

REFERAT Udvalget for Klima, Teknik og Miljø 2022-2025 d. 06-05-2025

Mødedato Tirsdag d. 06. maj 2025 kl. 18:30

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Delegationsplan for Udvalget for Klima, Teknik og Miljø - opdatering.....	4
Lukket: Etablering af skovbegravelsesplads (urnebegravelsesplads) på Esromgaard - godkendelse a	6
Landzonesag: Frederiksværksvej 11C - skovbegravelsesplads.....	7
Englodsvej 82 - opførelse af 36 m høj antennemast (rørmast).....	11
Undersøgelse af jordkørsel.....	16
Hågendrup - godkendelse af § 25-tilladelse til solcellepark.....	20
Gribskov Forsyning - ordinær generalforsamling 2025.....	23
Gribskov Forsyning - ny bestyrelsessammensætning i 2026.....	27
Østergade 4-6. Helsingør - dispensation fra parkeringsnorm i lokalplan 512.....	29
Rundkørsel, Kildevej/Frederiksborgvej - frigivelse af budget og indgåelse af kontrakt for anlægsart	33
Frigivelse af afsatte midler til kystnært stenrev.....	36
Meddelelser.....	37
Sygehusvej 2B, Esbønderup, 3220 Græsted - anvendelsesændring af udhus til anneks.....	39
Østergade 30 - dispensation fra bevarende lokalplan 15.31 Det gamle Gilleleje.....	41
Elektronisk underskrift af protokol.....	45

Punkt 49: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-2-24

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

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 dagsordenen.

Udvalgsmedlemmer

Brian Lyck Jørgensen (O), Morten Dahlberg (A), Daniel Frigast (C), Jens Rane Holck (F), Anders Gerner Frost (NG), Jannich Petersen (V), Michael Hemming Nielsen (Ø).

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

I sagen "Undersøgelse af jordkørsel", punkt nr. 54, blev indstillingens punkt 1 rettet fra beslutning til efterretning i forbindelse med behandling af sagen i udvalget, så den korrekte indstilling fremgår af protokollen fra udvalgs møde.

1. Dagsorden godkendt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Punkt 50: Delegationsplan for Udvalget for Klima, Teknik og Miljø - opdatering

00.01.00-A00-15-24

Resume

Byrådet besluttede den 8. marts 2022, at der skal ske en årlig evaluering af den samlede delegationsplan. Planen blev sidst evalueret i februar 2024. Derfor har administrationen forberedt en revision (evaluering og opdatering) af den samlede delegationsplan. Denne sag handler om revision af delegationsplanen for så vidt angår udvalgets funktionsområde og er et led i den samlede revision af planen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at godkende delegationsplan for udvalgets funktionsområde i overensstemmelse med bilag 1.

Sagsfremstilling

For at sikre, at den skriftlige delegationsplan afspejler den gældende arbejdsfordeling mellem byråd, udvalg og administration skal dokumentet opdateres regelmæssigt. Opdateringen kan ske på grund af lovændringer eller beslutninger truffet af Byrådet og udvalgene eller som følge af forslag fra administrationen.

Delegationsplanen blev senest opdateret i februar 2024.

Foreslåede ændringer til delegationsplanen

§ 19 Planloven: Dispensation eller afslag til afvigelser fra bestemmelser fastlagt i byplanvedtægt, lokalplan eller deklARATION.

Nuværende delegation:

Bevarende lokalplaner:

- Dispensation fra bevarende lokalplaner - Udvalget for Klima, Teknik og Miljø er besluttende instans.
- Fastholdelse af bestemmelser - Administrationen er besluttende instans.

Forslås ændret til:

Bevarende lokalplaner:

- Ansøgninger om dispensation fra bevarende lokalplaner - Udvalget for Klima, Teknik og Miljø er besluttende instans.
- Ansøgninger om dispensation fra bevarende lokalplan pga. kompetencenorm i lokalplanen (f.eks. om at alle ændringer skal godkendes), og hvor forholdet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser - Administrationen er besluttende instans.

Forslag til ændring har baggrund i de sager udvalget de seneste år har behandlet.

Delegationsplanen for Udvalget for Klima, Teknik og Miljø er vedlagt denne sag som bilag (rettelserne er fremhævet med gul baggrund og rød skrift).

Når alle udvalg har afgivet bemærkninger til delegationsplanen på deres funktionsområde, fremlægger administrationen en samlet sag for Økonomiudvalget og Byrådet.

Lovgrundlag

Kommunestyrelsesloven, LBK nr. 69 af den 23. januar 2024, § 2, stk. 1

Beslutning

1. Anbefalet

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Udkast til delegationsplan 2025 KTM

Punkt 51: Lukket: Etablering af skovbegravelsesplads (urnebegravelsesplads) på Esromgaard - godkendelse af aftalegrundlag

04.30.10-G01-1-24

Udvalget tog orienteringen til efterretning

Punkt 52: Landzonesag: Frederiksværksvej 11C - skovbegravelsesplads

01.03.03-G01-32-23

Resume

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om eventuel landzonetilladelse til etablering af en skovbegravelsesplads på Frederiksværksvej 11C, 3230 Græsted, matr.nr. 1a, Esrumkloster, Esbønderup. Efterfølgende skal Økonomiudvalget og Byrådet orienteres om beslutningen i landzonesagen.

Indstilling

Administrationen indstiller

til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at give landzonetilladelse til det ansøgte, og
2. at stille vilkår om, at der skal foreligge driftsaftale, forpagtningsskifte og vedtægter for skovbegravelsespladsen med godkendelse fra Kirkeministeriet,
3. at stille vilkår om, at eventuel opsætning af skilte om begravelsespladsen skal begrænses til indkørslen fra Frederiksværksvej samt til begyndelsen af stien og indgangen til begravelsespladsen samt mindre vejvisningsmarkeringer inde på selve begravelsespladsen. Skiltning skal søges særskilt i henhold til Naturbeskyttelseslovens bestemmelser,
4. at stille vilkår om, at der ikke må opsættes belysning på begravelsespladsen eller langs stiforløbet mellem parkeringspladsen og begravelsespladsen,
5. at stille vilkår om, at areal til parkering skal fastholdes på arealet mellem overkørsel fra Frederiksværksvej og stiadgang til skoven,
6. at stille vilkår om, at der skal foreligge overkørselstilladelse efter vejlovgivningen.

til Økonomiudvalget og Byrådet:

7. at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har på møde den 02.09.2024 besluttet, at der kan arbejdes videre med etablering af en skovbegravelsesplads på Esromgaard. Sagen forelægges Klima, Teknik og Miljø med henblik på landzonetilladelse til den konkrete anvendelsesændring, da en begravelsesplads med pålagt gravfred anses for ændret anvendelse i forhold til landbrugs- eller skovbrugsdrift. Forhold omkring administration i form af aftalegrundlag samt udkast til vedtægter vil blive forelagt Klima, Teknik og Miljø i en selvstændig orienteringssag på den lukkede del af dagsordenen og vil blive forelagt Økonomiudvalget og Byrådet til godkendelse.

