. Dels er bestemmelsens indhold så ukonkret, at den ikke lovligt kan håndhæves, for hvad er "hensyntagen til de omgivende bygninger" og "den stedlige byggetradition" mv.?

I forhold til vinduer/glaspartier på nybyggeri, er der i lokalplanen § 8.11 en bestemmelse om, at "Vindues- og døråbninger i ydervægge skal som hovedregel udformes med en regelmæssig placering og proportionering og respektere bygningens oprindelige fagdeling og stiltræk". Bestemmelsen ses ikke at omhandle nybyggeri, hvor der ikke er bestemmelser i lokalplanen, der regulerer vinduer/glaspartier. Der er derudover en bestemmelse om bygningers overflade: "§ 8.5 Bygninger skal opføres murede med pudset eller filtset overflade. Facader skal fremstå overfladebehandlet (kalkes eller males) i farverne hvid eller gule jordfarver (dannet ved tilslag af jernoxyd eller jernvitriol). Overfladen skal være mat." I forbindelse med en konkret sag har kommunen fortolket lokalplanens § 8.5, således at en hel facade i glas på en langside af et hus krævede en dispensation. Kammeradvokaten har vurderet, at dette forhold ikke kræver en dispensation, da det ikke tilstrækkeligt klart fremgår af lokalplanen, at den indeholder et forbud mod store glaspartier i nybyggerier. Kommunen har i samme sag vurderet, at en ændring af projektet med udskiftning af glas til mur på ca. 1/5 af facaden gjorde, at byggeriet overholdt lokalplanens bestemmelser og ikke krævede en dispensation. Der verserer en klagesag herom i Planklagenævnet, som endnu ikke er afgjort.

I forhold til vinduer/glaspartier i gavltrekanter er der i lokalplanen - ud over førnævnte § 8.11, som ikke ses at omhandle nybyggeri - en bestemmelse i § 8.8: "Gavltrekanter kan tillades opført i træ, hvis de males i en mørk jordfarve eller sort." Kommunen har i en konkret sag afgjort, at gavltrekanter udført i glas, hvor halvdelen af gavltrekanterne er dækket af skodder med skråstillede lameller i sort træ lå inden for det tilladte og ikke krævede en dispensation. Kommunen lagde vægt på, at halvdelen af gavltrekanterne hermed visuelt vil fremstå som udført i sort træ. Der verserer en klagesag herom i Planklagenævnet, som endnu ikke er afgjort.

For så vidt angår forhold omkring vinduer/glaspartier, er det således tvivlsomt, om kommunen kan håndhæve lokalplanen i den grad, som ønskes af borgere i Gl. Annisse.

Administrationen vurderer, at følgende bestemmelser er tilstrækkelig præcise til at kunne håndhæves:

§ 7.1 "bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25."

§ 7.4 "- Bebyggelse må kun bestå af huse i 1 etage med udnyttelig tagetage, med en facadehøjde på max. 3,5 m og en max. bygningshøjde på 7,5 m

- Husdybden må ikke overstige 7,5 m

- Tage skal.... generelt udføres som heltage uden valm, og med tagrygge parallelt med bygningens længderetning. Taghældning skal være mellem 45 og 50 grader.

- ..... Udkragende tagetager, herunder kassegavle, er ikke tilladt, dvs. at træbeklædning af gavltrekanter skal holdes i plan med gavlvæg."

§ 8.1 "Parabolantenner må ikke anbringes højere over terræn end 1,5 m."

§ 8.2 "Skiltning og reklamering må ikke finde sted. ..."

§ 8.5 "Bygninger skal opføres murede med pudset eller filtset overflade. Facader skal fremstå overfladebehandlet (kalkes eller males) i farverne hvid eller gule jordfarver (dannet ved tilslag af jernoxyd eller jernvitriol). Overfladen skal være mat."

§ 8.6 "Tagmateriale skal bestå af strå, røde vingeteglsten (ikke falsteglsten), grå eller sort tagpap. Rygninger på tegltage skal lægges i mørtel."

§ 8.8 "Gavltrekanter kan tillades opført i træ, hvis de males i en mørk jordfarve eller sort."

§ 8.10 "Ingen skure, tilbygninger, overdækninger, garager og lignende må fremstå som ubehandlet eller trykimprægneret træ, men skal males i mørke jordfarver eller sort."

§ 8.11 "..... Vinduer og døre skal være udført i træ og skal males. Der må kun anvendes klart plant glas."

§ 8.12 "Kviste skal, bortset fra kviste på stråtage, udføres med lukkede flunker og deres samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste og vinduer bør placeres så de følger stueetagens fagtakt, og i øvrigt giver symmetri i tagfladen\*. Ved opsætning af flere kviste på samme bygning skal disse være ens. Ovenlysvinduer må ikke være bredere end vinduer i stueetagen om højst 2/3 af disse i højden."

Konkluderende har der uden tvivl været gode intentioner med lokalplanen, men den lever ikke på alle punkter op til intentionerne, fordi den ikke er udformet tilstrækkeligt præcist og konkret til, at den kan sikre intentionerne gennemført.

## **Lovgrundlag**

Planloven

## **Økonomi**

Administrationen anslår at det koster omkring ½ årsværk at udarbejde en ny bevarende lokalplan for Gl. Annisse. Lokalplane skal i givet fald prioriteres tidsmæssigt i forhold til udarbejdelsen af øvrige lokalplaner.

## **Beslutning**

Udsættes til planklagenævnet har truffet afgørelse

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Bilag - Lokalplan

## **Punkt 245: Fredensvej 22. statusændring af bolig**

02.34.02-G01-2187-18

### **Resume**

Udvikling, by og land behandler sagen for at træffe en beslutning om ændring af status for bolig.

Køber af ejendommen ønsker at nedrive alle bygninger på ejendommen.

Fuldmagt fra nuværende ejer er medsendt ansøgningen.

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

1. At der meddeles samtykke til ændring af status fra helårshus til sommerhus

### **Sagsfremstilling**

Fredensvej 22 er et eksisterende helårshus beliggende i sommerhusområde.

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune, og er beliggende i sommerhusområdet ved Tinkerup, Gilleleje og Munkerup (2.S.01). Endvidere gælder lokalplan 43.1 sommerhusområde i Strand-Esbønderup og Tinkerup.

Ejendommen består af en trelænget gård hvor af boligarealet er på 168 m<sup>2</sup>. Derudover er der 132 m<sup>2</sup> udhus bygninger, samt et fritliggende udhus på 30 m<sup>2</sup>. Alle bygninger ønskes nedrevet.

#### Retsgrundlag

Planloven og boligreguleringsloven eksisterer side om side.

Planloven har forrang for boligreguleringsloven. Dette betyder, at der ikke kan træffes en afgørelse efter boligreguleringsloven, som strider mod planloven.

Det vil ikke være i strid med planloven, at huset nedrives og der opføres et sommerhus, da ejendommen er beliggende i et sommerhusområde.

Det vil dog kræve tilladelse efter boligreguleringsloven, hvis huset inden for de seneste 5 år har været benyttet som helårsbolig. Dette følger udtrykkeligt af boligreguleringsloven § 50, stk. 1.

Samtykke eller afslag

Boligreguleringslovens § 50, stk. 1, overlader det til kommunens skøn at træffe afgørelse om, hvorvidt samtykke til ændret anvendelse til sommerhus skal gives.

Beslutningen om samtykke eller afslag skal træffes på baggrund af et konkret skøn for hver enkelt ejendom.

I skønnet kan følgende lovlige kriterier indgå:

- Hensynet til at sikre boliger til boligsøgende
- Hensynet til ejerens interesse i at anvende/sælge huset som sommerhus
- Den særlige planlægningsmæssige interesse, som er tilstede, når den ændrede anvendelse flugter med den overordnet planlægning for området: I dette tilfælde at den ændrede anvendelse til sommerhus er sammenfaldende med områdets udlægning til sommerhusområde.

I forbindelse med skønsudøvelsen er det vigtigt at pointere, at kommunen kun kan nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbolig er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen, jf. boligreguleringsloven § 51, stk. 2.

Skønnet i denne situation er forholdsvis snævert, idet der konkret og individuelt skal være behov for at kunne disponere over boligen til boligsøgende inden for 6 uger. Er der modsætningsvis ikke et sådant konkret behov, må der meddeles samtykke: Der henvises til kammeradvokatens juridiske notat side 12, 3. afsnit.

#### Tidligere praksis

En afgørelse skal iagttage ligebehandlingsprincippet. Dette betyder, at kommunen som udgangspunkt er forpligtet til at følge tidligere praksis. Kommunen kan dog med virkning for fremtiden ændre sin praksis. Det bør i så fald fremgå af de konkrete afgørelser, at dette er tilfældet.

Tidligere er der givet samtykke til statusændring fra helårshus til sommerhus på Park Alle 25, Ternevej 3, Gilbjergvej 1. Alle sagerne har været behandlet på Plan- og miljøudvalget den 24. oktober 2016.

#### Indsigelser fra Museum Nordsjælland

Museum Nordsjælland har indsigelser mod nedrivning af bygningen på ejendommen (indsigelser er vedlagt som bilag 1).

Museet mener at bygningen bør bevares, da den er den sidste bevarede bygning fra før udstykningen til sommerhusområde. Museet beder dog om at få lov til at dokumentere bygningen inden den rives ned, hvis der gives nedrivningstilladelse.

Bygningen er ikke fredet og er heller ikke udpeget som bevaringsværdig. I lokalplan 43.1 fra 1987 er der ikke taget stilling til at denne gård ønskes bevaret. I kommuneplan 2013-2025 fremgår det at man ønsker at bevare de gamle gårde, i forhold til udseende, karakter, størrelse og placering på grunden.

Kommuneplan er bindende for kommunen, men ikke for borgerne. Det betyder at kommunen ikke kan nægte nedrivning på baggrund af kommuneplanen. Planloven § 14 giver mulighed for at kommunen kan lave en lokalplan for området, som sikrer at bygningen ikke må nedrives. En sådan lokalplan skal udarbejdes inden et år.

## **Vurdering og anbefaling**

Statusændring er i overensstemmelse med områdets overordnet planlægning, da der er et sommerhusområde.

Museum Nordsjælland kommer selv med et forslag til hvordan de kulturhistoriske værdier kan bevares, hvis der gives nedrivningstilladelse.

På den baggrund indstiller administrationen at der gives samtykke til, at det eksisterende helårshus nedrives og der opføres sommerhus i overensstemmelse med plangrundlaget

## **Lovgrundlag**

LBK 287 af 16.04. 2018 (Planloven)

LBK 810 af 01. 07. 2015 (Boligreguleringsloven)

## **Beslutning**

1. Tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Indsigelse fra museet

# **Punkt 246: Landzonesag: Skærødvej 6. Udvidelse af hestepension med løsdrift**

01.03.03-G01-901-18

## **Resume**

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe en beslutning.

Der søges om landzonetilladelse til at udvide den eksisterende hestepension på Skærødvej 6 med en ny løsdriftstald samt indretning af et foldareal med 3 foderstationer og terrænreguleringer samt belysning.

Der er tidligere givet landzonetilladelse til den nuværende størrelse hestepension, og kompetencen til at ændre på denne ligger hos Udvikling, By og Land. Administrationen gør opmærksom på, at projektet samtidig kræver en miljøtilladelse efter husdyrbrugloven § 16b, og at udnyttelse af en landzonetilladelse først kan ske, hvis der gives miljøtilladelse til udvidelse af produktionsarealet. Miljø sagen behandles i Miljø, Klima og Kyst den 22.10.18.

Administrationen anbefaler at give tilladelse til det ansøgte, da det knytter sig til en eksisterende aktivitet, som er hjemmehørende i landzone.

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

1. at der gives landzonetilladelse til den ansøgte udvidelse med løsdriftstald og -fold under forudsætning af, at der også gives miljøtilladelse efter husdyrbrugloven, og
2. at der stilles de i sagsfremstillingen nævnte vilkår om supplerende skærmende beplantning, samt begrænsning vedrørende belysning.

## **Sagsfremstilling**

Områdets karakter og plangrundlag

Ejendommen Skærødvej 6, 'Gåselandsgård', er landbrugsnoteret med 12 ha jord. Det er en 4-længet gård med stuehus, garage og hestestald. Herudover er der en overflødig kostald, der ønskes nedrevet, samt et ridehus. Udearealerne anvendes til 2 udendørs ridebaner, hestefolde samt marker med wrapgræs. Der har været hestepension på stedet siden 1995, og der er i 2015 givet tilladelse til at anvende ejendommen som hestepension med mulighed for hestehold på op til 12 heste.

På ejendommen er der en §3-beskyttet sø, hvis naturtilstand ikke må ændres af projektet. Endvidere er der en beskyttelseslinje omkring et fredet fortidsminde, men de ønskede anlæg på hestefolden placeres lige udenfor beskyttelseslinjen.

Sagens forhold

Der ansøges om et samlet projekt med udvidelse af hesteholdet op til max 23 heste, opførelse af en løsdriftstald og indretning af et samlet løsdriftsområde omkring stalden med mindre terrænregulering, foderstationer og belysning.

Hestepensionen er videreført fra ejendommens forgængere, og de nuværende ejere har et ønske om en anderledes opstaldningsform end boks-opstaldning. Fra de nuværende staldbygninger er der ikke direkte adgang til fold, og derfor ønskes der en ny løsdriftsstald i stedet for ombygning af gamle stalde.

Der skabes et samlet løsdriftsområde, hvor hestene får optimale forhold for at bevæge sig hele dagen. Jord fra udgravning til stalden udlægges som vold og bakke på folden, og herudover skabes der et stisystem med plastik-riste, hvorpå der kan udlægges forskelligt materiale såsom sand og perlegrus. Dette kan nemt fjernes igen ved eventuel retablering til dyrkningsareal. Endelig udlægges der stabiltgrus på øvrige foldarealer for at mindske mudder og gøre mugning nemmere. Projektet er visualiseret i bilag 2.

Ejer oplyser, at den eksisterende kostald vil blive nedrevet, da den ikke er dimensioneret til hestehold. Nye bygninger vil fremstå i grå/hvide farver ligesom det eksisterende bygningsset. Løsdriftsstalden dimensioneres til 10-12 store heste og opføres med ovenlysvinduer.

Der er ansøgt om udendørs belysning omkring stalden og på løsdriftsfolden, så det er muligt at muge udendørs efter mørkets frembrud. Ansøger ønsker op til 13 lamper placeret omkring folden og de tilhørende bygninger som angivet på kortbilag 3. Der søges om lyskilder tilsvarende de væglamper, der i dag er på eksisterende staldmur, placeret i ca 2 meters højde med kraftigt lys i ca 5 meters radius, og tilstrækkeligt til at lyse folden op ud til ca 15 m. Lamperne bliver placeret på bygninger, foderstationer og områdets hegn. De fleste vil kun skulle være tændt i en times tid, mens der muges, mens enkelte lamper i den sydlige ende og på den sydvendte mur af stalden forventes at være tændt i aftentimer indtil ca kl. 22 ligesom det eksisterende lys på ridehuset. Bilag 2 viser princippet for placering af lamper med det kraftige lys i ca 5-6 meters radius.

Overskudsjord fra staldbyggeri placeres som en 80 cm høj jordvold samt en op til 2 m høj bakke. Anlægget får funktion som ledelinje/hegning, som træningselement i hestenes daglige bevægelse samt som mulighed for skjul.

Ejer oplyser, at aktiviteten som hestepension er uændret, og at der ikke etableres rideklub eller rideskole. Udvidelsen vil skabe tilgang af ryttere til yderligere 10-12 heste i forhold til i dag, og de kommer typisk 1 gang dagligt i bil eller på cykel. Fordelt på timerne mellem 9 og 21 kan der derfor forventes en stigning med op til 12 biler, men al parkering kan fortsat ske på eksisterende parkeringsplads på egen matrikel. Efter januar 2020 vil der forventeligt ske et fald i tilgangen, hvis ikke alle de gamle bokse kan udlejes, når hestelovens regler ændres og loftshøjden kun er tilstrækkelig til ponyer. Den nye stald er således også en fremtidssikring af hestepensionen.

Efter besigtigelse af ejendommen den 07.03.18 er indholdet af den oprindelige ansøgning af den 12.02.18 ændret. Løsdriftsstalden er vendt 90 grader, sådan at den indpasses bedre landskabeligt og med en visuelt bedre sammenhæng med ridehal og øvrige bygninger.

#### Naboorientering og partshøring

Projektet har været i 14 dages naboorientering hos de 15 matrikulære naboer. Samtidig har udkast til miljøtilladelsen været i høring hos den samme kreds. Der er indkommet bemærkninger fra de 4 husstande på Skærødvej 1a-d. samt fra Grundejerforeningen Skærødvej 1 A-H. Naboerne kommenterer primært gener i forhold til fluer, støv, lugt, trafik og belysning. En sammenfatning af bemærkninger samt ejers partshøringssvar fremgår af bilag 4.

#### Vurdering og anbefaling

Det vurderes, at der er taget stilling til de væsentligste indsigelser via udkastet til miljøgodkendelse, samt at ejer har bidraget med forslag, der kan nedtone projektets påvirkning af omgivelserne.

Administrationen anbefaler en landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår, der skal tinglyses:

- at der etableres supplerende skærmende beplantning med stedsegrønne arter langs fold- og ridebaneareal ud mod Skærødvej,
- at lyskilder på hegn omkring løsdriftsfolden sættes i en højde på max 1,5 meter og på stald og foderstation i en højde på max 2 meter, og
- at der sættes bevægelsessensor på lamper på løsdriftstalden.

Samtidig henstilles der til ansøger at begrænse tidsrummet, hvor lys omkring foldanlægget må være tændt, til max 1,5 timer dagligt.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning § 35 (planloven), lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

## **Økonomi**

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Sagen har været i naboorientering i 14 dage, jævnfør sagsfremstillingen.

## **Beslutning**

1. - 2. tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Skærødvej Oversigtskort

Skærødvej projekttegninger

Skærødvej belysning

Skærødvej notat om nabobemærkninger

# Punkt 247: Landzonesag: Kagerupvej 21. Udvikling af Haldbjerg Skovhave

01.00.00-G14-22-18

## Resume

Der søges om landzonetilladelse til fortsat udvikling af Haldbjerg Skovhave med etablering af et naturrum (byggeri), Landskabets Kloster, med primitiv overnatning i dette naturrum og sheltere fordelt på ejendommen Kagerupvej 21.