Området karakter og plangrundlag

Ejendommen Frederiksværksvej 11C er landbrugsnoteret med et areal på 327 ha. På matr.nr. 1A Esrumkloster, Esbønderup. Sydvest for ejendommens hovedbygningsskompleks er der et skovbevokset areal på 8 ha, hvoraf godt 4,7 ha ønskes udlagt til begravelsesplads. Arealet støder op til kommunegrænsen mod Helsingør Kommune (se Bilag 1).

Der er tale om et område, der i Kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø samt værdifuldt landbrugsområde. Syd for skovområdet er der planlagt rekreativt rutenet i sammenhæng med den regionale cykelrute Slotsruten langs Esrum Sø og mod Dronningmølle. Skoven er omkranset af åbne landbrugsarealer. Esrum Sø, der ligger knap 400 m mod syd, indgår i et internationalt naturbeskyttelsesområde, Natura 2000 område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov.

Sagens forhold

Ejer af Frederiksværksvej 11C, Esromgaard, har i samarbejde med virksomheden Skovbegravelse ApS søgt Gribskov Kommune om landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk 1 til at etablere en skovbegravelsesplads. Projektet indebærer, at der på 4,7 ha af et eksisterende skovareal tillades nedsættelse af urner (se Bilag 2 og 3). Det ansøgte kræver landzonetilladelse, idet en begravelsesplads med pålagt gravfred anses for ændret anvendelse i forhold til landbrugs- eller skovbrugsdrift.

Formålet med projektet er at tilbyde en mulighed for at vælge et alternativ til den almindelige kirkegård og dermed også at vælge en gravplads i naturen, uafhængigt af en trosretning.

Et højtbeliggende skovareal ønskes udlagt til skovbegravelsesplads, hvilket fremadrettet indebærer en begrænset hugst, som alene foretages som nænsomme plejetiltag. Det betyder, at der fortsat vil være bæredygtigt vedligehold, men at den primære anvendelse ændres fra aktiv produktionsskov til begravelsesplads. Synlige ændringer består i, at der vil blive sat små nummerskilte på træstammerne, og der er mulighed for at nedlægge små, flade mindeplader i terræn. Der vil ikke være en synlig afgrænsning eller markering af begravelsespladsens udstrækning.

Arealet vil være omfattet af gravfred, hvilket vil sige, at det ikke må ændres i 10 år fra nedsættelsen af en urne. Der er fortsat mulighed for almindelig offentlig færdsel i skovområdet.

Begravelsespladsen oprettes som kommunal gravplads efter godkendelse fra Kirkeministeriet, med kommunalt ansvar for driften. Den praktiske drift skal varetages af ejer samt af Skovbegravelse ApS.

Tilkørsel vil ske ad eksisterende overkørsel ved ejendommens østligst beliggende lade, hvor der i dag er gårdbutik, med bl.a. jordbærsalg, og hvor der er god mulighed for parkering på eksisterende grusbefæstet areal. Herfra er der et spor/markvej op til skovområdet. Projektet kan således gennemføres uden nyanlæg af vej, sti og parkeringsareal. Ansøger oplyser, at færdsel til og fra området vil bestå af deltagere til åbne guidede fremvisninger samt ceremonier med urnenedsættelse. Hertil kommer almindelige gravstedsbesøg, som erfaringsmæssigt ligger på et niveau med 1 bil dagligt.

Eftersom der allerede er lyskilder på parkeringsarealet i relation til landbrugsdriften, er der ikke indtænkt yderligere særskilt belysning i relation til færdsel og parkering for skovbegravelsespladsen.

Forhold vedrørende ændret anvendelse af eksisterende overkørsel fra Frederiksværksvej varetages selvstændigt efter vejlovgivningen og forudsættes afklaret forud for etablering af skovbegravelsespladsen.

Forhold vedrørende oprettelse af kommunal skovbegravelsesplads, herunder organisering og drift, behandles i en selvstændig sag, som behandles i Økonomiudvalget og Byrådet.

Administrationens vurdering

Gribskov Kommune har ikke tidligere behandlet sager om skovbegravelse, men set ud fra andre kommuners afgørelser er der de senere år dannet praksis for tilladelse i tilsvarende sager. Sagen vurderes i øvrigt generelt ud fra de overordnede hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. Herunder foretages en afvejning af bl.a. samfundsmæssige interesser og landskabelige hensyn. Det bemærkes, at naboorientering om sagen ikke har givet anledning til bemærkninger.

Administrationen vurderer, at følgende kan tale for en tilladelse:

- Der er samfundsmæssig efterspørgsel på gravpladser uden for de almindelige kirkegårde
- En skovbegravelsesplads til urnenedsættelse vil ikke fremstå med en synlig afgrænsning og vil således ikke udgøre en visuel ændring af landskabet.
- Arealet vil være åbent for offentlig færdsel.
- Projektet kan bidrage til områdets biologiske værdier, da træerne får lov til at stå i lang tid.
- Projektet kan gennemføres med brug af eksisterende parkeringsareal og stiforløb.
- Færdsel i området forventes at blive begrænset og af midlertidig karakter.

Administrationen vurderer, at følgende kan tale imod en tilladelse:

- Der vil være øget trafik til og fra området.

Administrationen anbefaler ud fra en samlet afvejning, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte skovbegravelsesplads, og at der stilles følgende vilkår, hvoraf nr. 2, 3 og 4 skal tinglyses:

1. Der skal foreligge driftsaftale, forpagtningsaftale og vedtægter for skovbegravelsespladsen,
2. Eventuel opsætning af skilte om begravelsespladsen skal begrænses til indkørslen fra Frederiksværksvej samt til begyndelsen af stien og indgangen til begravelsespladsen, samt mindre vejvisningsmarkeringer inde på selve begravelsespladsen. Skiltning skal søges særskilt i henhold til Naturbeskyttelseslovens bestemmelser,
3. Der må ikke opsættes belysning på begravelsespladsen eller langs stiforløbet mellem parkeringspladsen og begravelsespladsen,
4. Areal til parkering skal fastholdes på arealet mellem overkørsel fra Frederiksværksvej og stiadgang til skoven, så længe begravelsespladsen opretholdes,
5. Der skal foreligge overkørselstilladelse efter vejlovgivningen.

Det bemærkes, at forhold vedrørende områdets fredning, drift og fremtræden vil blive tinglyst i forbindelse med de i vilkår nr. 1 nævnte dokumenter.

Det videre arbejde

Hvis Klima, Teknik og Miljø tiltræder at give landzonetilladelse, vil forslag til aftalegrundlag, forslag til takst for urneplads og udkast til vedtægter blive forelagt Økonomiudvalget og Byrådet til politisk godkendelse, inden vedtægter sendes til Kirkeministeriet til endelig godkendelse. Sagsfremstillingen herom til Økonomiudvalget og Byrådet forelægges Klima, Teknik og Miljø til orientering på den lukkede del af dagsordenen. Denne sagsfremstilling om landzonetilladelse vil samtidig blive lagt videre til orientering for Økonomiudvalget og Byrådet.

Læsevejledning til bilag

Bilag 1 er et oversigtskort
Bilag 2 er matrikelkort og luftfoto

Bilag 3 er ansøgningen inklusiv en eksempelfolder, der illustrerer et lignende projekt. Alene vedlagt til orientering for at give mulighed for at læse den fulde ansøgnings tekst med mere detaljerede oplysninger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning § 35, stk. 1 (planloven). Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer.

Økonomi

Sagsbehandlingsopgaven finansieres inden for delrammen administration under Udvalget for Klima, Teknik og Miljø.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektet har ikke sammenhæng med Udviklingspolitikken.

Høringsperiode og høringsparter

Projektet har været i 14 dages partshøring og naboorientering. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Beslutning

Ændringsforslag v. Michael Hemming Nielsen (Ø)

Sagen udsættes indtil Økonomiudvalget og Byrådet har behandlet sagen om aftalegrundlag for skovbegravelsesplads.

For: A, F, O, Ø (4)

Imod: C, NG (2)

Ændringsforslag tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag 1 til KTM, oversigtskort

Bilag 2 til KTM, matrikelkort og luftfoto

Bilag 3 til KTM, ansøgning og eksempelfolder

Punkt 53: Englodsvej 82 - opførelse af 36 m høj antennemast (rørmast)

01.03.00-G01-1015-23

Resume

I denne sag skal udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om, hvorvidt der skal gives landzonetilladelse til at opsætte en 36 m høj antennemast (rørmast) på Englodsvej 82, Smidstrup, 3250 Gilleleje.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at give landzonetilladelse til den ansøgte antennemast
2. at stille vilkår om, at masten fjernes, når den ikke længere anvendes som mobilmast.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommunes plangrundlag for antennemaster

Administrationen vurderer, at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for antennemaster, der er listet herunder:

- 4.5.1 Antenner og master skal kunne placeres, hvor der er behov for bedre dækning: Ansøger har redegjort for behovet for dækning i det aktuelle område.
- 4.5.2 Antenner skal dog søges placeret på eksisterende bygninger eller master: Der er ikke anvendelige høje bygninger eller master i det relevante søgeområde.
- 4.5.3 Antenner og master skal indpasses i forhold til omgivelserne med størst mulig hensyntagen til værdifulde bebyggelser, til bymiljøer, til landskaber og til dem, der bor tæt på: Administrationen vurderer, at sagen er belyst ift. nabogener og de forskellige værdier i et område som det aktuelle. De forskellige hensyn er afvejet i forhold til mulighederne for det specifikke område, der skal dækkes.
- 4.5.4 I sårbare byområder, i landsbyer, i lokalcentre og i det åbne land bør eventuelle nye master søges placeret i tilknytning til eksisterende høje bygninger eller træer: Kravet om placering i tilknytning til høje genstande er opfyldt ved positionen i sammenhæng med omgivende, højere træbeplantning. Hertil kommer at masten ønskes placeret i tilknytning til allerede eksisterende teknisk anlæg i form af renseanlæg med større konstruktioner.

Kommuneplanens afsnit 4.5 om antennemaster siger, at "der skal gennem dialog med teleudbydere og berørte naboer gives mulighed for at etablere en tilfredsstillende dækning for mobiltelefoni under hensyntagen til påvirkning af omgivelserne". Af redegørelsen fremgår, at Gribskov Kommune vil lægge stor vægt på at sikre en ordentlig mobiltelefonisk dækning,

Herudover gælder Landsplandirektiv (BEK nr. 450 af 21/04/2023) om tilladelse til opstilling af mobilmaster. Heri bestemmes, at det er muligt at tillade en masteplacering uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, og bestemmelsen tillægges retsvirkning som kommuneplan.

Områdets karakter og plangrundlag

Ejendommen Englodsvej 82 er en matrikel i landzone på 9197 m², som ikke er landbrugsnoteret. Matriklen indeholder Smidstrup renseanlæg, som i dag er nedlagt idet spildevandet i stedet pumpes via ny kloakledning til et nyt renseanlæg i Gilleleje. Matriklen er ejet af Gribskov Kommune, men Gribskov Forsyning driver funktionerne på matriklen. På ejendommen er der to bygninger til håndtering af affald og spildevand på hhv. 81 og 20 m² samt en garage på 21 m² og en større cirkulær procestank. Omgivelserne omkring matriklen udgøres af omfattende sommerhusområder, dvs. at Englodsvej 82 er beliggende som en enlig landzonematrikel i et større sommerhusområde. Masten placeres umiddelbart bag en eksisterende hæk samt træbevoksning og nær en af de eksisterende bygninger på matriklen. Indblik til selve mastefoden vil være sløret af hhv. den omgivende hæk samt af den bevoksning af træer og buske, der omgiver matriklen som helhed.