I forbindelse med ansøgningen, og som en forudsætning for denne, ønsker ejer tilladelse til at nedrive eksisterende sommer-/fritidshus og opføre ny bebyggelse på Kagerupvej 21, som erhvervsbygning.

Ejer ønsker også at overføre et naturbeskyttet overdrevarsareal fra Kagerupvej 19 til Kagerupvej 21, således at alle arealer og bygninger med relation til erhvervsvirksomheden Haldbjerg Skovhave samles under Kagerupvej 21.

Med ansøgningen bygger ejer videre på landzonetilladelse af 11. april 2017 til etablering af Haldbjerg Skovhave, dispensation fra naturbeskyttelsesloven af 23. august 2017 og landzonetilladelse af 6. november 2017 til udvidet anvendelse af Haldbjerg Skovhave med et shelter og et bålhus på ejendommen Kagerupvej 19. Udgangspunktet for udbygningen er uændret med hensyn til formål, anvendelse, aktiviteter, antal besøgende, der således ikke ændres ved denne ansøgning.

Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver landzonetilladelse for så vidt angår opførelse af de fysiske rammer for naturrum, herunder opførelse af bygninger til erhvervsformål.

Administrationen gør opmærksom på at arealoverførsel af overdrevarsareal samt nedrivning af en fritidsbolig kan ske uden landzonetilladelse.

Administrationen vurderer, at der kan arbejdes videre med det skitserede projekt med henblik på afgørelse om landzonetilladelse, og at der delegeres kompetence til administrationen til at træffe afgørelse i sagen.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at administrationen kan arbejde videre med ejers skitseprojekt, herunder med behov for/krav til eventuelle mindre ændringer for bygninger og anlæg i relation til placering, udformning og materialevalg, og
2. at administrationen gives beføjelser til at træffe afgørelse om landzonetilladelse, herunder opførelse af erhvervsbygninger som erstatning for sommer-/fritidshus

## Historik

Gribskov Kommune gav den 11. april 2017 landzonetilladelse til etablering af Haldbjerg Skovhave som erhvervsvirksomhed i form af besøghave med mulighed for teltovernatning, teambuilding, undervisning og aktiviteter i relation til udeliv på ejers ejendomme Kagerupvej 19 (matr. nr. 13b Højbjerg By, Helsingør) og 21 (matr. nr. 14d Højbjerg By, Helsingør). Denne tilladelse bygger på beslutninger truffet af Plan- og Miljøudvalget på møder den 21. november 2016 under punkt nr. 122 og den 13. marts 2017 under punkt nr. 58.

I forlængelse af landzonetilladelsen af 11. april 2017 er der 6. november 2017 givet landzonetilladelse til at opføre shelter og et bålhus på ejendommen Kagerupvej 19. Gribskov Kommune har forud for denne tilladelse truffet afgørelse 23. august 2017 om dispensation fra naturbeskyttelsesloven for det naturbeskyttede overdrevarsareal.

Foruden ansøgningen hviler denne indstilling således tillige på de tidligere truffede afgørelser, herunder baggrundsmateriale og forudsætninger for disse afgørelser.

## Sagsfremstilling

Ejendommen og områdets karakter

Ejer ønsker, at alle arealer, bygninger og aktiviteter til virksomheden Haldbjerg Skovhave samles på én ejendom, Kagerupvej 21.

I dag fordeler Haldbjerg Skovhave sig på to ejendomme i landzone; Kagerupvej 19 og 21:

- Kagerupvej 19 er et fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 226 m<sup>2</sup>. Ejendommen har et grundareal på 8.827 m<sup>2</sup> (matr. nr. 13b Højbjerg By, Helsingør).
- Kagerupvej 21 er en ejendom med en sommer-/fritidsbolig på 65 m<sup>2</sup> opført 1961. Ejendommen har et grundareal på 20.653 m<sup>2</sup> fordelt på to matrikler; 2.875 m<sup>2</sup> med sommer-/fritidshuset beliggende i Gribskov Kommune (matr. nr. 14d Højbjerg By, Helsingør) og 11.726 m<sup>2</sup> beliggende i Hillerød Kommune (matr. nr. 7d Bendstrup By, Alsønderup).

Kagerupvej 21 er oprindeligt en del af et råstofgraveområde, men er ikke længere en del af Råstofplan 2016 for Hovedstadsregionen.

Ejendommene er en del af et større bevaringsværdigt landskab omkring Solbjerg Eng sø.

Haldbjerg Skovhave ligger nær Natura 2000-området nr. 133: Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov.

Sagens forhold

Med Haldbjerg Skovhave ønsker ejeren at skabe en lokal aktør og et almennyttigt tilbud, som sikrer besøgende en autentisk oplevelse i den nordsjællandske natur ved Gribskov.

Ejeren ønsker at bidrage til øget turisme i Gribskov Kommune og at der fokuseres på videndeling om permakultur som naturlandskab.

Ejeren ønsker at Haldbjerg Skovhave skal kunne benyttes af private, som ønsker en naturoplevelse og/eller overnatning i det åbne landskab. Haldbjerg Skovhave kan også benyttes af institutioner, organisationer og virksomheder, som ønsker at afholde teambuilding, undervisning, seminarer, overnatning og andre events for deres ansatte og/eller kunder i et område med naturskøn beliggenhed.

Med Haldbjerg Skovhave ønsker ejeren at øge antallet af besøgende til området, gøre naturen mere tilgængelig og bidrage til bæredygtig erhvervsmæssig og privat turisme i Gribskov Kommune, for eksempel ved at understøtte aktiviteter omkring Pilgrimsruten Tisvildevejen.

Konkret ønsker ejer:

- en ændring af status for bygning på ejendommen Kagerupvej 21, fra sommer-/fritidshus til erhverv
- et grundlag for etablering af den fysiske ramme for naturrum (bygninger) samt sheltere fordelt på arealerne
- at det tilkøbte areal, matr. nr. 7d Bendstrup By, Alsønderup, kan inddrages i aktiviteterne omkring Haldbjerg Skovhave

Landskabets Kloster

Ejer har fremsendt skitseforslag til en ny kursusbygning og helhedsplan for Kagerupvej 21, se bilag 1 med uddrag fra skitseforslag.

Forslaget rummer skitser og helhedsplan til naturrummet 'Landskabets Kloster', der basalt set er bygget op omkring et ønske om, at der for de besøgende skabes en mulighed for en vandring gennem en række sanseindtryk af natur, kultur og arkitektur med pilgrimsfærd og klosterliv som omdrejningspunkt.

Skitseprojektet inddeler byggeriet i fire områder; den store port og klosterbrønden, klokketårnet og prædikestolen, refektoriet og portrummet og endligt varmetuen og ildstedet. Herudover etableres et antal sheltere. Situationsplan med parkeringsforhold og mål på byggeri og anlæg fremgår af skitseprojektet.

BYGNINGSAREAL	Brutto	250 m <sup>2</sup>
OPVARMET RUM	Brutto	163 m <sup>2</sup>
Refektorium		75 m <sup>2</sup>
Klosterceller		9,8 m <sup>2</sup>
Bad wc		10 m <sup>2</sup>
UOPVARMET RUM	Brutto	87 m <sup>2</sup>
Lager, depot, fadebur		
Udekøkken på taget		70 m <sup>2</sup>
LANDSKABSELEMENTER		125 m <sup>2</sup>
SHELTERS	á	6,4 m <sup>2</sup>

Ejer forventer at opføre 2 - 3 shelters på matr. nr. 14d Højbjerg By, Helsingør med plads til 2-3 personer i hver umiddelbart efter en landzonetilladelse.

I forbindelse med påbegyndelse af byggeriet af selve naturrummet ønsker ejer at opføre yderligere 8 - 10 shelters på matr. nr. 7d Bendstrup By, Alsønderup. Denne matrikel er beliggende i Hillerød Kommune, der ikke i forbindelse med naboorientering og partshøring har afgivet bemærkninger til ansøgningen. Ejer vil dog særskilt skulle søge om landzonetilladelse i Hillerød Kommune til etablering af shelters på dette område. Det er ejers forventning, at etableringen af shelters vil ske over tid i takt med at naturrummet etableres. Generelt etableres shelters i den nedlagte grusgrav og nær kanten af grusgraven på de omkringliggende arealer, som illustreret i skitseprojektet.

Med naturrummet forener ejeren Haldbjerg Skovhaves formål, aktiviteter og beliggenhed i området og naturen ved Haldbjerg med den nedlagte grusgrav og det naturbeskyttede overdrev.

#### Vurdering og anbefaling

Det vurderes, at udbygningen af Haldbjerg Skovhave er i naturlig forlængelse af tidligere givne landzonetilladelser, og at aktiviteten er i overensstemmelse med Gribskov Kommunes ønsker til udvikling af oplevelsesøkonomiske attraktioner. Sommer-/fritidshuset er ikke en del af en større sommerhusbebyggelse, og værdien af Haldbjerg Skovhave, som en del af turismeerhvervet, bygger videre på værdien af sommerhus, som isoleret oplevelsesøkonomisk attraktion. Det vurderes derfor uproblematisk at imødekomme en ændring af status fra sommer-/fritidshus til erhverv ved at tillade at eksisterende bygning nedrives, og at det nye byggeri registreres med status som erhverv i tilknytning til det allerede tilladte erhverv på ejendommen.

Administrationen vurderer samlet, at en statusændring fra sommer-/fritidshus til erhverv med fortsat oplevelsesøkonomisk fokus i det konkrete tilfælde kan indpasses i området med respekt for det bevaringsværdige landskab omkring Solbjerg Eng sø, og at aktiviteten som sådan understøtter Gribskov Kommunes erhvevsstrategiske fokus på turismeområdet.

Derfor anbefaler administrationen, at der med baggrund i ejers skitseprojekt og helhedsplan administrativt træffes endelig afgørelse om landzonetilladelse, som indstillet.

## Lovgrundlag

Planloven, § 35 (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer)

Kommuneplan 2013 - 25 for Gribskov Kommune

## Økonomi

Sagen har ikke budgetmæssige konsekvenser.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Sagen har efter planlovens § 35, stk. 4 været i naboorientering i 14 dage. Der er ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Hillerød Kommune er partshørt i sagen i forbindelse matr. nr. 7d Bendstrup By, Alsønderup, der geografisk er en del af Hillerød Kommune uden bemærkninger.

## **Beslutning**

1. - 2. tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

UBL - Bilag 1 Illustrationer fra skitseforslag

# Punkt 248: Landzonesag: Atelier, Bannebjergvej 9

01.03.03-G01-15-18

## Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe en beslutning.

Der søges om landzonetilladelse til at opføre et atelier, som tilbygning til eksisterende landbrugsbygning, en ældre stald, der dog ikke er registreret i BBR.

Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver landzonetilladelse da der er tale om ny bebyggelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Kompetencen til at træffe beslutning ligger i Udvikling, By og Land.

Formålet med projektet er at indrette et atelier til fritidsbrug for ansøger.

Administrationen anbefaler, at der på vilkår gives landzonetilladelse til det ansøgte. Administrationen anbefaler endvidere, at tre ældre bygninger lovliggøres som landbrugsbygninger.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives landzonetilladelse til opførelse af atelier, som selvstændig bygning, med vilkår om at denne bygning ikke senere kan indrettes til bolig
2. at eksisterende, ældre garage, stald og værksted, der ikke er registreret i BBR, lovliggøres som landbrugsbygninger

## Sagsfremstilling

Områdets karakter, ejendommens beskaffenhed og plangrundlag

Bannebjergvej 9 er en landbrugsnoteret ejendom på ca. 6,9 ha. Området er i Gribskov Kommuneplan 2013 – 25 udpeget som værdifuldt landbrugsområde, men er i øvrigt ikke berørt af særlige beskyttelsesinteresser.

Ejendommen består ifølge BBR af fire bygninger;

- BBR bygning 1 – et stuehus på 414 m<sup>2</sup> på matr.nr 3B Bannebjerg By, Valby
- BBR bygning 2 – et udhus på 6 m<sup>2</sup> på matr.nr. 3B Bannebjerg By, Valby
- BBR bygning 3 – en staldbygning på 36 m<sup>2</sup> på matr.nr. 3B Bannebjerg By, Valby, og
- BBR bygning 4 – en ladebygning på 60 m<sup>2</sup> på matr.nr. 2C Bannebjerg By, Valby

BBR er fejlbehæftet for så vidt angår bygning 3 og 4, som begge ligger på matr. nr. 3a Bannebjerg By, Valby.

Herudover er der tre bygninger, som ikke fremgår af BBR;

- en muret bygning (garage) på 72 m<sup>2</sup> på matr. nr. 3a Bannebjerg By, Valby. Denne bygning ses på luftfoto tilbage i 1954, og antages at have været en del af landbrugsejendommens driftsbygninger.
- et træhus med flisegulv (værksted) på 85 m<sup>2</sup> på matr. nr. 4b Bannebjerg By, Valby. Denne bygning ses på luftfoto tilbage i 1954, og antages at have været en del af landbrugsejendommens driftsbygninger.

- et træhus med støbt gulv (stald) på matr. nr. 2d Bannebjerg By, Denne bygning ses på arealinfo for 1995. Bygningen antages at være opført mellem 1954 og 1995. Ejer vurderer selv, at bygningen formentlig er opført i slutningen af 1960'erne eller begyndelsen af 1970'erne.

I denne ansøgning er det den sidstnævnte bygning på matr. nr. 2d Bannebjerg By, Valby, der ønskes tilbygget atelier.

#### Sagens indhold

Gribskov Kommune er ansøgt om landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 til at opføre en tilbygning på ca. 60 m<sup>2</sup> til eksisterende stald.

Formålet med projektet er at indrette et atelier til fritidsbrug for ansøger.

På sigt er det ansøgers intention at indrette en handicapvenlig bolig. I så fald vil ansøger indsende en konkret ansøgning på en sådan ændret anvendelse, og dette ønske er således ikke en del af denne ansøgning.

De berørte arealer ligger i landzone. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der er tale om nybyggeri i landzone, som ikke relaterer sig til planlovens § 36 eller undtagelsesbestemmelserne i § 37.

#### Projektet

Projektet indebærer, at der vinkelret på eksisterende 160 m<sup>2</sup> stor hestestald på matr.nr. 2D Bannebjerg By, Valby tilbygges et atelier på ca. 6 x 10 meter.

Ejendommen er endnu ikke besigtiget.

Ansøgning om landzonetilladelse omfatter følgende:

- Opførelse af tilbygning til privat/hobbybetonet anvendelse på ca. 60 kvm vinkelret på stald

Atelieret opføres i træbeklædning med sprossevinduer. Tilbygningen får samme udtryk og taghældning, som eksisterende stald, der tilbygges, med tagpap som tagbeklædning.

#### Vurdering og anbefaling

Derfor anbefaler administrationen, at der på de stillede vilkår gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Det vurderes, at de tre ældre bygninger med stor sandsynlighed er opført til landbrugets drift for mere end 50 år siden. Derfor anbefaler administrationen, at disse bygninger lovliggøres, som landbrugsbygninger, og at disse efterfølgende lovliggøres i overensstemmelse med byggeloven uden konsekvenser for den nuværende ejer.

Det vurderes, at det påtænkte atelier i sin udformning vil underordne sig eksisterende byggeri, og anvendelsen vil i sig selv ikke påvirke omgivelserne i en grad, der vil påvirke landskabet negativt.

Administrationen kan derimod ikke anbefale, at der på sigt etableres handicapegnet bolig i atelieret, da dette ikke vil være i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

## Lovgrundlag

Planloven, § 35 (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer)

Kommuneplan 2013 - 25 for Gribskov Kommune

## Økonomi

Denne sag har ikke budgetmæssige konsekvenser.

## Høringsperiode og høringsparter

Ansøgningen har efter planlovens § 35, stk. 4 været i naboorientering. Der er indkommet bemærkninger og indsigelser fra to naboer;

- Bannebjergvej 8 ønsker ikke at gøre indsigelse mod den ansøgte bygning, som atelier, men gør opmærksom på, at man ikke ønsker at der bliver sat en permanent bolig op, da det i følge naboen vil skæmme den omgivende natur.
- Bannebjergvej 17 ønsker at det ansøgte atelier placeres på nordsiden af Bannebjergvej på matr. nr. 3b Bannebjerg By, Valby. På denne måde kan bygningen i følge naboen placeres mere lidt mere tilbagetrukket fra vejen, og for eksempel give plads til parkering. Naboen fremhæver derudover en for naboen uhensigtsmæssig situation omkring parkering af ansøgers og ejers biler ved Bannebjergvej 9.

Ansøger anerkender i sit svar, at der er udfordringer med parkering på Bannebjergvej, og at der har været gjort forsøg på at styrke bærelaget på egen grund med henblik på parkering. Ejer og ansøger er i dialog med Gribskov Kommune om parkeringsforholdene på og ved ejendommen.

## Beslutning

1. - 2. tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

## Bilag

UBL Bilag 1 - Geografisk placering

UBL Bilag 2 - Eksisterende bygning, der tilbygges atelier

UBL Bilag 3 - Situationsplan

# **Punkt 249: Landzonesag: Boserupvej 13C - lovliggørelse af husstandsvindmølle**

01.03.03-G01-37-18

## **Resume**

Sagen er udskudt fra udvalgets møde 10.09.2018 og 24.09.2018. Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe en beslutning om fysisk lovliggørelse.

Der er i denne dagsorden indsat supplerende afsnit om erstatning under 'Økonomi'.

Sagen fremlægges dels som orientering om støjforhold, dels med henblik på beslutning om eventuel fjernelse af en allerede opsat husstandsvindmølle på ejendommen Boserupvej 13C. Da der er tale om en lovliggørelsessag, hvor det tidligere Plan- og Miljøudvalg har bedt om undersøgelser og efterfølgende beslutningspunkt, lægges sagen op til Udvikling, By og Land.

Ud over manglen på formel lovliggørelse via landzonetilladelse, har vindmøllen vist sig ikke at kunne overholde støjgrænserne i vindmøllebekendtgørelsen, og ejer har ikke kunnet give forslag til løsning af støjproblemerne. Møllen må derfor ikke være i funktion, og administrationen anbefaler derfor, at der sker fysisk lovliggørelse ved krav om fjernelse af møllen.

Der gøres opmærksom på, at der ikke lovmæssigt er mulighed for at dispensere fra vindmøllebekendtgørelsens støjgrænser. Derfor kan udvalget ikke beslutte at give landzonetilladelse.