Den østlige halvdel af matriklen er i Kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab, dog ikke arealet hvor masten ønskes placeret. Hele matriklen ligger inden for kystnærhedszonen. Der forløber et beskyttet vandløb, Tinkerup Å, i den østlige side af matriklen, dog ikke hvor masten ønskes placeret. 1 km nord for den ansøgte mastplacering er Natura-2000 område nr. 195, Gilleleje, Flak og Tragten beliggende. Matriklen er omfattet af Kommuneplanramme 5.D.06 – Smidstrup renseanlæg, der beskriver en generel anvendelse af matriklen til tekniske anlæg og en specifik anvendelse til rensningsanlæg. Den ansøgte antennemast kan ikke umiddelbart rummes inden for kommuneplanrammens specifikke anvendelse, idet masten ikke er til brug for rensningsanlægget, men da arealet for den ansøgte mast ligger i landzone, og administrationen har foretaget en konkret landzonevurdering og har vurderet, at der kan gives en landzonetilladelse til den ansøgte mast på dette areal generelt udlagt til tekniske anlæg, så vil dette kunne ske på trods af, at det er i strid med kommuneplanrammens specifikke anvendelsesbestemmelse, idet der hermed er foretaget en konkret afvejning.

Sagens forhold

Ansøger oplyser, at mobildækningen i Danmark generelt ligger på et fint niveau, men at det ikke er alle områder, der har en tilfredsstillende dækning, herunder den sydøstlige del af Smidstrup, hvor ansøger finder det nødvendigt at styrke kapaciteten, så borgerne kan opleve en bedre mobildækning. Ansøger har afdækket, at der ikke findes andre høje strukturer i området, som kan anvendes til etablering af en antenneposition inden for søgeområdet. Ansøger finder det derfor nødvendigt med etablering af en ny mast for, at TDC NET kan tilvejebringe et tilfredsstillende dækningsniveau i området.

Den ansøgte omfatter en 36 m høj rørmast, hvorpå der opsættes panelantenner med tilhørende radiotekniske komponenter i masten. Der trækkes kabler fra antennerne i masten til udstyret på jorden, og der føres el og transmission til antennepositionen i masten. Ca. 3 m fra mastefod og umiddelbart op ad en eksisterende bygning opsættes teknikskabe, (se bilag 2-7, situationsplaner, opstalt mv.). Ansøger bemærker, at der rundt om den ansøgte placering for antennemasten vokser høje træer, der kan være med til at indpasse masten ift. omgivelserne.

For at flere teleselskaber kan dække området fra positionen, er der behov for en mastehøjde på 36 m. TDC NET vil gerne facilitere, at der bliver plads til andre teleoperatører i masten, hvis de er interesserede i mastefællesskab jf. Masteloven, og der kan gives de nødvendige offentlige tilladelser til, at masten kan blive tilstrækkelig høj. Rørmasten er valgt, da denne type mast, efter ansøgers opfattelse, giver de mindste visuelle gener for de nære omgivelser.

Ejer af ejendommen er, som tidligere nævnt, Gribskov Kommune. Gribskov Kommune har som ejer af matrikel 7dl givet fuldmagt til KAMTOWER DANMARK A/S til at søge om de nødvendige myndighedstilladelser i forbindelse med ansøgning om opsætning af en antennemast. Gribskov Kommune har med udstedelse af fuldmagten ikke taget stilling til, hvorvidt det er en god placering for en antennemast. Dette forhold er alene behandlet i nærværende landzonesag.

Ansøger uddyber ansøgningen med, at vi i vores samfund anvender mobildækning i mange væsentlige situationer, og at mobildækning i dag har en status som kritisk infrastruktur, som eksempel skaber mobildækningen mulighed for at vi kan tale sammen, søge informationer på nettet, den sikrer mulighederne inden for - og i udviklingen af hjemmesygepleje, foretaget alarmopkald osv.

Administrationen har i juni 2024 foretaget en besigtigelse af den ansøgte placering for masten samt af de umiddelbare omgivelser til masten (sommerhusområdet). Administrationen har i denne forbindelse fundet, at ansøger har visualiseret mastens placering og påvirkning af området tilfredsstillende.

Parts- og Naboorientering af omboende samt partshøring af ansøger

Der er foretaget orientering af 4 ejendomme, som vurderes at ville blive individuelt, væsentligt berørt, og som derfor er udpeget som parter i sagen samt 11 ejendomme, hvor ingen vurderes at ville blive individuelt, væsentligt berørt og dermed "blot" udpeges som naboer. Orienteringen har givet anledning til i alt 8 svar, hvoraf 2 er fra ejendomme, der ikke

har været medtaget i orienteringen. Ansøger har indsendt partsbemærkninger til parts- og nabosvarene. En sammenskrivning af høringsvar og administrationens vurdering af de enkelte emner fremgår af bilag 9 (Gennemgang af parts- og nabobemærkninger samt ansøgers og administrationens bemærkninger hertil). Kommentarerne vedrører disse hovedemner:

1. Værdiforringelse af ejendomme/stavnsbundet
2. Støjgener
3. Forringelse af herlighedsværdi samt væsentlig ændring af området
4. Skyggegener
5. Påvirkning af eksisterende luftbårne TV- og radiosignaler
6. Alternative placeringsmuligheder ikke belyst
7. Er dækningsproblemet reelt
8. Tvivlsomt fotomateriale/ikke opdaterede luftfotos
9. Konsekvenser for insekt- og dyreliv i området
10. Gribskov Kommunes indflydelse på den ansøgte placering
11. Gribskov Kommunes masteplan
12. Kommuneplanramme 5.D.06: Er det ansøgte i overensstemmelse hermed
13. Kommunens udvælgelse af orienterede

Vurdering og anbefaling

I vurderingen af ansøgninger om landzonetilladelse efter planlovens § 35 skal der ske en afvejning af overordnede hensyn, herunder samfundsmæssige interesser og landskabelige hensyn. Konstruktioner såsom telemaster, der ikke er en naturlig del af det åbne land, skal indpasses bedst muligt i landskabet. I beslutningen indgår overvejelsen om, hvilke parametre der skal have størst vægt; de landskabelige og naturmæssige forhold m.m. eller almenvellet og den samfundsmæssige gevinst, der er ved at få opsat en mast.