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

1. at tage til efterretning, at der ikke kan gives landzonetilladelse på grund af vindmøllebekendtgørelsen, og
2. at der igangsættes fysisk lovliggørelsesproces med henblik på fjernelse af møllen.

## **Historik**

### **Udvikling, By og Land, 10. september 2018, pkt. 207:**

Udskydes til næste møde

### **Udvikling, By og Land, 24. september 2018, pkt. 226:**

Udsættes

Brian Lyck Jørgensen fraværende

## Sagsfremstilling

### Områdets karakter og plangrundlag

Boserupvej 13C er en landbrugsnoteret ejendom på 22,4 ha. Der er registreret et stuehus på 246 m<sup>2</sup> samt en nyere ladebygning på 180 m<sup>2</sup> og to småbygninger. Ejendommen er beliggende langs med Lokalbanen og umiddelbart sydøst for Saltrup Station. Nord for banen ligger landsbyen Saltrup. Husstandsvindmøllen er placeret på matrikel nr. 4ak Saltrup By, Esbønderup, i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. De nærmeste boliger i Saltrup ligger i en afstand af ca. 80 m fra møllen. Mod syd er ejendommene frit beliggende, og den nærmeste ligger mod syd i en afstand af ca. 160 meter.

I Gribskov Kommuneplan 2013 - 25 er der for husstandsvindmøller angivet en retningsgivende afstand til bynære områder. Husstandsvindmøller skal placeres, så de visuelt opleves som en del af en ejendoms bygningskompleks, og det anbefales at der er minimum 300 meter til nærmeste byområde og anden beboelse. PMU har tidligere besluttet, at denne retningslinje kan fraviges på den konkrete ejendom. Vurderingen var, at mølleplacering tilnærmelsesvis opfylder kommuneplanens intentioner på grund af jernbanens skarpe afgrænsning til bebyggelserne mod nord.

### Sagens forhold

#### Historik

Gribskov Kommune offentliggjorde den 6. september 2012 en landzonetilladelse til opstilling af husstandsvindmølle på ejendommen Boserupvej 13 C. Afgørelsen var administrativ i overensstemmelse med kompetencedelegation af husstandsvindmøllesager fra fagudvalget til administrationen. Husstandsvindmøllen blev efterfølgende opstillet og sat i drift. Tilladelsen blev dog givet på ulovligt grundlag, da naboorientering ved en fejl ikke omfattede alle matrikulære naboer, og ikke alle nabobemærkninger blev inddraget i beslutningsgrundlaget. Da naboer gjorde opmærksom på dette i januar 2013, blev ejer oplyst om, at sagen skulle genoptages til fornyet behandling, men med bemærkning om, at møllen kunne forblive i drift frem til den nye afgørelse foreligger. Sagen blev genoptaget med forelæggelse for Plan- og Miljøudvalget den 11.08.14 efter fornyet naboorientering. Naboer kommenterede bl.a. på støjgenerne fra møllen.

### Plan- og Miljøudvalget besluttede følgende:

1. at en husstandsvindmølle på den konkrete ejendom kan undtages fra kommuneplanretningslinjen 6.BL.01 om det bynære landområde ved Saltrup
2. at kommuneplanretningslinie 4.10.09 om afstandskrav til byområde kan fraviges på den konkrete ejendom
3. at der uafhængigt af udvalgets svar på (1) og (2) gennemføres de for sagen fornødne analyser, herunder støjberegninger, med henblik på at sikre nuværende eller alternativ placering på ejendommen,
4. at sagen genfremføres for Plan- og Miljøudvalget med henblik på endelig beslutning om fysisk eller retlig lovliggørelse, hvis udvalget skønner, at husstandsvindmøllen ikke skal permanent nedtages.

Konsekvensen af denne beslutning var, at der skulle arbejdes videre med henblik på at foretage de fornødne undersøgelser, frem mod ny forelæggelse for udvalget til endelig beslutning. Ejer og naboer blev oplyst om dette.

### Støjforholdene

For husstandsvindmøller er der krav om, at der gennemføres en VVM-screening med henblik på at vurdere, om der i det konkrete tilfælde vil være krav om en egentlig VVM-redegørelse. Denne screening blev gennemført i forbindelse med den tidligere sagsbehandling. Der foreligger i sagen fra 2012 en støjrapport fra firmaet Grontmij Acoustica, der har foretaget støjmålinger af den opsatte mølletype (altså ikke den aktuelle mølle). De påviste, at den pågældende mølletype overholder støjgrænserne i vindmøllebekendtgørelsen. Støjen er dog et af de forhold, der i forbindelse med naboorienteringen blev gjort indsigelse mod på grund af naboers nærhed til placeringen på Boserupvej 13C.

Til afdækning af de konkrete støjforhold har Gribskov Kommune bestilt en støjrapport fra Niras. Den 01.09.17 modtog vi rapporten, efter Niras har foretaget støjmåling af vindmøllen på Boserupvej. Rapporten viser, at møllen med stor sandsynlighed ikke kan overholde støjgrænserne til en af de nærmeste nabobeboelser. Niras oplyser, at "Det kan med mere end 95 % sandsynlighed konkluderes at vindmøllen overskrider støjgrænserne i referencepunkt B ved 8 m/s." Dette målepunkt er det nærmeste hjørne af naboejendommen mod nord, ca. 60 m fra møllen. På den baggrund konkluderer administrationen, at møllestøjen ved vindhastighed på 8 m/s og herover vil overskride vindmøllebekendtgørelsens støjgrænser.

Administrationen har derfor opfordret ejer til via en rådgiver at afsøge eventuelle tekniske løsningsforslag eller muligheder for mindsket omfang af udnyttelse af møllen, således at støjgrænserne kan overholdes. Ejer har oplyst, at der ikke er fundet en løsning til at udbedre det omtalte støjproblem, da møllens simple konstruktion forhindrer dette.

### Vurdering og anbefaling

På grund af overskridelse af vindmøllebekendtgørelsens støjgrænser er det ikke muligt at give lovliggørende landzonetilladelse til møllen.

Administrationen vurderer, at der ikke er mulighed for en alternativ placering af møllen, da det kan være vanskeligt at overholde kravet om bygningsnær placering ved alternativer, der sikrer støjniveauet. Vi har heller ikke modtaget et sådant løsningsforslag fra ejer.

Administrationen vurderer endvidere, at det er imod praksis at lade en mølle blive stående, som ikke er i funktion. Der stilles normalt vilkår om fjernelse af en mølle, når den tages ud af drift, og det var også et vilkår ved tilladelsen i 2012.

Derfor anbefaler administrationen, at der stilles krav om fjernelse af en mølle, der ikke kan lovliggøres til drift.

## Lovgrundlag

Lov om planlægning § 35 (planloven), lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer

Bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Vindmøllebekendtgørelsen), bekendtgørelse nr 1736 af 21.12.2015 , jf. lovbekendtgørelse nr 966 af 23/06/2017 (Miljøbeskyttelsesloven)

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

## Økonomi

Der er foretaget støjmåling og udarbejdet rapport herom. Gribskov Kommune har rekvireret opgaven for at afdække de faktiske forhold. Pris for opgaven er knap 30.000 kr.

Det forventes, at ejer ikke er erstatningsberettiget i f.t. opsættelse af en vindmølle, der kræves nedtaget.

Det forhold, at der i starten af sagsbehandlingen manglede en naboorientering, har ikke betydning i forhold til erstatning. Gribskov Kommune var i 2012 indstillet på at give tilladelse til møllen, eftersom ansøgningen indeholdt en støjrapport, der viste, at vindmøllebekendtgørelsen blev overholdt. Efter sædvanlig praksis lagde vi støjrapporten til grund for tilladelsen. Da denne rapport viste, at vindmøllebekendtgørelsen blev overholdt, ville eventuelle nabobemærkninger om bekymring for støj forud for opsættelse af møllen ikke have ført til ændret vurdering med afslag. Efterfølgende er der foretaget en konkret støjmåling, der viser, at vindmøllebekendtgørelsen ikke overholdes. Det er på grund af kommunens nuværende viden herom, at vi stiller krav om lovliggørelse ved nedtagelse. Ejer skal til enhver tid overholde vindmøllebekendtgørelsen, og gennem partshøring har vi opfordret ejer til at finde en løsning, sådan at møllen kan overholde bekendtgørelsen og dermed blive stående. Ejer har valgt ikke at indsende løsningsforslag.

Hvis møllen i dag var lovligt opført, men nu konstateret for støjende, ville den alligevel skulle sættes ud af drift og kræves fjernet efter vindmøllebekendtgørelsen og almindelige landzonevilkår.

## **Høringsperiode og høringssparter**

Der er tidligere foretaget naboorientering, hvilket er grundlaget for at der er foretaget støjundersøgelser.

## **Beslutning**

Udsættes

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

UBL-bilag: Boserupvej 13C oversigtsfoto

UBL-bilag: Boserupvej 13C mølleplacering og målepunkter

# **Punkt 250: Oprettelse af grundejerforening - Sommerhusområde ved Nordgårdsvej og Rasmus Olsensvej**

05.07.10-A08-4-18

## **Resume**

Udvikling By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om oprettelse af grundejerforening for sommerhusområde ved Nordgårdsvej og Rasmus Olsensvej.

Sagen forelægges efter anmodning fra Dansk Folkeparti (O)

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

1. At beslutte om administrationen skal anmode ejerne af de færdigbyggede sommerhuse om at igangsætte oprettelse af grundejerforening for Nordgårdsvej og Rasmus Olsensvej

## **Sagsfremstilling**

Lokalplan 555.06 - For sommerhusområde syd for Strandhøjgård ved Vejby Strand blev vedtaget af Byrådet 17.09.2015. Lokalplanen dækker den tidligere ejendom Rågelejevej 47, nu Nordgårdsvej og Rasmus Olsensvej og giver mulighed for opførelse af 20 sommerhuse.

Byggeansøgning for de første sommerhuse blev indsendt umiddelbart efter vedtagelse af lokalplanen (oktober 2015). Ved seneste opgørelse (21.09.2018) er seks sommerhuse meldt færdigbygget i BBR, og der er igangværende byggeri af yderligere seks sommerhuse.

Lokalplanen for området angiver følgende vedr. oprettelse af grundejerforening:

### **§ 12 Grundejerforeninger:**

**12.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område. Ejeren af stamejendommen af matr.nr. 14bh Vejby By, Vejby er dog ikke pligtigt medlem.

**12.2** Grundejerforeningen skal stiftes af grundejerne, når Byrådet kræver det.

**12.3** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Loven fastsætter ikke, på hvilket tidspunkt en sådan forening skal etableres. Det kan bestemmes i lokalplanen.

I den her omhandlede lokalplan er det om etablering af grundejerforening fastsat i § 12.2 at: ”Grundejerforeningen skal stiftes af grundejerne, når Byrådet kræver det”. Grundejerforeningen skal således oprettes, når (på et hvilket som helst tidspunkt) kommunalbestyrelsen kræver det.

Normal procedure i Gribskov Kommune er at kommunen anmoder ejerne om at oprette en grundejerforening, når omkring halvdelen af ejendommene er meldt færdigtbyggede og overtaget af deres ejere.

Som det fremgår af ovenstående forhindrer Planloven ikke at denne anmodning ikke kan sendes på et tidligere tidspunkt.

Administrationen godkender vedtægter m.v. på vegne af byrådet.

## **Lovgrundlag**

- Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018.
- Lokalplan 555.06 - For sommerhusområde syd for Strandhøjgård ved Vejby Strand

## **Beslutning**

1. Ejere anmodes om at igangsætte oprettelse af grundejerforening

Jannich Petersen fraværende

# Punkt 251: Stiplan - prioritering af budgetmidler

05.04.00-P15-1-18

## Resume

I den forgangne byrådsperiode har Teknisk Udvalg arbejdet med stier. Arbejdet har resulteret i en række forslag, hvoraf enkelte er udført eller besluttet udført og de resterende afventer prioritering. I budgettet er der afsat ca.9,1 mio. kr. til stinettet i 2018-2021. Denne sag lægger op til beslutning om prioritering af de konkrete projektforslag ud fra de vedtagne kriterier; sikre skoleveje, adgang for turister samt forbindelse mellem byerne.

Sagen er udsat fra møderne i Udvikling, By og Land h.h.v. den 31.05.2018 og 21.06.2018. Bilag med idékatalog er revideret i september 2018.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At følgende forslag prioriteres til videre arbejde inden for de afsatte budgetmidler
  1. Sikre skoleveje: krydsning af Idrætsvej v/ Gilbjergskolen, afd. Parkvej (1 mio. kr.)
  2. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 12 ruteskiltning Gribskov Vest (0,24 mio. kr.)
  3. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 13 ruteskiltning Gribskov Nord (0,35 mio. kr.)
  4. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 14 ruteskiltning Gribskov Øst (0,30 mio. kr.)
  5. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 15 ruteskiltning Gribskov Syd (0,21 mio. kr.)
  6. Adgang for turister: 6-kommune-sarbejdets forslag om ruteskiltning af Slotsruten og Kongeruten (0,5 mio. kr.)
  7. Forbindelse mellem byer: Del af forslag 1 i stiplanen; en dobbeltrettet cykelsti langs Valbyvej mellem Løgelandsvej og Vibelandsvej (3,2 mio. kr.)
  8. Forbindelse mellem byer: Del af forslag 1 i stiplanen; en dobbeltrettet cykelsti langs Valbyvej mellem Laugøvej og Bukkarvej (2,2 mio. kr.)
  9. Forbindelse mellem byer: Idékatalogets forslag 2: Præstevejen (0,05 mio. kr.)
  10. Forbindelse mellem byer: Idékatalogets forslag 3: Nellerødvej (0,08 mio. kr.)
  11. Forbindelse mellem byer: Idékatalogets forslag 4: Løgelandsvej (0,10 mio. kr.)
2. At administrationen vender tilbage med konkrete beslutningsoplæg til udvalget for de konkrete forslag, som forudsætter politisk beslutning.

## Historik

### Udvikling, By og Land, 21. juni 2018, pkt.164 :

1.-2. Udsættes

Morten Ulrik Jørgense og Bo Jul Nielsen fraværende

### Udvikling, By og Land, 31. maj 2018, pkt. 138:

Sagen udsættes til næste møde

## Sagsfremstilling

### Tidligere udvalgsbehandling

Prioritering blev drøftet på udvalgets møde i april, hvor Udvikling By og land tiltrådte følgende indstillinger:

1. At drøfte forslag til prioritering
2. At følgende foreslag tages med i det videre arbejde:
  1. Sikre skoleveje: krydsning af Idrætsvej v/ Gilbjergskolen, afd. Parkvej (1 mio. kr.)

2. Sikre skoleveje: Del af forslag 1 i stiplanen; en dobbeltrettet cykelsti langs Valbyvej mellem Løglandsvej og Vibelandsvej (3,2 mio. kr.)
  3. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 12 ruteskiltning Gribskov Vest (0,24 mio. kr.)
  4. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 13 ruteskiltning Gribskov Nord (0,35 mio. kr.)
  5. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 14 ruteskiltning Gribskov Øst (0,30 mio. kr.)
  6. Adgang for turister: Idékatalogets forslag 15 ruteskiltning Gribskov Syd (0,21 mio. kr.)
  7. Forbindelse mellem byer: Idékatalogets forslag 2: Præstevejen (0,05 mio. kr.)
  8. Forbindelse mellem byer: Idékatalogets forslag 3: Nellerødvej (0,08 mio. kr.)
  9. Forbindelse mellem byer: Idékatalogets forslag 4: Løglandsvej (0,10 mio. kr.)
3. At forslag til prioritering sættes på dagsorden på møderne i maj i h.h.v. Grundejerkontaktudvalget og Det Grønne Dialogforum
  4. At administrationen retter henvendelse til skolebestyrelserne mhp. at bede dem udpege eventuelle usikre krydsningspunkter for skolebørn.
  5. At endelig beslutning om prioritering forelægges Udvikling, By og Land 31.05.2018

Efterfølgende har emnet været drøftet i Det Grønne Dialogforum samt Grundejerkontaktudvalget.

## Budget 2018

Der er afsat penge til 'Stinetet' i budgettet. I alt ca. 9,1 mio. kr. i 2018 og overslagsår.

I budgetaftalen 2017-2020 (som er videreført) ønskes det, at der arbejdes med ”cykelveje”. Ved ”cykelveje” forstås strækninger, som er indrettet med henblik på, i videst mulig omfang i forhold til strækningernes karakter, at tilgodese cyklisterne/ de bløde trafikanters behov. Prioriteringen skal ske efter følgende kriterier:

1. Sikre skoleveje
2. Adgang for turister
3. Forbindelse mellem byerne

Det fremgår endvidere af budget 2018, at der i løbet af 1. halvår 2018 skal udarbejdes en plan for anvendelsen af anlægsmidlerne og strækningen fra Løglandsvej mod Rågeleje (Valby – Vibelandsvej) som ønskes opprioriteret i 2018.

## Status

Stiplan med 10 anlægsprojekter

Der er udarbejdet en 'Stiplan' (2016) med 10 forslag til nyanlæg af stier (se bilag 1). Planen blev til oven på en inddragelse, hvor 700 borgere digitalt har indtegnet forslag til placering af stier.

Det er relativt dyrt at anlægge stier - særligt hvis de skal befæstes og funderes, så der kan sneryddes og saltes. Stiplanen rummer forslag til anlæg af stier for godt 100 mio. kr.

Stiplanen er vedtaget som 'vidensgrundlag' af Teknisk Udvalg.

Idé-katalog med mindre projekter

Der er desuden lavet et 'Idékatalog' om stier (se bilag 2) med projektforslag af forskellig karakter:

- formidling og/eller skiltning af ruter, som benytter eksisterende veje og stier
- omlægning af eksisterende veje til cykelveje
- forbedring af belægning/grusunderlag på eksisterende stier

Idékatalogets forslag er noget billigere end nyanlæg af stier og mange af forslagene kan rummes inden for det afsatte budget. Tidsplan for gennemførelse er dog afhængig af det forudgående myndighedsarbejde, som kræves, hvis man f.eks. vil lukke en vej mhp. at omdanne den til cykelvej. Idékataloget har været drøftet i Teknisk Udvalg i 2017.

Cykelsikring af Tingbakken var ét af forslagene i idékataloget. Projektet indgik i budget 2017 og er udført og indviet i november 2017.

Derudover indgår skiltning af 'Slotsruten' og 'Kroneruten' i idékataloget. I 6-kommune-samarbejdet har man peget på disse to ruter til udførelse. Arbejdet med skilteplan og kommunikationsplan er gennemført. Navngivning af ruter foreslås koblet til Nationalparken Kongernes Nordsjælland, hvilket betyder en fordyrelse af selve skiltningen, da Nordkystruten i givet fald skal omdøbes.