Administrationen vurderer, at følgende kan tale for en tilladelse:

- Placering af antenner eller antennemaster skal ifølge kommuneplanens retningslinjer ske, hvor der er behov for bedre dækning. I den konkrete sag oplyser ansøger, at det aktuelle område ikke har en tilfredsstillende dækning, hvorfor det er nødvendigt at styrke kapaciteten. I Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune står der under afsnit 4.5 om antennemaster, anført, at "der skal gennem dialog med teleudbydere og berørte naboer gives mulighed for at etablere en tilfredsstillende dækning for mobiltelefoni under hensyntagen til påvirkning af omgivelserne". Af redegørelsen fremgår, at Gribskov Kommune vil lægge stor vægt på at sikre en ordentlig mobiltelefonisk dækning.
- Et velfungerende telekommunikationsnetværk er en naturlig del af infrastrukturen i dag, og det er af samfundsmæssig positiv betydning, at der er adgang til mobilnetværk for både private og for offentlige myndigheder. Endvidere kan udbygning af de forskellige typer af infrastruktur ses som en naturlig udvikling, der understøtter den løbende digitalisering af samfundet og dermed varetager almenvellets interesser.
- Antennemasten placeres i sammenhæng med omgivende, højere træbeplantning samt i tilknytning til et allerede eksisterende teknisk anlæg i form af renseanlæg med større bygningsmæssige konstruktioner, og den vil dermed fremstå nedtonet i forhold til omgivelserne. Med en placering ved renseanlægget samles tekniske anlæg på ét sted, og masten vil blive bedre integreret på den ansøgte position end ved en placering på et markareal i randen af sommerhusområdet, hvor masten vil sløre overgangen mellem by og land. Det er i overensstemmelse med praksis at friholde bygrænsen samt det åbne land for yderligere bebyggelse. Det er også i overensstemmelse med praksis at placere master i tilknytning til rensningsanlæg, genbrugsstationer og lignende tekniske anlæg.
- Gribskov Kommunes retningslinjer for kommuneplanen støtter FN's verdensmål 9 om infrastruktur, innovation og infrastruktur, som handler om, at øge tilgængeligheden til et mobilt netværk. Gribskov Kommune ønsker, at der sker en løbende udvikling og udbygning af mobilnettet for at forbedre tilgængeligheden og hastigheden af internet i beboede områder. En ordentlig mobildækning er ekstremt vigtig ud fra særligt sundheds- og sikkerhedsmæssige hensyn, så borgere og andre kan få fat i lægevagten ved trafikuheld og lignende. Gribskov Kommune lægger derfor med kommuneplanen stor vægt på at sikre en ordentlig mobiltelefonisk dækning.
- Klagenævnsafgørelse viser, at i forhold til hensynet til at undgå nabogener, så må dette hensyn normalt vige for hensynet til landskabet i mastesager.

Administrationen vurderer, at følgende forhold kan tale imod en tilladelse:

- Masten vil påvirke nærmeste naboer negativt, idet flere naboers primære udearealer, herunder terrasse-arealer, orienterer sig direkte mod det areal, hvor antennemasten skal placeres. Herudover vil flere naboer blive udsat for væsentlige skyggegener forårsaget af masten.
- Masten vil være synlig for en stor gruppe beboere, idet den placeres midt i et sommerhusområde.
- Mastepositionen er uden statslig licensforpligtigelse, dvs., at der ikke er et statsligt krav til dækning af det konkrete område.

Administrationen anbefaler, at der arbejdes for opsætning af en mast på Englodsvej 82, da ansøger har afsøgt øvrige muligheder i området, og da denne løsning repræsenterer en løsning, hvor bl.a. mastefoden vil være skjult af eksisterende træbevoksning. Hertil kommer at masten overordnet set vil indgå i en sammenhæng med de øvrige tekniske konstruktioner, som i dag forefindes på den aktuelle matrikel. Master af den ansøgte størrelsesorden vil kunne ses, uanset hvor de opføres og vil derfor altid være til mere eller mindre gene for udvalgte ejendomme, men idet masten vil være med til at sikre en ordentlig mobildækning, og at den dermed være med til bl.a. at sikre sundheds- og sikkerhedsmæssige hensyn, så anbefales det, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte antennemast.

Nabo- og partsbemærkninger giver ikke anledning til, at administrationen vurderer sagen anderledes. Administrationen anbefaler derfor ud fra en samlet afvejning, at landzonetilladelsen gives på det i indstillingen nævnte vilkår om senere fjernelse af masten, hvilket tinglyses på ejendommen.

Læsevejledning til bilag:

Bilag 1 er et oversigtsfoto, der viser mastens placering i landskabet.

Bilag 2-7 understøtter teksten i form af situationsplan, opstalt (gengivelse angivet målestoksforhold), fotos samt beskrivelse af de eksisterende forhold, fotovisualiseringer og dækningskort, jf henvisninger ovenfor.

Bilag 8 er alene vedlagt til orientering for at give mulighed for at læse den fulde ansøgningstekst med mere detaljerede oplysninger.

Bilag 9 er en gennemgang og vurdering af nabo- og partsbemærkninger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning §35, stk. 1 (Planloven), lovebekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Under ambitionen Grønne Gribskov med naturen i centrum fremgår det, at Byrådet i forbindelse med fysisk planlægning arbejder med at sikre digitale muligheder gennem planlægning for bl.a. tekniske anlæg, hvor det giver mening lokalt.

Høringsperiode og høringsparter

Projektet har været i 14 dages parts- og naboorientering samt efterfølgende i partshøring hos ansøger i ca. 4 måneder. Der er indkommet 8 svar. Opsummering af parts- og nabosvar samt partsbemærkninger fra ansøger forelægges hermed udvalget forud for endelig stillingtagen.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag 1, Oversigtskort, mastens placering i landskabet

Bilag 2, Situationsplan, mastens placering på matr. nr. 7dl

Bilag 3, situationsplan med fotos af eksisterende forhold

Bilag 4, Oversigt, bevoksning i området mv.

Bilag 5, Opstalt mast

Bilag 6, Fotovisualiseringer

Bilag 7, Dækningskort

Bilag 8, Ansøgning

Bilag 9, Gennemgang af parts- og nabobemærkninger samt ansøgers og Gribskov Kommunes bemærkninger he

Punkt 54: Undersøgelse af jordkørsel

01.03.00-G01-171-25

Resume

I denne sag skal udvalget træffe beslutning om den videre proces for undersøgelse af jordkørsel på Esromgaard, Falkendal og jord ved Smidstrup Vandværk. Endvidere skal udvalget træffe beslutning om fremtidige tiltag på jordområdet.

Indstilling

Administrationen indstiller

til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø og Økonomiudvalget:

1. at tage orienteringen vedr. proces for Esromgaard på Frederiksværksvej 11C til efterretning.

til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget:

2. at beslutte, at listen over ansøgninger og henvendelser om jordopfyld/jordforbedrende tiltag løbende ajourføres.
3. at beslutte, at administrationen indhenter eksternt juridisk bistand i de sager, hvor administrationen vurderer det nødvendigt.
4. at beslutte, at kommunen afventer Miljøstyrelsens tiltag på jordområdet.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 3. marts 2025 i sag nr. 36, at sagen om undersøgelse af jordkørsel i Gribskov Kommune skal begynde behandling i Udvalget for Klima, Teknik og Miljø.

Sagen forelægges således for Udvalget for Klima, Teknik og Miljø for, at udvalget kan tage stilling til det videre forløb i nedenstående 4 punkter.

1. Iværksættelse af undersøgelse: Der igangsættes en grundig og uafhængig undersøgelse af jordkørslen i Gribskov, i første omgang med primært fokus på Esromgaard, Området omkring Smidstrup Vandværk og Falkendal for at fastslå, hvilke materialer der er blevet tilført. Herefter tages stilling til andre områder.
2. Oversigt: Der udarbejdes en oversigt over, hvor der er givet tilladelse til jordkørsel.
3. Eksternt bistand: Der inddrages eksterne eksperter i det omfang, det er nødvendigt.
4. Rapport og handlingsplan: Der udarbejdes en rapport, som præsenteres for Økonomiudvalget og Byrådet inden for 2 måneder. Rapporten skal inkludere anbefalinger for fremtidige tiltag, hvis ulovlige materialer er blevet tilført samt en handlingsplan for at undgå dette fremover.

Ad 1:

Esromgaard, Frederiksværksvej

Gribskov Kommune har ved henvendelser fra journalister fået oplysninger om, at der er blevet tilført forurenede jord samt bygge- og anlægsaffald til Esromgaard. Kommunen har, sammen med lodsejeren, gennemført en besigtigelse, hvor der blev konstateret spredte forekomster af affald i form af mindre stykker af ødelagte drænrør, ledning, lidt plastikaffald, nedknust tegl eller mursten samt enkelte fraktioner af keramikfliser. Det skal bemærkes, at der er givet tilladelse til at benytte nedknust bygge- og anlægsaffald til vejfyld.

Tilførslen af jord blev varetaget af Peter E. Nielsen ApS (nu under konkurs) fra 2004 til 2021, hvorefter SCT Transport A/S overtog driften og færdiggørelsen af Jordprojektet. Jordopfyld er tilladt i henhold til en landzonetilladelse fra 2004.

På det foreliggende grundlag er det Gribskov Kommunes vurdering, at der er holdepunkter for, at der kan være tilkørt forurenet jord samt bygge- og anlægsaffald til ejendommen beliggende Frederiksværksvej 11C, 3230 Græsted, og at det er relevant at undersøge dette nærmere. Gribskov Kommune har derfor den 3. marts 2025 sendt et varsel af undersøgelsespåbud vedr. mulig jordforening og muligt nedgravet byggeaffald i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 72, stk. 1, og jordforureningslovens § 40, stk. 1, til lodsejer.

Lodsejers advokat har imidlertid gjort indsigelse med henvisning til, at Gribskov Kommune ikke har begrundet, hvorvidt lodsejer kan anses som forurener, herunder efter jordforureningslovens § 41, stk. 3. Gribskov Kommune har på den baggrund den 18. marts 2025 anmodet om ekstern advokathjælp til en vurdering af, hvem der skal anses som forurener, og hvorvidt der kan meddeles påbud i medfør af jordforureningsloven – eller evt. anden lovgivning.

Kommunens eksterne advokat har vurderet, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at afgøre, hvorvidt der kan meddeles påbud til lodsejer. Det er efter kommunens eksterne advokats vurdering en forudsætning for at meddele påbud til lodsejer, at denne (ejer) kan anses for at være ansvarlig for etableringen og driften af området, hvor der påfyldes jord.

Hvis lodsejeren har overdraget det fulde ansvar for jordtilkørsel først til Peter E. Nielsen ApS og sidenhen SCT Transport A/S, er det advokatens vurdering, at der ikke er grundlag for at anse lodsejer for driftsherre i jordforureningslovens forstand. Med det fulde ansvar menes, at de respektive selskaber har haft fuld rådighed over de relevante arealer samt ret og pligt til at forestå driften af jordpåfyld. Det er desuden relevant, om det var selskaberne, som besluttede hvilken jord, der skulle tilføres, herunder modtog betaling herfor.

Hvis lodsejer derimod har bevaret bestemmende indflydelse på driften af jordpåfyld, og de respektive selskaber alene har udført arbejder på vegne af lodsejer, er det advokatens vurdering, at denne kan anses som driftsherre i jordforureningslovens forstand. Der er derfor behov for nærmere oplysninger om det aftaleretlige grundlag for samarbejdet mellem Peter E. Nielsen ApS/SCT Transport A/S og lodsejer, før kommunen kan tage endelig stilling til, hvem der er påbudsadressat.

Gribskov Kommune har derfor igangsat en nærmere afklaring af, om rette påbudsadressat er ejer, Peter E. Nielsen ApS, og/eller SCT Transport A/S. Dette skyldes, at rolle- og ansvarsfordelingen mellem parterne er uklar.

Med henvisning til jordforureningslovens § 72, stk. 1, har Gribskov Kommune derfor den 28. marts 2025 anmodet alle tre parter om at give alle oplysninger om deres samarbejdet, herunder navnlig evt. samarbejdsaftaler og lejekontrakter samt oplysninger om jord tilkørt Frederiksværksvej 11C, 3230 Græsted, herunder om jordens oprindelse og foreningsindhold.

Oplysningerne har til formål nærmere at belyse, hvem der skal anses som driftsherre på tilkørslen af jord, herunder nærmere om parternes råderet, beslutningskompetence i forhold til at modtage jord mv. Oplysningerne kan endvidere belyse, hvorvidt der er tilkørt forurenet jord til ejendommen, eller hvor kommunen kan rette henvendelse for at få nærmere oplysninger om den jord, som er tilkørt ejendommen.

Administrationen arbejder videre med ovenstående proces i samarbejde med ekstern advokat.

Området omkring Smidstrup Vandværk

Gribskov Kommune har vurderet, at der ikke foreligger grundlag og ikke er holdepunkter for, at der kan være tilkørt forurenet jord samt bygge- og anlægsaffald til ejendommen. Administrationen har derfor vurderet, at der ikke er hjemmel til at iværksætte yderligere undersøgelser.