### **Private initiativer**

Der tages også private initiativer til ruter og stier. Kløverstier, hjertestier, Pilgrimsruten Tisvildevejen og Perimeterstien i Græsted er eksempler herpå. I disse tilfælde kan kommunen bidrage med økonomisk støtte. Desuden kan det kræve tilladelse fra vejmyndigheden, hvis der skal skiltes på vejarealer. Og så skal man sikre, at der foreligger de fornødne tilladelser, såfremt private arealer indgår i en rute.

Kommunen har flere gange støttet udviklingen af Pilgrimsruten Tisvildevejen; senest med et tilsagn fra Byrådet om støtte til afmærkning, trykning af kortmateriale samt opsætning af formidlingstavler langs ruten. En støtte som bliver givet som medfinansiering i relation til en bevilling fra Friluftsrådet

### **Ønsker til stinettet**

Stier kan have mange formål, målgrupper og succeskriterier afhængigt af om man pendler til skole/arbejde, om man er turist, motionscyklist, vandrer eller på gå-ben med familie og barnevogn. Tilgængelighed for dårligt gående eller kørestolsbrugere kan også være et hensyn. Ridestier er også et ønske fra flere sider, men ridning kan ofte konflikte med andre brugergrupper.

For nogen er det vigtigt at ruten går forbi natur, skov og strand. Andre søger kulturelle mål og atter andre sætter pris på muligheder for mad, drikke og toiletbesøg på vejen. Ift. sikre skoleveje kan helt lokale forhold omkring f.eks. krydsning af en vej have betydning for brug af stien.

Jf. budgetaftalen fra 2018 ønskes en del af forslag 1 fra stiplanen opprioriteret i 2018. Derudover ønskes en plan for anvendelse af de afsatte anlægsmidler.

Byrådet har angivet en prioritering af skoleveje, adgang for turister og forbindelse mellem byer.

Cykelturismen i Danmark er i vækst. Visit Nordsjælland har lavet en strategi for cykelturismen i Nordsjælland, som giver idéer til hvordan kommunerne kan udvikle stinet til gavn for turismen. Strategien har en vision om, at flere turister skal cykle under deres ophold og peger på, at kommunerne skal understøtte denne udvikling med drift og anlæg af infrastruktur; herunder sikre veje og stier til cyklister samt skiltning af cykelruter.

I 6-kommune-samarbejdet har borgmestrene besluttet, at man vil skilte hhv. Slotsruten og Kroneruten. Udgiften forventes at være ca. 500.000 kr for den del af ruterne, som ligger i Gribskov Kommune.

Græsted Perimetersti er et forslag til stier i Græsted, formuleret af byens borgere sammen med kommunen i Områdefornyelsesprojektet i Græsted. Det er en samskabelsesproces der går tilbage til projektstart i 2013, og snart foreligger som færdigt forslag. Perimeterstien har en økonomisk ramme fra områdefornyelsens midler på 600.000 kr. og har været behandlet af Plan og Miljøudvalget 21.11.2016

## Vurdering og anbefaling

### Sikre skoleveje

Inden for hvert skoledistrikt søges det understøttet, at hovedparten af børnene nemt kan færdes til fods eller på cykel til skolen. Det vurderes at det understøtter såvel læring som sundhed.

Administrationen vurderer at man får mest for pengene ved investeringer for bløde trafikanter tæt på skolerne, hvor mange børn kan have glæde af det, hvorimod investeringer i stier langt fra skolerne kun vil tilgodese et mindre antal skolebørn, som måske i forvejen bruger andre transportformer pga. afstanden til skolen.

Bjørnehøjskolen har den udfordring at skoledistriktet ligger på begge sider af Helsinges, hvilket giver relativt lang transportvej for elever øst for Helsinges. I nærområdet omkring skolen er der gode forbindelser for bløde trafikanter med bl.a. stier og tunnel under Helsingesvej.

Ligeledes er Gilbjergsskolens skoledistrikt udfordret af store afstande for nogle af de større elever.

Ved Gilbjergskolen afd. Parkvej påpeger skolen nogle problemer med krydsning af Idrætsvej, som bør søges løst ifm. byggeprojektet på skolen.

Ved Gilbjergskolen afd. Blistrup er der relativt gode stiforbindelser fra boligområderne syd for skolen.

Ved ombygning af Nordstjerneskolens afd. Helsinges har man sikret de bløde trafikanter bl.a. ved at adskille biler og bløde trafikanter, som skal til skolen.

Ved Ramløse Skole er der gode muligheder for, at trafik til skolen kan færdes ad mindre befærdede veje.

Ved Gribskolens afd. Tingbakken er der lavet sti fra Esrum i 2017.

Ved Skt. Helene Skole afd. Vejby er der relativt gode skoleveje. De større børn fra Tisvilde har cykelsti langs Tisvildevej/Vejbyvej.

Ved Skt. Helene Skole afd. Tisvilde er der også relativt gode skoleveje.

Administrationen vurderer samlet

- at stianlæg til at binde hele skoledistrikter sammen er uden for økonomisk rækkevidde.
- at man med fordel kan koble en løsning omkring krydsning af Idrætsvej med byggeprojektet på Gilbjergskolen, afd. Parkvej. Udgift anslås til ca. 1 mio. kr. men det vil afhænge af nærmere viden om byggeprojekt og fremtidige adgangsforhold.

## Adgang for turister

Jf. anbefalingerne i Visit Nordsjællands strategi for cykelturisme ønskes det, at kommunen understøtter cykelturismen med drift og anlæg af infrastruktur; herunder sikre veje og stier til cyklister samt skiltning af cykelruter.

Administrationen anbefaler Idékatalogets forslag 12 (ruteskiltning Gribskov Vest), 13 (ruteskiltning Gribskov Nord, 14 (ruteskiltning Gribskov øst) og 15 (ruteskiltning Gribskov Syd), som handler om rekreative ruter, hvor turister kan komme rundt i kommunen - både mellem byerne og på landet.

Overslag over udgifter for de 4 forslag er ca. 1,1 mio kr.

## Forbindelse mellem byerne

Forbindelse mellem Helsingør og Græsted er etableret for nyligt. Man kan evt. arbejde videre med sikring af cyklister langs Østergade mod stationen og centrum. Der er også lavet cykelsti fra Blistrup til Smidstrup, som kobler til den eksisterende sti langs kysten til Gilleleje.

Forbindelse kunne føres videre mod Helsingør - jf. forslag 1 og 3 i stiplanen, som dog er relativt omkostningstunge, men vil give en god forbindelse mellem flere byer. Man kan reducere behovet for anlæg af ny sti langs Valbyvej ved at lade ruten gå ad Løgelandsvej og videre gennem Valby Hegn til Helsingør. På den måde kan man nøjes med at anlægge en del af stiforslag 1 fra stiplanen. F.eks. på strækningen mellem Vibelandsvej og Løgelandsvej samt mellem Bukkarvej og Laugøvej. Strækningen Vibelandsvej-Løgelandsvej er også udpeget i budget 2018, som en strækning der ønskes opprioriteret i 2018. Strækningen Bukkarvej- Laugøvej vil tilgodese forbindelse til Troldebakkerne. Stiforbindelser inden for rammelokalplanens område vil blive drøftet ifm. planprocessen.

Overslagsmæssigt vil en dobbeltrettet cykelsti på strækningen mellem Vibelandsvej og Løgelandsvej (ca. 1,1 km) koste ca. 3,2 mio. kr. mens strækningen Bukkarvej og Laugøvej (0,75 km) overslagsmæssigt vil koste ca. 2,2 mio. kr. Priserne er overslag uden konkret vurdering af forholdene på den enkelte strækning og uden omkostninger til arealerhvervelse.

Hvis der laves ny vejforbindelse mellem Græsted og Gilleleje, vil man enten kunne lave ny cykelsti eller henvise cyklister til den gamle vej.

Mellem Helsingør og Ramløse er der sti langs Frederiksværkvej. Der er også cykelsti fra Helsingør til Ørby.

I regi af 6-kommune-samarbejdet arbejdes der med ruteskiltning af Slotsruten og Kongeruten, som vil give gode forbindelse også ud af kommunen.

Administrationen vurderer samlet at nyanlæg af stier mhp. bedre forbindelse mellem byer er uden for økonomisk rækkevide i det nuværende budget. Men at man kan arbejde videre med delstrækninger langs Valbyvej samt ruteskiltning. Skiltning vedr. Kongeruten og Slotsruten vil koste ca. 0,5 mio. kr. Derudover kan man opgradere eksisterende skiltning af cykelruter, som visse steder er mangelfuld. Eller man kan på andre måder arbejde med formidling af eksisterende ruter.

Supplerende kan man arbejde med forslag 2, 3 og 4 fra Idé-kataloget, som tjener formålet forbindelse mellem byer:

Forslag 2: Præstevejen

Forslag 3: Nellerødvej

Forslag 4: Løgelandsvej

Overslag over udgifter for de 3 forslag er 0,23 mio. kr. De 3 forslag skal bearbejdes nærmere og vil i den forbindelse blive forelagt politisk igen mhp. beslutning om f.eks. trafiksanering, hastighed og afspærring.

## **Beslutning**

1.1 tilrådet

1.2 udsættes

1.3 tilrådt

1.4 og 1.5 udsættes

1.6 - 1.11 tilrådt

2. tilrådt

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Stiplan 2016

Idékatalog UBL oktober 2018 ver. 3

## Punkt 252: Bakkebjergvej - midlertidig pumpeløsning

06.02.00-G01-59-18

### Resume

Som opfølgning på Miljø, Klima og Kyst samt Udvikling, By og Lands møde med lokale grundejere, om problemer med vand på Bakkebjergvej, forelægges Udvikling, By og Land hermed forslag til midlertidig løsning.

Udvalget skal træffe beslutning om, hvorvidt en midlertidig løsning skal etableres og hvordan den skal finansieres.

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

1. at beslutte om den foreslåede løsning skal iværksættes hen over vinteret 2018/2019
2. at beslutte hvor midlerne skal tages fra.

### Sagsfremstilling

Repræsentanter fra Miljø, Klima og Kyst samt Udvikling, By og Land holdt den 16.08.2018 møde med grundejere om problemerne med vand på vejen på Bakkebjergvej ved nr 36. Grundejerne har oplevet gener med vand på vejen og afspærring sidste vinter. Mydighedshåndhævelse ift. en sag om vandløb forventes at trække ud hen over kommende vinter.

Administrationen er på den baggrund blevet bedt om at undersøge mulighederne for en midlertidig pumpeløsning, idet nogle grundejere tilbød deres hjælp til tilsyn af pumpe samt mulighed for at købe el af dem.



Midlertidig pumpeledning er vist med rødt. Vandet ledes ud i en vejgrøft nord for Bakkebjergvej vist med lyseblå.

Administrationen har indhentet overslag på en midlertidig pumpeløsning, Løsningen omfatter etablering af en pumpebrønd/sandfangsbrønd samt en rørledning lagt på terræn i rabatten på den østlige side af vejen,

I de 3 overkørsler sikres rørledningen mod trafiklasten med kabelskinner. Løsningen er baseret på at kommunen stiller sin pumpe til rådighed. Vi forventer at pumpen kan klare at få pumpet vandet de ca 150 m og op over bakketoppen på ca 25 cm og ned til næste grøft. Løsningen forudsætter etablering af en sandfangsbrønd, hvor der kan sættes en pumpe. Løsningen forudsætter endvidere at lokale grundejere løbende fører et behovsorienteret tilsyn med pumpe og pumpeledning. Ligeledes indarbejdes muligheden for at købe el fra grundejer til pumpen. Prisen for strømforbrug er ikke medtaget, da den forventes at være minimal.

- Overslaget lyder på 60.000 kr til etablering,
- 10.000 kr til reetablering når pumpeløsningen igen skal nedtages
- Dertil kommer personaleressourcer ifm indhenting af tilbud, tilsyn med etablering/reetablering samt information og dialog med berørte grundejere.

Forudsat er desuden:

- at udstyret ikke udsættes for hærværk eller bliver stjålet
- at der ikke kommer hård frost, så rørledningen fryser til. Kommer der en periode med meget koldt vejr, må man forvente at skulle afspærre vejen igen.

## **Økonomi**

Overslagsmæssigt forventes en udgift på ca. 100.000 kr. I nuværende budget er der ikke afsat ressourcer til arbejdet.

Hvis udgiften skal finansieres vejdriften, må andre driftsmæssige tiltag aflyses. Hvis pengene tages fra administration af vejområdet, vil undersøgelser og forebyggende tiltag blive reduceret. F.eks. undersøgelser af vandproblemer på veje.

Administrationen kan undersøge muligheden for at rejse krav mod grundejer ift. de afholdte udgifter.

## **Beslutning**

1. ikke tiltrådt - Udvalget besluttede at grundejerne tilbydes selv at finde en løsning for et beløb op til 25.000 kr. Udvalget ønsker at der gøres krav gældende på udgifterne
2. Finansieres af 'by og land forskønnelsespuljen'

Jannich Petersen fraværende

# Punkt 253: Færdselsregulering ved Realskolen / Kirkegade

05.13.10-G01-1-18

## Resume

Udvikling, By og Land har på møde d. 27.08.2018 bedt administrationen se på muligheden for at ensrette Kirkegade.

Ønsket kommer på baggrund af oplysninger om en øget trafikbelastning i forbindelse med transport af skolebørn til Realskolen på Nyvej.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

Administrationen indstiller til Udvikling, By og land at beslutte:

1. at iværksætte en trafikanalyse omkring forholdene ved Realskolen og de omkringliggende veje, med henblik på at løse af de trafikale problemer.
2. at analysens resultater forelægges udvalget mhp. beslutning om videre forløb

## Sagsfremstilling

De trafikale forhold omkring Realskolen er gennem tiden behandlet mange gange i Gribskov Kommune. I takt med skolens udvidelser og øgede elevantal har der været udfordringer i forhold til af- og påsætning af elever, samt trafikikkerheden forkrydsende skolebørn på Nygade og helt lokalt omkring skolen.

Der er udarbejdet flere analyser som belyser ovenstående forhold, men der har ikke været anledning til at se på de afledte trafikale konsekvenser i forhold til forældrenes videre kørsel til og fra området.

Udvalget er kommet med et ønske om at etablere ensretning på Kirkegade, som en løsning på aktuelle trafikale problemer.

Hvorvidt en ensretning af Kirkegade vil have positive eller negative påvirkninger på trafikken i området, kan umiddelbart ikke konkluderes. Derfor anbefaler administrationen at man udfører en analyse af forholdene mhp. at kvalificere grundlaget for at udarbejde forslag til løsninger.

Ud over de trafikmæssige stigninger som følge af realskolens løbende udvidelser, med et øget elevantal til 930 elever, er der også kommet øget trafik forbundet med kommunens hjemtagning af ældreplejen og dennes placeringen på Helsingegården.

Der er altså en del trafik på Kirkegade, som henvender sig til skolen og Helsingegården, og yderligere trafik fra en række ejendomme som har adgang til vejen. (Se bilag 1)

Da de tidligere analyser har været koncentreret omkring, af- og pålæsning ved skolen, og da der ikke ligger nye trafiktællinger i området, anbefales det at der gennemføres en trafikanalyse, som afdækker udfordringerne med til- og frakørsel i området. Analysen bør omhandle trafikmønstret på Nordre Parkvej, Parkvænget, Nygade og Kirkegade. Analysen skal danne grundlag for en kvalificeret vurdering og komme med løsningsforslag på de trafikale udfordringer den må vise.

## Lovgrundlag

Lov om offentlige veje § 1

Færdselsloven § 92

## **Økonomi**

Administrationen anslår at en Trafikanalyse vil koste ca 100.000,-kr.

Dertil kommer tidsforbrug i administrationen på ca. 50 timer

Udgiften kan afholdes under trafiksikkerhedsrammen.

## **Beslutning**

1. ikke tiltrådt - udvalget besluttede at der igangsættes forsøg med parkeringsforbud mod plejecenteret og ensretning mod nygade
2. udgår

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Bilag 1

# Punkt 254: Parkeringskontrol i Gribskov Kommune

05.00.00-A00-3655-18

## Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at drøfte udfordringer med ulovlig parkering i Tisvilde om sommeren. Denne sag orienterer kort om udfordringer med parkering samt muligheder for at se på nye løsninger.

Sagen forelægges efter anmodning fra Dansk Folkeparti (O).

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at bede administrationen se på muligheder for fremtidig organisering af p-vagt-ordningen

## Sagsfremstilling

### Regler om parkering

Parkering på offentlige områder reguleres i Færdselsloven. Supplerende til lovens bestemmelser kan kommunen i samarbejde med politiet indføre parkeringsrestriktioner, som vises med skiltning og/eller afstrikning. Dertil er der jf. færdselslovens bestemmelser mulighed for at kommunen kan udarbejde en lokal bekendtgørelse, hvilket er sket og godkendt af byrådet d 16. april 2018

På private arealer er det grundejeren, der bestemmer og håndhæver parkeringsregler. Disse er markeret med sorte p-skilte. Et eksempel er parkeringspladsen i Kulturhavnen i Gilleleje.

Færdselsloven bestemmer at man ikke må standse eller parkere sin bil, så den er til fare eller ulempe for den øvrige trafik. Derudover siger færdselsloven, at det er forbudt at standse eller parkere:

- På fodgængerfelt eller mindre end 5 m foran feltet
- I vejkryds eller mindre end 10 m fra den nærmeste tværgående kørebane eller cykelsti nærmeste kant
- Mindre end 5 m fra en tværgående cykelsti, der ikke ligger sammen med en kørebane
- Ud for udkørsel fra cykelsti eller inden for en afstand af 5 meter før udkørslen, når cykelstien løber langs kørebanen
- I eller mindre end 5 m før et opmarchområde. Et opmarchområde findes henimod et vedkryds, hvis der er mere end én spærrelinie og mere end én vognbane. Retningen på vognbanerne er underordnet.
- Ud for en spærrelinie, hvis afstand imellem køretøj og spærrelinie er mindre end 3 m
- På gangsti, cykelsti, midterrabat, helleanlæg, yderrabat, spærreflader og fortove
- Udenfor byzoneområder kan køretøjer med tilladt totalvægt op til 3.500 kg standses eller parkeres helt eller delvist i yderrabatten eller delvist på fortovet
- På bro over motorvej, i viadukt eller tunnel
- På eller i nærheden af bakketop
- I krybespor
- På hele den gul-afmærkede strækning ved et busstoppested og 12 m før og efter stoppestedsskiltet, hvis ikke der er gul kantstensafmærkning

### Problemer med parkering

I Gribskov Kommune opleves udfordringer med parkering primært i sommerperioden, hvor der er mange turister og en del arrangementer. I centrum af Helsingør og Gilleleje er der gennemført en analyse af parkeringskapacitet og belægningsgrad. Vurderingen er at der generelt set er rigeligt med parkering, men at der enkelte dage om sommeren og ved særlige events, kan opleves stort pres på byens p-pladser.