Den jord, der er lagt ud af ejer af Smidstrupvej 104 og 114c, er gjort af landbrugsmæssige hensyn efter ansøgning herom. Der stilles krav til jord, der anvendes til landbrugsforbedrende formål, bl.a. at der kun må være tale om klasse 0 jord. Det er korrekt, at jorden ikke er analyseret for pesticider og PFAS, da der ikke er krav om dette efter lovgivningen, men det kan kræves af den kommune, som jorden kommer fra, hvis der er en konkret mistanke om brug af PFAS på det areal, som jorden opgraves fra – i forbindelse med anvisning af jorden. Vandværket selv har udtaget en række prøver. Der skulle være udtaget hhv. en udvaskningsprøve, drænvandsprøve og en prøve i ca. 80 cm dybde. I disse prøver blev der fundet PFAS og pesticidrester dog ikke i voldsomt store koncentrationer. Det er svært at sige, om koncentrationerne er meget anderledes, end hvad man ville forvente at finde på konventionelt drevet landbrugsjord.

Af samme årsag er der i den nye Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse, Retningslinje for kommunens administration, indskrevet følgende:

- Der skal som udgangspunkt kun anvendes ren jord (klasse 0) ved jordudlæg til fx etablering af støjvolde, jordtipper og til jordforbedrende formål på landbrugsjord inden for OSD eller indvindingsoplande.
- I OSD, indvindingsoplande, 50 års-grundvandsdannende-oplande og BNBO skal der som udgangspunkt udarbejdes miljøgodkendelse til anvendelsen af ren jord (klasse 0), som sikrer, at der kun anvendes ren jord af klasse 0, der kan dokumenteres ikke at indeholde pesticider eller PFAS-stoffer over jordkvalitetskriteriet.

Falkendal, Kagerup Byvej

Gribskov Kommune har vurderet, at der ikke foreligger grundlag - og ikke er holdepunkter for, at der kan være tilkørt forurenet jord samt bygge- og anlægsaffald til ejendommen. Administrationen har derfor vurderet, at der ikke er hjemmel til at iværksætte yderligere undersøgelser.

Kommunen har tidligere fundet en mindre mængde byggeaffald fra et nedrevet hus (nedknuste brokker, som var brugt til stabilisering af egen markvej på Kagerup Byvej 20A). Byggeaffald er efterfølgende blevet fjernet. Denne sag giver ikke umiddelbart anledning til yderligere undersøgelser. Byggeaffald på ejendommen har intet med påkørsel af jord at gøre. Det byggeaffald, som kommunen har registreret på ejendommen, var lokaliseret på et mindre begrænset område, som er fjernet igen. Sagen om byggeaffald giver ikke anledning til konkret begrundet mistanke om, at jorden er forurenet.

Ad 2:

Administrationen har udarbejdet en oversigt over de adresser, hvor der efter landzonebestemmelserne er truffet afgørelse om jordkørsler. Listen er vedlagt som bilag. Listen blev påbegyndt primo 2024 og indeholder en oversigt over igangværende sager, sager afsluttet fra 2023 og frem samt sager, der afventer sagsbehandling.

Listen viser, at der siden foråret 2024 ikke er indkommet nye ansøgninger om jordudlæg. Listen bliver løbende ajourført.

Ad 3:

Gribskov Kommune har løbende i forskellige sager om jordhåndtering inddraget eksternt advokat bistand og har også gjort det både i forhold til vurdering af handlemuligheder i forbindelse med påbudssag på Esromgaard. Der er tilmed indhentet

ekstern advokat bistand til de retsager, der er anlagt mod kommunen, hvor kommunen har meddelt afslag til jordforbedrende tiltag og landzonetilladelse til jordpåfyld.

Disse retssager bliver afgørende for, hvordan landets kommuner generelt fremadrettet kan - og skal håndtere ansøgninger om jordforbedrende tiltag og ansøgninger om landzonetilladelser til jordopfyld.

Ad 4:

Lige nu arbejder Miljøstyrelsen og Kommunernes Landsforening tæt sammen om at se på mulige løsninger om håndtering af henholdsvis jord og bygge- og anlægsaffald netop for at se på, om der er behov for nye regler for at sætte ind over for svindel både med jord og med bygge- og anlægsaffald. Miljøstyrelsen forventer at kunne levere bedre rådgivning til kommuner før sommerferien for at hjælpe med at kunne sætte ind med de nuværende regler. Der foregår samtidig en undersøgelse af, om reglerne kan strammes.

De afgørelser, som Gribskov Kommune har truffet i vores sager om jordhåndtering, er truffet ud fra konkrete vurderinger, viden og retspraksis på området – på det givne tidspunkt. Gribskov Kommune handler og har handlet inden for de rammer, som loven giver mulighed for. Administrationen foreslår derfor, at Gribskov Kommune afventer de tiltag, der kommer fra Miljøstyrelsens side.

Lovgrundlag

LBK nr 1218 Lov om Miljøbeskyttelse.

LBK nr 282 Lov om forurennet jord.

Økonomi

Kommunens videre arbejde med det spor, der er planlagt i forhold til Esromgaard på Frederiksværksvej 11C vil betyde yderligere ekstern juridisk bistand.

Det forventes, at juridisk bistand vil komme til at udgøre min. 0,2 mio. kr., som finansieres af delrammen Administration. Dertil kommer forbrug af intern arbejdstid, hvilket vil betyde, at andre opgaver må udsættes.

Beslutning

1.-4. Udsat med henblik på afdækning af yderligere undersøgelsesmuligheder.

Indstillingens punkt 1 rettet fra beslutning til efterretning i forbindelse med behandling af sagen i udvalget, så den korrekte indstilling fremgår af protokollen fra udvalgs møde.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Skema jordsager

Punkt 55: Hågendrup - godkendelse af § 25-tilladelse til solcellepark

09.40.15-P19-1-23

Resume

I denne sag skal Byrådet træffe beslutning om at godkende § 25-tilladelse for opførelse og drift af solcelleanlæg ved Hågendrup, Gilleleje.