Desuden oplever vi om sommeren, at der parkeres ulovligt på vejnettet langs kysten og i særdeleshed i Tisvilde. Det gælder både på private fællesveje og på kommunale veje.

Kommunen indførte i dialog med Grundejerforeningen for Tisvilde og omegn samt Tisvilde lokalråd i 2011, at indføre restriktioner gennem lejet, med henblik på at sikre tidsbegrænset parkering i afmærkede båse. Ordningen sikre samtidig fremkommelighed for den øvrige trafik. En forudsætning er dog at restriktionerne overholdes.

Omkring kommunens bygninger, hvor mange borgere, tjenstebiler og ansatte parkerer, kan der også opstå problemer med parkering. På Helsingegården har kommunen for nyligt indrettet tidsbegrænset parkering for at skabe plads til h.v.v. parkering for brugere og pårørende på Helsingegården samt parkering for tjenstebiler. Det har så til gengæld betydet, at personalet må parkere på vejnettet omkring Helsingegården. Noget lignende kan blive nødvendigt omkring Rådhuset ifm. salg af areal på Møllebakken, som p.t. anvendes til parkering.

## **Parkeringskontrol**

Færdselslovens regler om parkering håndhæves som udgangspunkt af politiet, som dog har begrænsede ressourcer til at føre kontrol. Kommunerne kan have supplerende parkeringskontrol med offentlige områder (jf. Færdselsloven §122a). Indtægten fra kommunens parkeringskontrol deles ligeligt mellem kommunen og rigspolitiet og ordningen er baseret på en økonomisk 0 løsning.

Kommunen kan vælge at løse opgaven med eget personale eller udlicitere den.

Gribskov Kommune har i mange år haft en fastansat parkeringsvagt til at varetage kontrol med parkering i hele kommunen.

I 2017 er der pålagt 559 parkeringsafgifter. Der har været 24 skriftlige indsigelser/klager, hvoraf man i 6 tilfælde har eftergivet bøden. Der er indbetalt 286.792 kr. hvoraf halvdelen afregnes med politiet

Løsningen med en fastansat p-vagt giver samme kapacitet til kontrol hele året og giver samtidig en fleksibilitet, hvor administrationen har mulighed for at sætte fokus på overholdelse af parkeringsrestriktionerne, hvor det skønnes påkrævet.

Man kan overveje at se på andre løsninger, hvor der løbende er mulighed for at tilpasse kapaciteten afhængigt af behovet. Og måske kan man også kombinere parkeringskontrollen med andet tilsyn. F.eks. hvis der er behov for at føre tilsyn med øvrig brug af kommunale veje og arealer, foodtrucks m.v.

## **Vurdering**

Administrationen foreslår at man ser nærmere på, hvordan arbejdet med parkeringskontrol kan organiseres fremover mhp. at opnå mere fleksibilitet hen over året og eventuelt kombinere parkeringskontrollen med øvrig kontrol og tilsyn på vejområdet. Eksempelvis kan en kommunalt ansat parkeringsvagt bidrage ved tilsyn af gravearbejder og afspærring på de kommunale veje, tilsyn på de offentlige veje og med kommunens mange driftsentrepriser m.v.

## **Lovgrundlag**

Færdselsloven LBK nr 38 af 05/01/2017

Bekendtgørelse om vejmyndighedernes parkeringskontrol BEK nr 877 af 25/06/2018

## **Beslutning**

1. administrationen arbejder videre med rammen for et korps ifm. parkering og kontrol med events

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

# Punkt 255: Helsingevej i Smidstrup - Ønske om hastighedsnedsættelse

05.01.08-G01-4-18

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land

1. at beslutte om der skal foretages nedskiltning af hastigheden på Helsingevej

### Sagsfremstilling

Sagen forlægges Udvikling By og Land for beslutning, om hvorvidt der ønskes lokal hastighed nedsættelse til 60 km/t på Helsingevej i Smidstrup.

Der er tale om en strækning på ca. 750 meter fra Jydebjergvej til byzonen i Smidstrup. Helsingevej er offentlig vej og klassificeret som fordelingsvej på landet. Mod vest grænser vejen til byzone og mod øst åbne marker. Strækningen er relativ facadeløs og har kun enkelte overkørsler til tilstødende marker og landbrugsejendomme. Langs vestsiden er der etableret dobbeltrettet cykelsti i eget trace.

En beboer oplever, at der køres for hurtigt og det er utrygt at færdes i krydsene ved Jydebjergvej og Havregårdsvej. Beboer anmoder derfor om nedsættelse af hastigheden.

Der er i årene 2009, 2011 og 2013 foretaget trafiktællinger 200 meter syd for Jydebjergvej. Tællingerne de tre år er relative ens og vurderes repræsentative for strækningen. Af tællingerne fremgår at gennemsnitshastigheden i 2013 er 78,2 km/t og at 85 % af bilister kører under 89 km/t. Højeste hastighed er målt til 100,8 km/t. Administrativt vurderer disse målinger lidt høje uden af være alarmerende, og modsvarer naturligt vejens indretning og forløb. Strækningen er ikke særskilt repræsenteret i uheldsstatistikken og er derfor ikke prioriteret i kommunens trafiksikkerhedsplan.

### Administrationens og Politiets vurdering:

Administrationen har i samråd med Politiet vurderet at nedsættelse af hastigheden vil have en mindre effekt på:

- Trafiksikkerheden i krydsene Jydebjergvej og Havregårdsvej
- Lavere hastighed i eksisterende byzonen i Smidstrup
- Reduktion af trafikstøj på strækningen

Politiet har herudfra godkendt at hastigheden nedskiltes til 60 km/t, såfremt kommunens ønsker det.

Da strækningen er i åben land, med god oversigt, få overkørsler og dobbeltrettet cykelsti langs vejens vestsiden, vil bilisterne opleve at en hastighedsbegrænsning på 60 km/t ikke afspejler vejens indretning og forløb. Det skal derfor forventes at der samlet set vil opnås en relativ begrænset reduktion af hastigheden, hvilket vil betyde at flere bilister kommer til at køre for stærkt, og derved understøtte beboernes utryghed.

Vi har flere strækninger i kommunen med nedskiltning til 60 km/t i åbent land, disse strækninger har dog til fælles at vejforløbet er snoet og oversigten derfor er begrænset, samtidigt med at der er flere overkørsler til tilstødende ejendomme.

Administrationen anbefaler derfor at der ikke skiltes med 60 km/t, men arbejdes med f.eks. kampagner på stækningen i forhold til høj hastighed.

## **Lovgrundlag**

Lov om offentligeveje § 8 (lov nr. 1520 af 27.12.2014)

Færdselsloven §§ 92a stk. 2 og 42 stk 4 og 5 (lov nr. 287 af 10.06.1976)

## **Høringsperiode og høringsparter**

Politiet er færdselsmyndighed og har godkendt, at der kan skiltes med lokal hastighedsbegrænsning på 60 km/t

## **Beslutning**

1. der foretages ikke nedskiltning af hastigheden

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

## **Bilag**

Helsingevej - Beboer anmoder om lokal hastighed på 60

# Punkt 256: Arbejde med natur i Gribskov Kommune

01.05.00-A01-2-18

## Resume

Denne sag forelægges parallelt for Udvikling, By og Land og Miljø, Klima og Kyst med henblik på en beslutning vedrørende arbejdet med naturen i Gribskov Kommunen.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land og Miljø, Klima og Kyst:

1. At igangsætte udarbejdelsen af handleplan for natur i Gribskov Kommune.
2. At et fokusområde om natur indgår som input til udarbejdelse af udviklingsstrategien.

## Sagsfremstilling

Teknisk Udvalg og Plan- og Miljøudvalget blev i november 2014 orienteret om Gribskov Kommunens arbejde med naturforvaltning, friluftsliv og naturformidling i rapporten Naturindsats 2012-2016. Planen giver et overblik over hvilke indsatser, der er foretaget i perioden 2012-2014 samt hvilke tiltag, der søges gennemført i perioden 2015-2016. Udvalgene godkendte administrationens indsatser for 2015-2016.

Administrationen har således arbejdet på at realisere indsatserne indenfor områderne; naturpleje, overvågning af særlige arter, bekæmpelse af invasive arter, friluftsfaciliteter, naturformidling og samarbejde samt skabe et overblik over kommunens naturkvaliteter.

Kommunens arbejde med natur er blevet efterspurgt og derfor blev Udvalget for Udvikling, By og Land og Udvalget for Miljø, Klima og Kyst den 13. august 2018 præsenteret for et temaoplæg om natur og naturstrategi. Ved denne lejlighed blev det nævnt, at en sag vedrørende arbejdet med naturen skulle forelægges de to politiske udvalg.

Gribskov Kommune er rig på natur og har 5 Natura2000-områder, 100 fredninger, 2500 ha. beskyttet natur, 1300 søer, 30 km kystlinie og mere end 1500 km vandløb. Naturen udgør en værdifuld ressource ift. det gode liv, turister og bosætning.

Den tidligere plan for naturarbejdet udløb 2016, og der er behov for at beslutte på hvilken måde vi vil arbejde med natur og under hvilke rammer. Det foreslås;

- 1) At igangsætte udarbejdelsen af handleplan for natur i Gribskov Kommune.
- 2) At et fokusområde om natur indgår som input til udarbejdelse af udviklingsstrategien.

En handleplan for natur vil være med til at sikre en ensartet og fremsynet forvaltning af kommunens natur samt en prioritering af naturindsatserne. Som resultat af arbejdet med både handleplan og udviklingsstrategi skal der udarbejdes konkrete målsætninger og indsatser. Det kunne være indenfor biodiversitet, flere besøgende i naturen, bedre vandmiljø, kystoverdrev mv. Det er vigtigt at de enkelte målsætninger er realistiske, målbare og konkrete med fokus på både beskyttelse og benyttelse af naturen. Ved udmøntning af de enkelte indsatser ønskes skabt synergieffekter ved samskabelse.

Natur som fokusområde i Udviklingsstrategien, vil sætte naturen på dagsordenen og synliggøre naturen, som en vigtig ressource og attraktiv ramme for bosætning. I arbejdet kan der drages paralleler til FN verdensmål,

Biodiversitetskonventionen og Bæredygtighedsstrategi 2016 som eksempler.

Ambitionsniveauerne varierer i de forskellige kommuners naturpolitikker, strategier og handleplaner, både hvad angår udvikling af natur, synliggørelse og inddragelse af borgere og interesse organisationer.

Videre forløb

Det Grønne Dialogforum vil på mødet i december 2018 blive præsenteret for udvalgenes beslutning om det videre arbejde med naturen i Gribskov Kommune og have mulighed for at give input til arbejdet.

## **Lovgrundlag**

Lovbekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018 om naturbeskyttelse.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Det Grønne Dialogforum, andre interesseorganisationer, lodsejere og borgere vil blive inddraget i udviklingen af en handleplan for natur.

Udviklingsstrategien får på et senere tidspunkt besluttet en plan for inddragelse og høring.

## **Beslutning**

Sagen sendes retur til administrationen ift vurdering af ressourcetræk

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

# Punkt 257: Kommuneplantillæg nr. 18 til kommuneplan 2013-25 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20.

01.02.15-P16-7-18

## Resume

Udvalget behandler sagen med henblik på vedtagelse af tillæg 18 til kommuneplan 2013-25 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20. Sagen forelægges til endelig beslutning i Udvikling By og Land.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At vedtage tillæg 18 til kommuneplan 2013-25 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20 med følgende tilføjelse til ramme 2.S.06:

Dele af rammeområdet kan blive udsat for oversvømmelse og lokalplanen skal derfor optage bestemmelser for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse” .

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Kommuneplantillæg nr 18 til kommuneplan 2013-25 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20, blev igangsat af Udvikling By og Land den 06.11.2017 og godkendt til offentlig fremlæggelse af udvalget den 21.06.2018. Forslaget har været fremlagt offentligt i perioden fra den 31.07.2018 og 6 uger frem.

Tillæg nr 18 indeholder 2 rammeområder 2.S.06 og 2.B.23, der erstatter rammerne 2.S.07 og 2.B.24.

### Hovedpunkter i høringssvar

Der er i perioden indkommet 5 høringssvar samt en henvendelse fra museet til planforslaget. Hovedpunkterne i høringssvarene drejer sig om:

- Størrelse af parcellerne: Der udtrykkes ønske om at de enkelte parceller ikke er under 1.200 m<sup>2</sup>.
- Bygningshøjde: Der udtrykkes usikkerhed om hvor højt byggeriet bliver når terrænet reguleres pga oversvømmelsesrisiko. Der er også et ønske om at de nye bygninger ikke bliver 5,25 m men 5,0 m.
- Bebyggelsesprocent: Det ønskes præciseret hvad bebyggelsesprocenten er for byggeriet.
- Entydige byggefelt: Der er ønske om at byggefeltene er entydigt placeret og deres støttelse er angivet.
- Fastholdelse af sommerhuspræg: Sommerhuspræget for området ønskes fastholdt og nogle høringssvar mener ikke det er tilfældet.
- Terrænregulering: Imod at lavtliggende områder bliver hævet og et ønske om at vide hvor meget det drejer sig om.
- Bevarelse af træer langs åen: Der er ønsker om at bevare træer langs åen.
- Offentlig tilgængelig passage langs åen: Der er generel tilfredshed med at der er skabt et naturområde langs åen der friholdes for anlæg. Der er høringssvar der foreslår, at der skal være en offentlig sti langs åen.

Administrativt anbefales at der tilføjes følgende til ramme 2.S.06:

”Dele af rammeområdet kan blive udsat for oversvømmelse og lokalplanen skal derfor optage bestemmelser for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse” .

Behandling af indkomne høringssvar med bygherres bemærkninger samt administrationens anbefalinger til ændringer kan ses i bilag 1 med hvidbog. Forslag til tillæg 18 til kommuneplan kan ses i bilag 2.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr 287 af 16/04/2018, § 15

Kommuneplan 201-25 for Gribskov Kommune

Lov om naturbeskyttelse, lovbekendtgørelse nr. 934 af 27/06/2017 §16 og §18

## **Økonomi**

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Forslag til kommuneplantillæg har været i høring fra den 31.07.2018 i 6 uger.

## **Beslutning**

1. Tiltrådt

Bo Jul Nielsen inhabil

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Kommuneplantillæg nr 18 - rettet

Hvidbog UBL 22.10.2018

# Punkt 258: Lokalplan nr 331.02 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20 - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse

01.02.05-P16-15-18

## Resume

Sagen forelægges med henblik på vedtagelse af lokalplan 331.02 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20. Sagen forelægges til endelig beslutning i Udvikling By og Land.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage lokalplan 331.02 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20 med indarbejdelse af ændringer og tilføjelser jf. vedlagte Hvidbog (bilag 1).

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Lokalplan 331.02 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20, blev igangsat af Udvikling By og Land den 06.11.2017. Planforslaget blev godkendt til offentlig fremlæggelse af UBL den 21.06.2018. Plangrundlaget har været fremlagt i offentlig i perioden fra den 31.07.2018 til den 28.08.2018. Sideløbende er udarbejdet kommuneplantillæg nr 18 for området. (Se separat punkt i dagsordenen).

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af ansøgers skitseprojekt, der er udviklet gennem tæt dialog med administrationen i forhold til de omfattende naturbeskyttelsehensyn og fortidsminder i området. Skitseprojektet blev behandlet af udvalget på samme møde som igangsættelsen.

Formålet med lokalplanen er:

- at bevare og videreføre områdets sommerhuspræg
- at fastlægge byggefelter
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser om størrelse og antal af bygninger.
- at fastlægge byggeinje og udlægge åbent friareal mellem bebyggelsen og Esrum Å.

Hovedpunkter i høringssvar:

Der er i perioden indkommet 5 høringssvar samt en henvendelse fra museet til planforslaget. Museet anbefaler bygherre at starte en forundersøgelse i god tid inden opstart af anlægsarbejder, så fund af eventuelle fortidsminder ikke vil standse byggeriet (bygherre har modtaget denne henvendelse). Hovedpunkterne i høringssvarene drejer sig om:

- Størrelse af parcellerne: Der udtrykkes ønske om, at de enkelte parceller ikke er under 1200 m<sup>2</sup>.
- Bygningshøjde: Der udtrykkes usikkerhed om hvor højt byggeriet bliver når terrænet reguleres pga oversvømmelsesrisiko. Der er også et ønske om at de nye bygninger ikke bliver 5,25 m medn 5,0 m.
- Bebyggelsesprocent: Det ønskes præciseret hvad bebyggelsesprocenten er for byggeriet.
- Entydige byggefelter: Der er ønske om at byggefelterne er entydigt placeret og deres støttelse er angivet.
- Fastholdelse af sommerhuspræg: Sommerhuspræget for området ønskes fastholdt og nogle høringssvar mener ikke det er tilfældet.
- Terrænregulering: Imod at lavtliggende områder bliver hævet og et ønske om at vide hvor meget det drejer sig om.
- Bevarelse af træer langs åen: Der er ønsker om at bevare træer langs åen.
- Offentlig tilgængelig passage langs åen: Der er generel tilfredshed med at der er skabt et naturområde langs åen der friholdes for anlæg. Der er høringssvar der foreslår, at der skal være en offentlig sti langs åen

Behandling af indkomne høringssvar med byherres bemærkninger samt administrationens anbefalinger til ændringer kan ses i bilag 1 med hvidbog. Forslag til lokalplan kan ses i bilag 2. Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven kan ses i bilag 3

## **Lovgrundlag**

Planloven, lovbekendtgørelse nr 287 af 16/04/2018 § 15

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Lov om naturbeskyttelse, lovbekendtgørelse nr. 934 af 27/06/2017 §16 og §18

## **Økonomi**

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

## **Høringsperiode og høringsparter**

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 31.07.2018 til den 28.08.2018.

## **Beslutning**

1. Tiltrådt

Bo Jul Nielsen inhabil

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Lokalplan nr 331.02 UBL 22.10.2018

Hvidbog UBL 22.10.2018

Dispensation fra §§ 18 og 16 i NBL

# **Punkt 259: Forslag til lokalplan for boliger i Kirsebærhaven 2, Ramløse - igangsættelse**

01.02.05-P16-17-18

## **Resume**

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for opførelse af boliger i Kirsebærhaven 2, Ramløse.

Ejendommen er solgt af kommunen i 2018. Salget er betinget af, at der vedtages nyt plangrundlag der muliggør indretning af boliger på grunden.

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

Administrationen indstiller til Udvikling By og Land

1. at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for boliger i Kirsebærhaven 2, Ramløse.
2. at formålet med lokalplanen er at skabe muligheder for at opføre 8 lejligheder inkl. fælles faciliteter, parkering og udendørs opholdsareal.
3. at høringsperioden forløber over fire uger i første kvartal 2019.
4. at bemyndige administrationen til at vedtage lokalplanen endeligt, såfremt der ikke indkommer høringsvar i forbindelse med høring.

## **Sagsfremstilling**

Sagen omhandler igangsættelse af lokalplanforslag for boliger i Kirsebærhaven 2, Ramløse. Ejendommen er tidligere børnehaven, som Gribskov Kommune har solgt.

### **Ansøgningen**

Ansøger ønsker at fjerne eksisterende bygning og opføre otte selvstændige boliger forbundet af en mellemgang med fælles faciliteter, under navnet Bofællesskabet Kirsebærhaven.

Hver lejlighed er på 73m<sup>2</sup> og har to værelser, en hems, eget køkken, bad og toilet. Til hver lejlighed knytter sig også en privat terrasse. Der er fokus på ovenlys i boligerne, så der kommer så meget lys ind som muligt. Se situationsplanen herunder.

Der er i ansøgningen fokuseret på social bæredygtighed, hvor der i den fælles "indgang" er fællesfaciliteter, og indkig til de enkelte boliger gennem vindue. Ansøger kalder denne indgang "fælles aktivitets gade" som ligger mellem boligerne og er overdækket af en klimaskærm/glasoverdækning. Det fælles rum vil også have køkken, spiseplads og fælles opholdsareal. Der vil også i forlængelse af det primære fællesrum være fælles terrasse og have. Bofællesskabet vil på den måde være for dem, som gerne vil have egen selvstændig bolig, men fællesskabet helt tæt på.

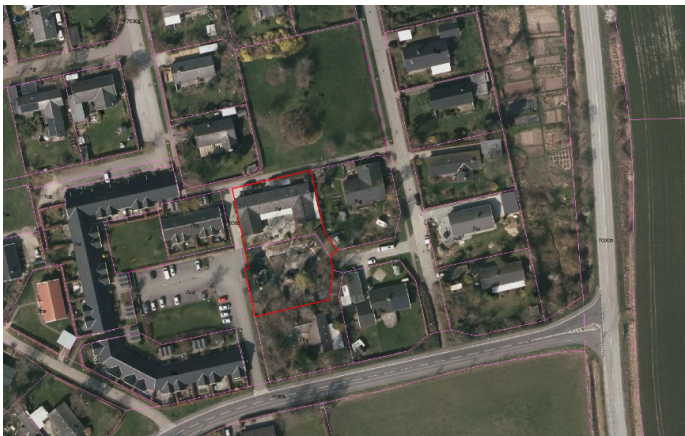
I ansøgningen er også beskrevet klimatiltag, hvor taget vil være grønt, altså sedumtag. Projektansøger er indgået i et pilotprojekt med Danfoss, hvor de vil se på muligheden for, at opføre klimaskærmen som glasoverdække med 'gennemsigtige' solpaneler. Regnvand opsamles og genanvendes ved toiletskyl og til vaskemaskiner.

Ansøger har gjort plads til 16 parkeringspladser på ejendommen i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm. De arbejder på en supplerende løsning hvor de deler dele af naboens parkeringsareal.

I byggeriets ydre fremtræden har ansøger beskrevet, at byggeriet opføres primært i træ- og murværk. Der er lagt vægt på, at der bygges i bæredygtige materialer. De højeste facader vil være 4,35 m (ved hems).



## Eksisterende forhold



*Kirsebærhaven 2, matrikelnummer 7bf og 7be, begge beliggende i Ramløse By, Ramløse*

Ejendommen består af to matrikler, 7bf og 7be begge beliggende i Ramløse By, og er ca. 2000m<sup>2</sup> i alt. Ejendommen har været kommunalt ejer og har huset en børnehaven. Ejendommen blev solgt i foråret 2018. På matr. 7bf (nordliggende) ligger børnehaven og på matr. 7be (sydliggende) har børnehavens legeplads været.

Øst og syd for ejendommen ligger fritliggende enfamiliehuse. Vest for ejendommen ligger række- og dobbelthuse. Nord for ejendommen ligger et åbent friareal.

De fritliggende enfamiliehuse er almindelige 1-plans boliger. De ligger inde på egne parceller med levende hegn til skel. Vest for ejendommen ligger række- og dobbelthuse. Disse er mindre boliger i 1 plan med udnyttet tagetage. Disse har blå facader og små haver, samt en stor parkeringsplads i midten, som støder op til ejendommen omtalt her. Der er vejadgang herfra; Kirsebærhaven.

#### Gældende planforhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 7.B.01 i Kommuneplan 13-25:

- Maximale antal etager 2
- Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 for fritliggende enfamiliehuse.
- På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på baggrund af områdets landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier samt bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings og opholdsarealer, dog ikke over 40.
- Mindstegrundstørrelsen fastsættes efter gældende bygningsreglement.
- Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde hvor der er 500 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Fritliggende enfamiliehuse, Max. 1½ etage
- Øvrig bebyggelse, Max. 2 etager, idet at man på øvrige ejendomme fastsætter bygningshøjder på baggrund af områdets landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier samt bebyggelsens påvirkning af omgivelserne

I Kommuneplan 13-25's retningslinjer for parkeringsnorm, står, at for tæt-lav bebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig

For området gælder i dag 'Partiel Byplanvedtægt nr. 16 for Helsingør Kommune – området Ramløse by Øst.'. Her i udpeges de to matrikler til offentlige formål.

#### Planlægningsmæssig vurdering

Det ansøgte ligger på matrikler, der i indeværende byplanvedtægt for området udpeger disse til offentlige formål. I det ansøgte vil ejendommen skifte anvendelse, og der skal derfor tilvejebringes nyt plangrundlag.

Projektet vurderes at være et godt supplement til det eksisterende boligudbud i Ramløse. Det ansøgte leverer små lejligheder, med mulighed for etablering af det nære fællesskab. Det vurderes også, at det ansøgte vil være mindre støjende end den tidligere børnehaven, både fordi der ikke længere er børnehavenaktivitet, men også fordi det vurderes at der vil være mindre trafik.

Det vurderes på baggrund af fremsendte materiale, at projektet har en sådan arkitektonisk værdi, at det vil passe naturligt ind i området. Med en mindre skala og materialer i natur-farver vil projektet skabe en god synergi og overgang fra rækkehusene i vest til de fritliggende huse i øst.

De udlagte parkeringspladser er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Grundet oversvømmelsesrisiko ved 100-årsregnhændelse, må der i det videre planarbejde afklare hvilke krav til afværgeforanstaltninger der skal etableres.

Administrationen anbefaler at lokalplanen udarbejdes ud fra følgende principper:

- At give mulighed for 8 lejligheder forbundet med tilhørende fællesfaciliteter
- At der sikres nødvendig plads til parkering
- At sikre det nye byggeri mod 100-årsregnhændelse.

Interessenter

Planen udarbejdes i nær dialog med ansøger (ejer) og rådgiver.

Den ændrede anvendelse vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer for nærområdet, men de nærmeste naboer orienteres i forbindelse med høring. Af samme årsag lægges der ikke op til yderligere inddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan.

Delegation af beslutningskompetence

I overensstemmelse med byrådets beslutning 12.03.2018 om delegation af beslutninger, skal alle beslutninger til byrådet, da lokalplanen tilvejebringes i forbindelse med salg af kommunens ejendom.

Det vurderes dog, at der her er tale om mindre ændringer, og at den nye anvendelse passer ind i eksisterende miljø, således anbefales det at Udvikling, By og Land træffer alle beslutninger vedrørende denne lokalplan. Hvis der ikke er indkommet høringssvar til lokalplanforslaget anbefales det endvidere, at administrationen bemyndiges til at vedtage lokalplanen endeligt. Udvikling, By og Land har mulighed for at sende beslutningen i Byrådet.

Forventet tidsplan

Det forventes at lokalplanforslaget er klar til fire ugers høring ved udgangen af første kvartal 2019, og vedtages i foråret 2019.

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning (planloven), lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 § 15

Lovbekendtgørelse nr. 1448 af 10/5/2017 om Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

## **Økonomi**

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

## **Høringssperiode og høringsspart**

Der gennemføres 4 ugers høring i forlængelse af evt. vedtagelse af lokalplanforslag. Relevante for denne høring vil være naboer, evt grundejerforening.

## **Beslutning**

1. - 4. tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Kirsebærhaven

# **Punkt 260: Ansøgning om opdeling af storparceller på Almevej 135, Gilleleje**

01.02.00-G01-47-18

## **Resume**

Landinspektørkontoret har på vegne af ejerne af Almevej 135, matr. nr. 3a Strand Esbønderup by, søgt om at udstykke 4 storparceller fra ejendommen. Det er tanken, at der på hver storparcel kan opføres et enfamiliehus.

Udvikling, By og Land får sagen til behandling med henblik på at træffe en belsutning.

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

1. at der give afslag på ansøgningnen om udstykning af storparceller fra Almevej 135, Gilleleje

## **Sagsfremstilling**

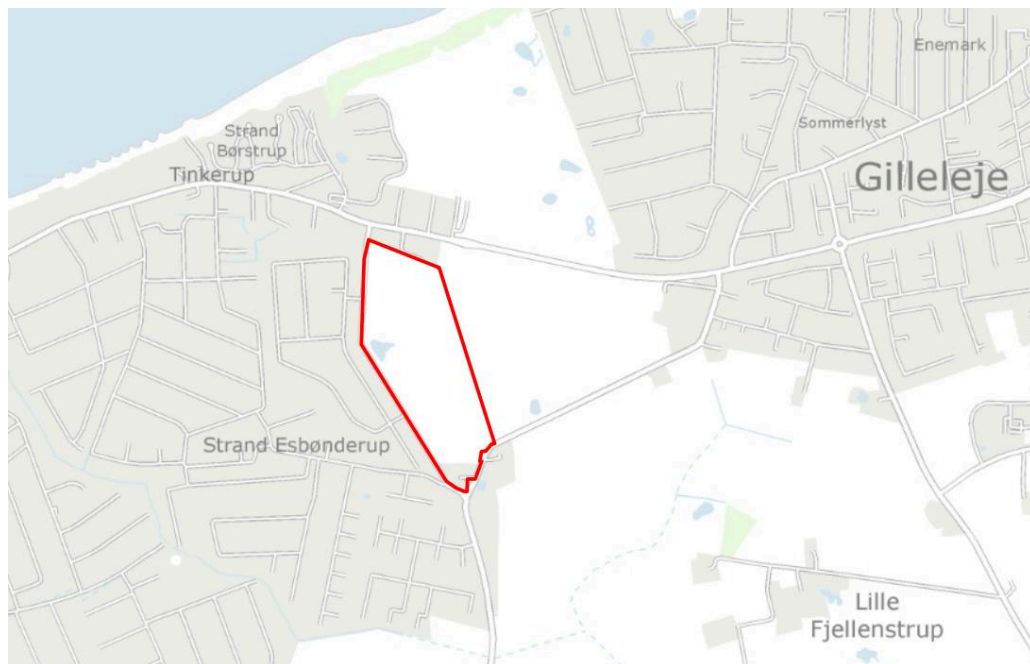
Landinspektørkontoret har på vegne af ejerne af Almevej 135, Gilleleje søgt om tilladelse til at udstykke 4 storparceller fra ejendommen Almevej 135, matr. nr. 3a Strand Esbønderup by, Græsted.

Ejendommen Almevej 135 er en landbrugsejendom på ca. 13 ha.

De nye storparceller bliver på 2-3 ha, og det er tanken at der på hver storparcel kan opføres et enfamiliehus på op til 500 m<sup>2</sup>. Det fremgår af ansøgningen, at bebyggelsen ønskes udført som klassiske land- eller lænehuse, hvor proportionerne kendes fra bondegårdenes stuehusbygninger og de lidt større husmandssteder. Den foreslåede opdeling i parceller kan ses i ansøgningen, der er vedlagt som bilag.

Ansøger foreslår at der ikke skal være landbrugspligt på de nye ejendomme, men det er meningen at der skal være mulighed for at indrette folde til heste, får eller lignende.

Udvikling, By og Land behandlede den 21.06.2018 en forespørgsel om at udlægge ejendommen til sommerhusområde. Udvalget besluttede ikke at arbejde videre med forespørgslen. Ejerne har efterfølgende holdt møde med administrationen og er kommet med ønske om at udstykke ejendommen til storparceller.



*Kortet viser placering af Almevej 135.*

## **Ejendommen**

Ejendommen er en landbrugsejendom og den ligger i landzone lige øst for det udbyggede sommerhusområde ved Strand Esbønderup.

Almevej 135 er en af 3 landbrugsejendomme og et enfamilehus, der ligger i krydset ved Almevej og Strand Børstrupvej.

## **Plangrundlag**

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen i et område der i Kommuneplan 2013- 25 er udpeget som kystkile, bevaringsværdigt landskab og område med landbrugsinteresser. Mindre dele af området er desuden udpeget som område hvor der er risiko for oversvømmelse med regnvand ved kraftig regnvejr.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for kystkiler, at kystkilerne er udpeget til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning og administration af kommuneplanens retningslinjer, skal der i afvejningen med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at sikre kystkilernes rekreative funktion. Det fremgår endvidere at kystkilerne skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål, samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål.

I områderne der er udpeget som bevaringsværdige landskaber, må der i følge kommuneplanens retningslinjer som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling.

I følge Planloven skal områder, hvor der er risiko for oversvømmelse friholdes for bebyggelse eller der skal etableres afværgeforanstaltninger, hvis områderne alligevel planlægges til bebyggelse.

## **Administrationens vurdering og anbefaling:**

Der er søgt om landzonetilladelse efter planlovens § 35 til udstykning af de 4 storparceller. Det er administrationens vurdering, at en landzonetilladelse til projektet vil være i strid med planlovens formål om at hindre spredt og uplanlagt boligbebyggelse i det åbne land. Projektet er desuden ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for kystkiler og bevaringsværdigt landskab.

En realisering af projektet vil kræve at der udarbejdes en lokalplan og kommuneplantillæg, der ændrer på kommuneplanens udpegninger til kystkile og bevaringsværdigt landskab.

Det er dog administrationens vurdering, at det er en væsentlig almen interesse at bevare den udpegede kystkile som et åbent ubebygget område, hvor kan opleves en forbindelse mellem kysten og baglandet, og at den udpegede kystkile derfor bør fastholdes. Hvis udpegningen til bevaringsværdigt landskab skal ændres for at give mulighed for realisering af det ansøgte, bør det ske som en samlet vurdering og revision af landskabudpegningen i kommunenplanen.

Desuden vil den ansøgte placering med placering af storparceller i tilknytning til et sommerhusområde og enkelte gårde/huse være i strid med Planlovens bestemmelser om at nye boliger primært skal placeres i byzone eller i de eksisterende landsbyer, selvom der er tale om udstykning af 4 meget store parceller til boliger i landzone. Det er derfor muligt at staten vil nedlægge veto mod en lokalplan for projektet.

På den baggrund er det administrationens vurdering, at det bør gives afslag på ansøgningen om udstykningen af storparceller fra Almevej 135, Gilleleje.

Hvis ejerne af Almevej 135 ønsker at frastykke en del af landbrugsejendommen for at sælge bygningerne med et mindre jordtilligende, kan den restende del af ejendommen frastykkes som en bygningsløs landbrugsejendom med henblik på sammenlægning med en anden landbrugsejendom.

## **Lovgrundlag**

Planloven, Lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

## **Beslutning**

1. For A, G, K og O (5)

Imod V (2)

Indstilling tiltrådt

Bo Jul Nielsen inhabil

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

180905 Ansøgning om udstykning\_0.pdf

# Punkt 261: Byudvikling i Blistrup Nord - Krav og Ønsker til områdets udvikling

01.00.05-P00-1-18

## Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen, for at anbefale en belseutning til Økonomiudvalget og Byrådet om, at forslag til krav og ønsker indgår som en del af udbudsmaterialet, når arealet Blistrup Nord sættes til salg.

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

1. At godkende, at forslag til Krav og ønsker for ny bebyggelse ved Blistrup Nord indgår i udbudsmaterialet, når området udbydes til salg.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Byrådet besluttede på mødet den 16.04.2018 at udbyde byudviklingsområdet Blistrup Nord til salg. Byrådet besluttede samtidigt, at der skulle afholdes et borgermøde, og at der skulle udarbejdes Krav og ønsker til områdets udvikling.

Blistrup Nord dækker et areal på ca.97.000 m<sup>2</sup> og omfatter matr.nr. 5s Udsholt By, Blistrup. Blistrup Nord afgrænses af Udsholtvej og landbrugsarealer mod nord, boligvejen Bjørn Andersens Vej mod syd, boligvejene Stenagervej og Kirkevej mod vest samt et eksisterende boligområde mod øst. Blistrup skole og fritidsordning er placeret lige vest for byudviklingsområdet.

I Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune er Blistrup Nord området udlagt som boligområde i fremtidig byzone i ramme 5.B.13. Rammen fastsætter at området må anvendes til boligformål i form af enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse eller kædehuse (åben-lav og tæt-lav bebyggelse). Dobbelt huse skal opføres ved, at der bygges over skel, således at der fremstår boliger med karakter af dobbelthuse. Derudover må ingen bebyggelse være over 8,5m eller 2 etager. Arealet ligger i dag i landzone og overgår til byzone ved fremtidig udarbejdelse af lokalplan.



Administrationens forslag til Krav og ønsker til områdets udvikling er udarbejdet indenfor rammerne af kommuneplanen og med inputs fra borgermødet samt visionsnotatet fra 2009. Forslag til krav og ønsker er vedlagt som bilag 1 og opsamling fra borgermødet 06.06.2018 fremgår af bilag 2.

Hovedpointer fra borgermødet:

- Værdier ved området blev fremhævet som nærhed til skole, indkøb samt natur og strand.
- Der var ønske om lav beplantning, så de gode udsigtsmuligheder bevares.
- Bebyggelsen ønskes placeret med hensyn til udsigter.
- Variation af boformer og variation af bygningsudtryk.
- Trafikale løsninger, der kæder området sammen med den øvrige by.

### **Tidligere proces**

Området har været udpeget til byudvikling i kommuneplanen siden 2008. I 2009 blev der vedtaget et visionsnotat med intentioner for områdets udvikling. Museet har i 2007 og 2008 lavet udgravninger og undersøgt området. På baggrund af dette visionsnotat blev arealet sat til salg i 2010. Arealet blev ikke solgt og har siden været bortforpagtet midlertidigt til landbrugsdrift.

Visionsnotatet fra 2009 erstattes af forslag til krav og ønsker.

### **Særlige opmærksomhedspunkter**

Området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og størstedelen af Blistrup Nord er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). I det nordøstlige hjørne grænser området op til en drikkevandsboring, hvorfor en del af det nordøstlige hjørne er udpeget som boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Der skal derfor i byplanlægningen være særlig opmærksomhed på, at grundvandet ikke udsættes for en forureningsrisiko.

Højdeforskellen fra de laveste beliggende punkter til de højest beliggende punkter er ca. 12 m. Grænsen mellem beplantningsbæltet og markarealet defineres af et beskyttet dige.

En eksisterende 10 kV elkabel fra Radius ligger nord-syd tværs over ca. midt i området. Udvikling i området skal tage hensyn til dette.

Der vil blive udført en beregning af forventet trafikstøj langs vejene. Denne beregning kan danne grundlag for placering af boiler og eventuelt foranstaltninger for at overholde Mijøstyrelsens vejledende grænser for trafikstøj i boligområder.

### **Hovedpunkter i forslag til krav og ønsker**

Krav og ønsker tager udgangspunkt i at der bydes på hele arealet på en gang. Der er dog både mulighed for at byde på hele arealet og dele af arealet. Byder skal under alle omstændigheder udarbejde en helhedsplan for hele det udbudte område, der bl.a. beskriver vejforløb, stier, bebyggelsesklynger, grønne kiler og håndtering af regnvand. Hvis der er flere købere på forskellige delområder, vil der i forbindelse med den videre planlægning blive udarbejdet en fælles helhedsplan sammen med køberne.

Hovedtræk i forslaget til Krav og ønsker til udvikling af boligområdet Blistrup Nord fremgår nedenfor:

- Natur og landskab: et boligområde tilpasset i landskabet og med en grøn karakter og sammenhængende forbindelser til omkringliggende natur.
- Bebyggelse med variation i udtryk i op til 2 etager, der er tilpasset terrænet. Boliger til forskellige livsfaser som unge, ældre og familier.
- Veje og stier der tilpasses det eksisterende terræn, de omkringliggende forbindelser og hensyn til grønne kiler og udsyn.
- Overfladevand: terrænets karakter ligger op til særlig opmærksomhed på strømning og opsamling af overfladevand, så det kan optræde som en rekreativ værdi.

## **Den videre proces**

Når der er fundet en eller flere købere af hele eller dele af arealet, bliver der lavet en byggeretsgivende lokalplan i samarbejde med køber. Hvis der er tale om flere købere til forskellige dele af det udbudte areal, skal der indledningsvis udarbejdes en kortfattet helhedsplan i samarbejde med køberne. Helhedsplanen skal sikre en god indretning af området med veje, stier, boligklynger, grønne kiler og håndtering af overfladevand. Efterfølgende byggeretsgivende lokalplan(-er) vil tage udgangspunkt i helhedsplanen.

## **Lovgrundlag**

- Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr 281 af 16.04.2018
- Lov om naturbeskyttelse, Lovbekendtgørelse nr 94 af 27.06.2017
- Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune
- Lov om offentlig udbud. Lovbekendtgørelse nr 799 af 24.06.2011

## **Økonomi**

Nettoprovenu (salgsindtægter minus udgifter) vil indgå i byudviklingsrammen.

## **Beslutning**

1. anbefaling tiltrådt

Udvalget ønsker at udkørsel kun skal være til Udsholtvej

Jannich Petersen fraværende

## **Bilag**

Borgermøde 06.06.2018 Referat

Forslag til krav og ønsker til Blistrup Nord

# Punkt 262: Status for større planopgaver - september 2018

00.15.00-P07-1-18

## Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at blive orienteret om status for større planopgaver. Status gives kvartalsvis.

Udvalget skal derudover træffe beslutninger vedr. privatinitierede planopgaver.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.
2. at godkende at tidsplan politisk behandling af privatinitierede planopgaver først fastlægges, når ansøger har afleveret fyldestgørende materiale
3. at bemyndige administrationen til at kunne opfordre ansøgere med privatinitierede planopgaver til at udskifte deres rådgivere, hvis det viser sig at rådgivernes leveringer til kommunen er af en sådan kvalitet at det giver væsentlig merarbejde for administrationen.

## Sagsfremstilling

På planområdet arbejdes der pt. intenst med kommunalt såvel som privat initierede byudviklings- og planopgaver. Herudover er en række andre planopgaver forankret i planlov eller overordnet planlægning.

Af bilag fremgår en oversigt over igangværende og potentielle større planopgaver for det kommende år.

Særligt fylder byudviklingsprojekter og lokalplanlægning, ligesom der (udover udarbejdelse af de nødvendige plangrundlag) bidrages med væsentlige inputs gennem hele processen i forbindelse med optimering og salg af kommunale ejendomme (fra forberedelse af salg, over vurdering af bud til udarbejdelse af plangrundlag). Hertil skal lægges, at der på planområdet ligeledes skal arbejdes med formulering af ny udviklingsstrategi i 2018 og 2019 og efterfølgende ny kommuneplan frem til udgangen af 2021, samt løbende planmæssige vurderinger, forbedring af plandata og digitalisering af planer.

Grundet begrænsede ressourcer oplever planområdet nu et behov for en mere klar prioritering mellem kommunaltinitierede opgaver og privatinitierede lokalplaner, når sidstnævnte er af begrænset strategisk betydning, men vigtig for den enkelte ansøger. Det betyder blandt andet, at opgaver ikke så hurtigt som tidligere kan bemandes og igangsættes. Situationen opleves desuden et administrativt merarbejde og pres på at sikre overholdelse af aftalt tidsplan i forhold til politisk behandling, når ansøgere med privatinitierede opgaver ikke leverer til tiden og i tilstrækkelig kvalitet.

Administrationen ønsker derfor mandat til at tidsplan for politisk behandling af privat-initierede planopgaver først fastlægges, når ansøger har afleveret fyldestgørende materiale, og til at kunne opfordre ansøgere med privatinitierede planopgaver til at udskifte deres rådgivere, hvis det viser sig at rådgivernes leveringer til kommunen er af en sådan kvalitet at det giver væsentlig merarbejde for administrationen.

## Lokalplanlægning

I perioden 2014-2016 er der i gennemsnit vedtaget 4 lokalplaner årligt i Gribskov Kommune. I 2017 steg det til 10 vedtagne planer. I 2018 er der til nu vedtaget 6, og det forventes at yderligere 1 plan vil være vedtaget inden årsskiftet. Herudover er der 12 planer under udarbejdelse, som ventes vedtaget i 2019.

Ved status 2. kvartal var forventningen at der ville blive vedtaget 12-13 planer i år, men en række er blevet forsinket, fordi der afventes inputs fra ansøgerne. Desuden er der i år arbejdet på forarbejdet til en lokalplan for dagligvarebutik ved Sandet som siden politisk er blevet opgivet, og der er anvendt en del tid på forberedelse af planforslag for sommerhusområdet Avlegården ved Vejby pga. tæt dialog med grundejerne i området.

De kommende år forventes antallet af lokalplaner at stige til et niveau på 15-20 årligt som følge af høj kommunal og privat aktivitet.

Udover de allerede igangsatte lokalplaner, forventes der at skulle arbejdes med 15-20 lokalplaner indenfor det kommende års tid. Det gælder eksempelvis for:

- Byudviklingsområdet Troldebakkerne i Helsingør - 1-2 lokalplaner\*
- Byudviklingsområdet Bavne Ager Eng i Gilleleje\*
- Byudviklingsområde i Blistrup\*
- Byudviklingsområde i Ramløse\*
- Byudviklingsområdet Gilleleje Syd\*
- Lokalplan for Kirsebærhaven i Ramløse\*
- Lokalplan for Lærevej 3 i Ramløse\*
- Lokalplan for udvidelse af Udsholt Renseanlæg\*\*\*
- Lokalplan for refugie på Studebjergvej, Tisvilde\*\*
- Lokalplan for boliger Hegnet 6, Helsingør\*\*

Note: \*) Projekter med afsæt i kommunalt ejendomssalg. \*\*) Privat projekt. \*\*\*) Andet.

8-12 af lokalplanerne er med afsæt i salg af kommunal jord eller bygninger i forbindelse med byudvikling og optimering af ejendomsporteføljen, og de resterende for at skabe plangrundlag, der muliggør private projekter. De efterfølgende år forventes der ligeledes at være pres på som følge af budgetaftaler, realisering af MasterplanEjendomme/ejendomsstrategien med optimering af m2, ny Fingerplan og ny planlov, og stigende privat aktivitet.

## Beslutning

1. taget til efterretning
2. tiltrådt
3. udgår

Jannich Petersen fraværende

## Bilag

Større planopgaver status september 2018

# Punkt 263: Årshjul

00.22.00-G01-3-18

## Resume

Udvikling by og Land har en bred vifte af opgaver - jf. Styrelsesvedtægten. Nogle sag er enkeltstående beslutninger. Andre er jævnlige tilbagevendende. Denne sag beskriver et årshjul for tilbagevendende beslutninger. Formålet er at forventningsafstemme ift. hvornår man kan forvente sagerne behandlet politisk.

## Sagsfremstilling

Udvalgets opgaver er i nedenstående opdelt i h.h.v. driftsopgaver, myndighedsopgaver og planlægning.

### Drift

Driftsopgaverne er kendetegnet ved at kommunen inden for visse rammer kan fastlægge et serviceniveau. I Gribskov kommune er hovedparten af driftsopgaverne udliciteret til private håndværkere og entreprenører. Mange af kontrakterne er 4-årige og mulighederne for at justere serviceniveau inden for kontrakternes løbetid er begrænset. Derfor er det vigtigt, at man forholder sig til serviceniveauet hver gang man laver et nyt udbud. Ved indgåelse af kontrakter må man være indstillet på at budgettet som udgangspunkt er låst i kontraktperioden.

### Myndighed

De fleste myndighedsopgaver løses løbende ifm. ansøgninger fra borgere og virksomheder.

For myndighedsopgaver, hvor kompetencen er uddelegeret til administrationen, kan man have en jævnlig rapportering til udvalget om tendenser og udvikling for et sagsområde. I den forbindelse kan udvalget træffe beslutninger om retningslinjer for administrationen.

### Planlægning og udvikling

Planlægningsopgaver i nedenstående årshjul er typisk karakteriseret ved at de har strategisk betydning i forhold til den overordnede vækst dagsorden og derfor er til beslutning i Byrådet.

	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
<b>Drift</b>				
Veje og vejbelysning	Status for vejkapital. Beslutning om årets asfaltarbejder (slidlagsprogram)	Status for kontrakter på vejservice, belysning og grønne områder		
Kollektiv trafik	Analyser af eventuelle ændringsforslag	Møder i Dialogforum for Kollektiv Trafik om trafikbestilling	Beslutning om trafikbestilling ifm. budgetvedtagelse	Møde i Dialogforum for Kollektiv Trafik om ønsker til justering af serviceniveau
Personbefordring	Serviceniveau fastlægges i respektive fagudvalg. UBL udbyder kørsel hvert 4. år			

Kommunens ejendomme	Status og plan for vedligeholdelse
Drift af kommunens ejendomme	Kontrakter vedrørende de kommunale ejendomme fastsætter serviceniveau - eksempelvis på rengøringsområdet, hvor der er politisk stillingtagen til serviceniveauet i forbindelse med udbud hvert fjerde år.
Pulje til forskønnelse af By og Land	Beslutning om udmøntning af årets midler

## Myndighed

Naturlovgivning	Status og plan for Natura 2000 handleplaner		
Byggelovgivning			Status for byggesagsbehandling
Vejlovgivning	Sagsbehandling kører ad hoc		
Trafiksikkerhed / trafiksanering	Status på trafikens udvikling og trafiksikkerhedsplan	Ønsker til trafiksanering på offentlige veje drøftes i UBL	Beslutning om eventuelle projekter ifm. budgetvedtagelse

## Planlægning og udvikling

Befolkningsudvikling		Befolkningsprognose		
Større planopgaver - status og prioritering	Kvartalsvis status og prioritering af større planopgaver	Kvartalsvis status og prioritering af større planopgaver	Kvartalsvis status og prioritering af større planopgaver	Kvartalsvis status og prioritering af større planopgaver
Byudviklingsrammen - status for salg/køb og byudvikling		Byudviklingsrammen - halvårlig status for salg/køb og byudvikling		Byudviklingsrammen - halvårlig status for salg/køb og byudvikling

Administrationen vurderer at det vil give nogle fordele hvis man bruger årshjulets kadence til beslutninger i udvalget:

- klar sammenhæng mellem serviceniveau og budget
- overblik over sammenlignelige sager
- forventningsstemning ift. borgere og virksomheder ift. beslutningskadencen
- overblik og retning byudvikling og planlægning

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

## Beslutning

1. tiltrådt

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

# **Punkt 264: Byggesag. Peter Fjelstrup Vej. Kulturhavn etape 3. Orientering om ændring af gavle mod p-plads**

02.34.02-G01-614-18

## **Resume**

Kulturhavn Gilleleje, Etape 3, Ændring af gavludtryk mod p-plads på Peter Fjelstrup Vej.

## **Sagsfremstilling**

Administrationen har modtaget ansøgning fra "Skovhus Arkitekter" om ændring af gavl- og facadeudtryk mod syd, p-plads ved Kulturhavnen.

Ændringen består i et ønske om at videreføre den allerede godkendte træopbygning mod øst på 2. sal, vendende mod kanalen, og videreføre den rundt om hele bygningskroppen.

Ændringen kræver ikke dispensation fra lokalplan, men forelægges udvalget, da sagen tidligere har været fremlagt med blandt andet det samlede udtryk for etape 3 .

Kulturhavn Gilleleje v/Skovhus Arkitekter begrundes deres ønske med, at det giver et bedre sammenhængende helhedsudtryk for bebyggelsen vendende mod både øst/vest (kanalen og p-plads) samt mulighed for at åbne op for gavltrekanter med glas op til kip, hvilket ikke tidligere har været tænkt ind i projektet.

Der henvises til vedhæftede tegningsmateriale.

## **Administrationens vurdering og anbefaling**

Administrationen vurderer at en videreførelse af allerede godkendte materialeopbygning af træ på 2. sal vendende mod øst/kanalen og videre rundt om bygningen, vil give den ny etape et sammenhængende- og æstetisk hele for etappen. Ændringen vurderes derfor ikke at være af væsentlig karakterændring, og den giver samtidig mulighed for at udføre glaspartier/vinduer op til kip.

Den ønskede ændring kræver ikke dispensation fra lokalplanen og det anbefales derfor, at orienteringen om den ønskede ændring tages til efterretning.

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

1. at orientering tages til efterretning.

## **Beslutning**

1. taget til efterretning

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

## **Bilag**

Ansøgning med tegningsmateriale

# Punkt 265: Fredning af Keldsø-området

01.00.00-G00-3369-18

## Resume

Fredningsnævnet for Nordsjælland har truffet afgørelse i sagen om fredning af Keldsø-området.

## Sagsfremstilling

Fredningsnævnet for Nordsjælland har den 1. oktober 2018 truffet afgørelse i sagen om fredning af Keldsø-området.

Formålet med fredningen er

- at sikre og forbedre det nuværende egnskarakteristiske åbne landskab ved Keldsø-området med enge, moser, overdrev og småsøer,
- at sikre den biologiske mangfoldighed i området og forbedre levevilkårene for et rigt dyre- og planteliv,
- at beskytte de geologiske terrænformer,
- at sikre områdets kulturspor,
- at forbedre adgangen til offentlig færdsel ad stier

Byrådet besluttede den 1. februar 2016 at Gribskov Kommune ikke ville være medrejsere af fredningssagen i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening.

I høringsperioden fremkom Plan-og Miljøudvalget med følgende bemærkninger til fredningsforslaget:

- at Gribskov Kommune ikke støtter fredningsforslaget, men ikke er i mod dets formål om at sikre Keldsø-områdets landskabelige værdier og den rekreative anvendelse.
- at Gribskov Kommune ikke støtter fredningsforslagets udtagning af 45 ha. landbrugsjord på Keldsø.
- at fredningsgrænsen ændres, under hensyntagen til de landskabelige værdier, så mere areal udtages af fredningen, primært omkring bygningerne på flere ejendomme.
- at udarbejdelse af plejeplan og etablering af stier skal gennemføres senest 2 år efter fredningens gennemførelse.

Ovennævnte bemærkninger er imødekommet og indarbejdet i den fredningskendelse, der nu er truffet afgørelse om.

Der er også truffet afgørelse om erstatning. Fredningens samlede erstatning er 2.363.700 kr. Erstatningerne i Gribskov Kommune er 1.794.500 kr, hvor kommunen skal betale 1/4, dvs. 448.625 kr.

Da den samlede erstatning overstiger 500.000 kr. skal Miljø- og Fødevarerklagenævnet efterprøve fredningsnævnets afgørelse.

Gribskov Kommune er berettiget til at klage over både fredningsafgørelse og erstatningsafgørelse. Der er klagefrist den 29. oktober 2018.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orientering til efterretning

## **Beslutning**

1. taget til efterretning

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

## **Bilag**

FN-NSJ-045-2016F Endelig kendelse om Fredning af Keldsø-17834920 1

FN-NSJ-045-2016F - afgørelse om erstatning

# Punkt 266: Nedsættelse af hastigheden på Græstedvejen til 60 km/t

05.01.08-G01-5-18

## Resume

Ifm. lokalplan for hjørnegrunden i Gilleleje er det forudsat, at hastigheden skulle sættes ned på Græstedvejen. Udvalget orienteres om at administrationen nu vil gennemføre hastighedsnedsættelse til 60 km/t.

## Sagsfremstilling

Denne sag forlægges udvalget til orientering som led i byudvikling af hjørnegrunden i Gilleleje og implementering af lokalplan 315.20, for plejecenter og boliger ved Bavneager i Gilleleje. I forbindelse med byudvikling og udarbejdelse af lokalplanen er de trafikale forhold på Græstedvejen belyst, herunder forhold omkring trafikstøj og afstandskrav til boliger. Nedsættelse af hastigheden på Græstedvejen indgår således som led i byens synlighed og udvikling. Den berørte strækning er vist på vedlagte kortbilag.

Effekt af nedsættelse af hastigheden til 60 km/t:

- Synliggøre indkørsel til Gilleleje
- Øget trafiksikkerhed i krydset Græstedvejen - Parkvej
- Lavere hastighed i eksisterende byzonen af Græstedvejen
- Reduktion af trafikstøj på strækningen

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

## Beslutning

1. Taget til efterretning

Udvalget ønsker at byskilt flyttes til efter parkvej

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

## Bilag

Græstedvejen lokal hastighed 60

# **Punkt 267: Evaluering af sommerens events i Gilleleje, Helsinge, Tisvilde og Græsted.**

05.14.00-G01-64-18

## **Resume**

Udvalget Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi samt udvalget Udvikling, By og Land får sagen til orientering. Sagen handler om evaluering af sommerens events i Gilleleje, Helsinge, Tisvilde og Græsted.

## **Sagsfremstilling**

### **Baggrund**

Hvert efterår evalueres sommerens events og arrangementer i de største byer i kommunen. Denne sag drejer sig om evaluering af sommeren i Gilleleje, Helsinge, Tisvilde og Græsted.

Evaluering af musikfestivalen Musik i Lejet er beskrevet i et selvstændigt dagsordenpunkt.

Administrationen har afholdt en række møder med forskellige parter fra de enkelte byer og fremlægger hermed en samlet evaluering.

I denne fremstilling trækkes nogle af de gennemgående elementer fra evalueringsmøderne op. Der er således ikke tale om en fuldstændig gennemgang eller referat af møderne. Administrationen vil medtage flere af de fremkomne elementer i planlægningen af den kommende sæson.

### **Sagens forhold**

Det gode sommervejr har generelt betydet en voldsom stigning i besøgende i kommunen. Fx. har der i år været en stigning i antallet af strandgæster på ca. 300 % på hele den nordsjællandske kyst.

#### **Evaluering Gilleleje**

Det har været en god sommer i Gilleleje - også hvad angår arrangementer og events.

Der har været en lang række events i Gilleleje. De har været afmålt og godt fordelt over hele sommeren og byen, fordi Handels- og Turistforeningen ønsker, at byen skal kunne følge med og dens dna bevares.

Overordnet har der været rigtig mange musikarrangementer i Gilleleje i år. Kulturhavnen og det nyetablerede "Det hvide Hus" har bl.a. bidraget med arrangementer. På Havnen er Opera i Gilleleje blevet en tradition, og igen i år steg besøgsantallet. I år var der ca. 2.000 besøgende til opera.

Ved Gilleleje Hallen har der været både Bakkefest og Gillelejefestival. Derudover har Bakkeselskabet og Gillelejefestivalen en årlig koncert, som man samarbejder om. Dette fælles arrangement var i år en koncert med Rasmus Seebach. Her kom ca. 3200 gæster.

Bakkefesten havde 100 års jubilæum i år, og alle sejl var sat til for at fejre det. Det betød, at festen opnåede rekordomsætning. Fredag var der ca. 3800 gæster, lørdag 4600 og ca. 2000 gæster om søndagen.

Til gengæld havde Gillelejefestivalen ikke helt tilfredsstillende antal gæster. Her var knap 2000 gæster.

### *Naboklager*

I forbindelse med koncerter ved Gilleleje Hallen har administrationen siden sidste år været i kontakt med naboer, som har klaget over musik og gæster til arrangementerne. Såvel Bakkeseleskabet som Gillelejefestivalen har været lydhøre overfor kritikken og har forsøgt at minimere generne ved at vende scenen og etablere en alternativ indgangsvej for store lastbiler. Dette har afhjulpet en del af de uundgåelige gener, der er, når man er nabo til et område, hvor der afholdes koncerter.

Der er et ønske om, at kommunen indfører retningslinier for lydniveau til koncerter ved Gilleleje Hallen.

I forhold til de trafikale forhold, kan det overvejes, permanent at have P-forbud i den ene side af Bøgebakken.

Der er et stort frivilligt arrangement i Gilleleje. En lang række foreninger samarbejder om koordinering og planlægningen af arrangementer over sommeren 2019, og der laves en fælles kalender der giver et overblik.

### Evaluerings Tisvilde

Der er mange arrangementer i Tisvilde i løbet af sommeren, og i år har der været usædvanligt mange mennesker i byen. Arrangementerne strækker sig fra Tisvildeleje går i Fisk medio juni til Kildemarked primo august - og Loppemarked på Birkepladsen hver lørdag i perioden juni - august.

På Birkepladsen har der været afholdt markeder og cirkus. Birkepladsen er et populært område at afholde arrangementer på, hvilket betyder, at der er en intens brug af området, som slider meget på pladsen. Administrationen påtænker at udarbejde forslag til kriterier for anvendelse af pladsen fremadrettet.

I år var der et nyt tiltag, et streetfoodområde, placeret på en privat grund i Tisvildeleje i en 4 ugers periode. Her var foodtrucks og musik, og specielt musikken og støjen herfra har givet anledning til flere klager til kommunen.

Et andet nyt tilslag opstod da Tisvilde Jazz Club fik lov at låne festivalens "strandbar" til at afholde et jazzarrangement dagen før Musik i Lejet åbnede. Arrangementet var for alle, og det anslås, at der deltog omkring 400 - 500 mennesker i strandbaren og på stranden.

Ved Sandflugtsmonumentet har der været afholdt Kildemarked, og grundet et godt samarbejde med arrangørerne om ekstra opmærksomhed på brandfare, forløb arrangementet uden problemer.

P-pladsen ved stranden har, ud over festival i uge 29, fungeret som samlingsplads ved flere store events, såsom Verdensmesterskab i orienteringsløb, Exterra, amerikanerbil-træf mv.

Der er generelt en tendens til, at disse arrangementer bliver stadig større, og det sætter spor i hele byen, specielt med øget trafik.

Der er forskellige holdninger til de enkelte events, men der er enighed om, at antallet af events og antallet af gæster, i år har fyldt Tisvilde til bristepunktet. Nogen anfører, at der bør tages mere hensyn til de borgere, gæster og turister, som ikke ønsker at deltage i de mange events, men som gerne vil besøge Tisvilde og opleve den oprindelige sommerstemning.

Hvert år er der trafikale udfordringer i Tisvilde, og i år har der været ekstraordinært mange biler. Såvel loppemarked, streetfoodområde, Kanonhalløj og Musik i Lejet tiltrækker mange biler, som der ikke er plads til i byen. Det opfattes af mange som et stort problem og en stor gene.

### Evaluering Helsingø

I Helsingø har Gadekærsforeningen og den nyetablerede forening Helsingø4You arbejdet heftigt på at gøre Helsingø attraktiv for besøgende. Her har været en lang række koncerter på torvet, og et nyt tiltag med markedsarrangementer ved gadekæret har været en succes.

Der er gjort en kæmpe indsats, og det ser ud til, at det er lykkedes at tiltrække flere mennesker til Helsingø i sommerens løb.

Kulturnatten i Helsingø gik rigtig fint, og hele gågaden blev anvendt.

Fredagskoncerterne var godt besøgt, hvor flere havde op til 250 deltagere.

Der er oprettet en fælles kalender på facebook for events i Helsingø.

På lørdage sommeren igennem, har der været afholdt loppemarked på P-plads bag gadekæret. Arrangørerne kan tydeligt mærke, at gæster forlader byen, når butikkerne lukker. Loppemarkedsarrangørerne ønsker sig, at butikkerne i Helsingø holder længere åbent om lørdagen.

Vedligeholdelse og åbningstid til det offentlige toilet ved gadekæret samt generel affaldshåndtering i byen opleves som meget mangelfuld.

### Evaluering Græsted

Borgerforeningen har gennem sommeren arrangeret en række forskellige arrangementer på torvet, som har været pænt besøgt.

Som noget nyt har der været etableret friluftsbio ved BILK.

Folkeparken har dannet ramme om cirkus og St. Hans arrangement og målområde ved flere motionsløb.

Vetentræffet havde igen i år et stort antal besøgende på Eventpladsen. TV2 Lorry har nomineret Græsted Veterantæf til den årlige fællesskabspris. Prisen er på op til 150.000 kr., og veterantæffet er med i opløbet.

## Mobilsalg

Der har i perioder været et stigende ønske om at etablere mobilsalg i kommunen, langs vejene og i populære områder med megen aktivitet. Især Gilleleje og Tisvilde har været efterspurgt af mobile gadesælgere. De skaber et dynamisk og mangfoldigt byliv, men opleves også som konkurrerende af den etablerede detailhandel,

Som følge af tidligere politisk beslutning, udarbejdes der rammer for mobilsalg og regler for events, til at regulere aktiviteten fra 2019. Disse behandles politisk inden udgangen af 2018.

## Kommunikation og rådgivning

Det kan være meget komplekst at arrangere en event og en god vejledning kan være afgørende for et arrangement. Flere større events har medført naboklager. En god kommunikation med naboer og andre vil give en større indsigt i problemstillingerne, som følge af en event. Kommunen giver en udvidet vejledning til eventmagere ved større arrangementer, men der opleves et større behov end der er afsat ressourcer til i administrationen. Hvis kommunen fortsat skal tiltrække frivillige initiativer i form af arrangementer og events, kan det overvejes at etablere en egentlig eventkoordineringsfunktion, som kan sikre én indgang for eventmagere.

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

1. at tage orienteringen til efterretning

## **Beslutning**

1. taget til efterretning

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

# Punkt 268: Evaluering af Musik i Lejet

05.14.00-G01-64-18

## Resume

Udvalget Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og udvalget Udvikling, By og Land får sagen til orientering. Sagen handler om evaluering af festivalen Musik i Lejet i Tisvildeleje.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Denne sag omhandler evaluering af musikfestivalen Musik i Lejet, som i år har været afholdt for 10. år i træk.

Administrationen har afholdt en række evalueringsmøder med følgende parter:

- Nordsjællands Politi
- Frederiksborg Brand og Redning
- Naturstyrelsen
- Musik i Lejet (arrangør)
- Tisvilde Lokalråd
- Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn
- Erhvervsforeningen for Tisvilde og Omegn
- Tisvildeleje foreningen

Musik i Lejet (herefter MIL) er uden sammenligning den største event i Tisvilde om sommeren. Derfor evalueres den hvert år selvstændigt. Administrationen afholder møder med arrangørerne hen over året i planlægningsfasen og igen i evalueringsfasen, og der afholdes fælles møder med MIL, politiet, Naturstyrelsen, Frederiksborg Brand og Redning og Gribskov Kommune såvel før som efter selve festivalen.

### Evaluering med myndighederne

Selve festivalen gik fint. Der er et godt samarbejde mellem arrangør og de forskellige myndigheder, og der er generelt stor lydhørhed og respekt for nye krav fra myndighederne. Myndighederne roser MIL for at håndtere uforudsete og uhensigtsmæssige episoder på en korrekt og professionel måde.

I år var der særlig opmærksomhed på brandfaren, og her havde MIL etableret en gruppe brandvagter i området.

Der er en god dialog mellem myndighederne og MIL, og der er et konstant fælles arbejde med at optimere rammerne om festivalen samt justere de uhensigtsmæssige ting, som opstår før under og efter festivalen.

### Afspærring af Hovedgaden

Trafikafviklingen foregik i år ikke som ønsket. Kontrollen ved afspærringen i Hovedgaden var ikke tilstrækkelig ved politiets besigtigelse, og den oprindelige trafikplan blev ikke gennemført som aftalt. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis hjemmeværnet kunne påtage sig opgaven med at kontrollere afspærringen, idet hjemmeværnet har en større autoritet overfor trafikanterne. Det har tidligere været forsøgt at få hjemmeværnet til at stå for denne opgave, men indtil nu har det ikke været muligt. Det bør der arbejdes på at ændre.

Trafikforholdene igennem Hovedgaden og igennem skoven fungerede ikke optimalt i år. Der var i år eksempler på parkerede biler i skoven, hvilket ikke er tilladt, og det skal præciseres, at det kun er køretøjer med et ærinde, som må køre denne vej. Der er desuden behov for opsætning af bomme ved MIL's bagindgang.

Politiet har et ønske om, at kommunens medarbejdere, som udfærdiger bevillingstilladelser, er tilstede under afviklingen af MIL med henblik på at udfinde ulovlige udeserveringer.

Evaluering med lokale foreninger og lokalråd

Der er enighed om at bakke op om Musik i Lejet. Det pointeres, at der er god dialog med MIL, samt af festivalen er veldrevet og godt afviklet.

Der er ikke enighed blandt foreningerne om størrelsen på MIL og festivalens tidsmæssige placering. En del mener, at festivalen er blevet for stor og ønsker den tilbage til 2015-niveau i forhold til antal billetter og størrelse på festivalpladsen. Tisvilde Lokalråd anfører, at de mener, at MIL nu har nået en passende størrelse og ligger på et passende tidspunkt.

Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn har udarbejdet 10 forslag til justeringer af MIL i 2019. Dette forslag tilslutter Tisvildelejerforeningen sig. Forslaget er vedlagt denne sag som bilag.

Det skal bemærkes, at administrationen ikke på nuværende tidspunkt har talt med MIL om forslaget, og MIL har således ikke haft mulighed for at kommentere på det.

Støj

Det efterspørges af flere, at kommunen udarbejder retningslinier for max decibel (støj). En del opfatter, at lydniveauet er skruet op på MIL, og der ønskes regler for, hvor højt man må spille.

Trafikale forhold

Der er enighed om, at trafikforhold ikke var optimale i år. Der var alt for mange biler som kørte helt ned til afspærringen i Hovedgaden og det skabte kaos, når de skulle vende og køre retur. For en dels vdkomende kørte de i stedet til tilstødende villaveje, hvor de parkerede. Det kunne overvejes, om afspærringen skal være længere oppe i Hovedgaden, så trafikanter kan blive ledt den rigtige vej tidligere.

### **Administrationens vurdering**

Administrationen anerkender, at der er stort tryk på Tisvilde i højsæsonen, og har forståelse for, at det giver gener for de borgere, som ikke ønsker at deltage i arrangementerne. Administrationen møder stort engagement fra de lokale, og et stort ønske om at debattere turismen i Tisvilde i fremtiden. Administrationen vil tage denne idé med i den videre planlægning.

Administrationen vurderer samlet set, at Musik i Lejet igen i år blev afviklet på en god og professionel måde.

Det er fortsat vigtigt at evaluere grundigt på festivalen, således at der hele tiden kan blive foretaget justeringer, som kan gøre festivalen så god som muligt, samtidig med at den skaber så få gener for byens borgere som muligt.

Der er fortsat behov for, at Gribskov Kommune deltager i planlægningsarbejdet, og der er måske behov for en endnu tættere opfølgning. Som nævnt ovenfor ønsker politiet et koordineret tilsyn med bl.a. vej- bygnings- og bevillingsmyndighed, og sammen kontrollerer og rette op på overtrædelser. Hvis det skal ske, er der behov for øgede ressourcer til opgaven. Der er ikke foretaget en konkret vurdering og/eller beregning på dette på nuværende tidspunkt.

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

1. at tage orienteringen til efterretning

## **Beslutning**

For: A, G og V (6)

Imod O (1)

1. Taget til efterretning

Dansk Folkeparti (O) ønsker ikke at tage orienteringen til efterretning og ønsker at der udarbejdes et nyt regelgrundlag for Musik i Lejet

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende

## **Bilag**

Forslag til tilretning af Musik i Lejet fra Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn

## **Punkt 269: Lukket: Boligstrategisk Handleplan 2018 - økonomi**

03.00.00-G01-3-18

Udvalget afgav sin anbefaling til behandling af sagen i Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Punkt 270: Lukket: Salg af ejendom**

82.02.00-G00-425-18

## **Punkt 271: Lukket: Politianmeldelse byggesag**

02.00.08-K08-10-18

## **Punkt 272: Lukket: Nordstjerneskolen**

82.07.00-G01-42-18

## **Punkt 273: Lukket: Status på dialog med teleselskaber**

24.00.00-G00-202-18

## **Punkt 274: Meddelelser**

00.22.00-A01-2-18

### **Sagsfremstilling**

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

#### **Ungeboliger ved gymnasiet i Helsingø**

I forbindelse udviklingsplaner for Gribskov Gymnasium, har gymnasiet behov for at ca 30 ugeboliger er indflytningsklar pr 01.08.2019. Administrationen arbejder på en løsning sammen med gymnasiet, som bliver forelagt til politisk behandling i november/december 2018. Kommunens rolle vil alene være at stille areal til rådighed gennem udlejning af jord.

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

1. at tage orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Mødestart: 18:45

Mødeslut:22:32

1. Orienteringen taget til efterretning.

Meddelelser:

Administrationen uddelte notat vedr. Græsslåning - knuste kantpæle

Administrationen uddelte notat vedr. beplantning omkring akkumuleringsanlæg på Haarlands Allé

Administrationen uddelte notat vedr. Byggesagsgebyr

Bo Jul Nielsen spurgte til vilkår for leje af Strandcaféen i Tisvildeleje

Bo Jul Nielsen gjorde opmærksom på henvendelse fra Handicvaprådet vedr. dårlig asfalt fra Rostgårdsvej til tankstationen på fortovet langs Gilleleje Hovedgade

Allan Nielsen orienterede om stort fokus på planlægning i Tisvild, og ønske om bevarende lokalplan for hele området

Knud Antonsen spurgte til standarder for for græsslåning langs vejkanter

Knud Antonsen spurgte til to ridehaller der er under opførsel i Tibirke

Formanden orienterede om møde vedr. byggeri på Gilleleje Strandvej

Morten Jørgensen spurgte til fortsat byggeri på Påruåvej 126

### **Bilag**

Orientering til UBL - Græsslåning - knuste kantpæle

Byggesagsgebyr i Gribskov Kommune

Bepantning omkring akkumuleringsanlæg på Haarlands Allé