Den politiske behandling i Udvalget for Klima, Teknik og Miljø af udkast til § 25-tilladelse for projektet sker datomæssigt samtidigt med, at Planudvalget behandler endelig godkendelse af Kommuneplantillæg nr. 11 og Lokalplan nr. 325.01 for projektet. Disse planer er nødvendige for gennemførelse af projektet.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at godkende § 25-tilladelse for opførelse og drift af solcelleanlæg ved Hågendrup, Gilleleje.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet besluttede på møde den 28.01.2025, at udkast til § 25-tilladelse og miljøvurderingsrapport for opførelse og drift af solcelleanlæg ved Hågendrup, Gilleleje, skulle sendes i offentlig høring. § 25-tilladelsen og miljøvurderingsrapporten har været i offentlig høring i perioden mandag den 3. februar 2025 til og med mandag den 31. marts 2025. Høringen er foretaget samtidig med høringen af kommuneplantillæg nr. 11 og lokalplan nr. 325.01, som er nødvendige for gennemførelse af projektet. På baggrund af høringen er der udarbejdet et endeligt udkast til § 25-tilladelse til godkendelse af Byrådet.

Sagens forhold

Better Energy har ansøgt kommunen om etablering af et solcelleanlæg ved Hågendrup, Gilleleje. Der er udarbejdet en miljøvurderingsrapport for anlægget, som er en samlet Miljøvurdering (MV) af planforslag og Miljøkonsekvensvurdering (VVM) af det ansøgte projekt.

Miljøvurderingsrapporten viser, at projektet har:

- en ubetydelig påvirkning på natur, fauna og beskyttede arter
- en middel påvirkningsgrad på landskab og visuelle forhold samt kulturarv
- en lille påvirkningsgrad af positiv karakter på klima og luft
- en lille påvirkningsgrad på støj

På baggrund af miljøvurderingsrapporten er der udarbejdet en § 25-tilladelse til opførelse og drift af anlægget, som skal sikre, at projektet ikke vil påvirke miljøet og omgivelserne væsentligt.

Miljøvurderingsrapporten og udkast til § 25-tilladelse har nu været i offentlig høring sammen med planforslag.

Høringssvar

Der er indkommet ét høringssvar til selve § 25-tilladelsen. Høringssvaret er indsendt af Gribskov Beredskab, der har fremsendt beredskabets retningslinjer for etablering af batterilager i forhold til brandsikkerhed. Solcelleanlægget kræver byggetilladelse, og der kan ikke gives byggetilladelse, før der er opnået godkendelse fra beredskabet. Krav til brandsikkerhed vil derfor blive håndteret i forbindelse med byggetilladelsen.

Der er i forbindelse med høringen af lokalplanen også indkommet høringssvar til Miljøvurderingsrapporten. Høringssvarene omhandler følgende:

- Bekymring for påvirkning af områdets flora og fauna. Dette er vurderet i miljøvurderingsrapporten, og det er vurderet, at anlægget vil have en ubetydelig påvirkning på natur, fauna og beskyttede arter.
- Bekymring for påvirkning af landskab og kystnærhedszonen. Dette er vurderet i miljøvurderingsrapporten, hvor det vurderes, at anlægget samlet set vil have en middel påvirkning på landskab og visuelle forhold samt kulturarv, herunder en lille påvirkning på kystnærhedszonen. Der sættes i øvrigt spørgsmålstegn ved, om påvirkningen af kystnærhedszonen er tilstrækkeligt vurderet. Administrationen vurderer, at lokalplanen og miljøvurderingen i tilstrækkelig grad redegør for placeringen af solcelleanlægget i kystnærhedszonen, herunder hvorvidt der forefindes en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen og alternative placeringer.
- Bekymring i forhold til sikkerhed ved brand og forureningsrisiko i forbindelse med batterianlæg, forurening i forbindelse med produktion af solcellepaneler samt nedtagning af paneler efter endt drift. I henhold til miljøvurderingsrapporten er der taget hånd om eventuelle brandrisici ved batterianlægget, og jf. ovenstående vil brandsikkerhed være en del af byggetilladelsen. Der kan ikke i lokalplanen eller i § 25-tilladelse fastsættes bestemmelser for, hvor opstiller indkøber deres materialer. Det fremgår af miljøvurderingsrapporten, at anlæggets levetid forventes at være minimum 30 år. Herefter nedtages paneler og transformere, og alle kabler og tekniske anlæg fjernes fra området. Anlagte veje, der ikke anvendes som markveje, fjernes.
- Bekymring for støjgener. Der er redegjort for anlæggets støjpåvirkning i miljøvurderingsrapporten, hvor det vurderes, at anlægget vil have en lille påvirkningsgrad ift. støj. Der er i § 25-tilladelsen sat vilkår om, at der 6 måneder efter ibrugtagning af anlægget skal udføres en akkrediteret støjmåling og/eller støjberegning, der viser, at grænseværdierne for støj kan overholdes.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændring af miljøvurderingsrapporten, yderligere miljøvurdering eller udkast til § 25-tilladelsen.

Endelig § 25-tilladelse

Den endelige § 25-tilladelse indeholder derfor vilkår om følgende:

- Projektet etableres i overensstemmelse med Lokalplan nr. 325.01 for "Solcelleanlæg ved Hågendrup" og miljøkonsekvensrapporten.
- Der skal være afskærmende beplantning bestående af et minimum 3-rækket læhegn i en bredde på minimum 6 meter langs med områdets afgrænsning, som beskrevet i Lokalplan 325.01.
- Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende buske og træer, som i fuldt udvokset tilstand har en højde på mindst 4 meter, som beskrevet i lokalplan nr. 325.01.
- På ydersiden af beplantningsbælterne kan der opsættes midlertidige trådhegn for at sikre god vækst af planterne. Trådhegnet skal nedtages senest 3 år efter ibrugtagning af anlægget.
- Der må ikke opføres solcelleanlæg eller beplantningsbælter inden for en afstand af:
 - minimum 2 meter til digefod af beskyttet sten- og jorddiger, dog minimum 10 meter på sydsiden af dige.
 - minimum 5 meter til registrerede § 3-beskyttede naturtyper, dog 10 meter fra syd- og østsiden af disse.
 - minimum 8 meter til vandløbsmidte af genåbnet vandløb og opmålt beskyttet vandløb og minimum 2 meter til ledningens midte i rørlagte vandløb.
- Der skal etableres faunapassager gennem solcelleparken for at muliggøre større dyrs færdsel gennem området, som beskrevet i Lokalplan 325.01.
- Træer med hulheder, der potentielt kan udgøre levestedet for flagermus, må ikke fældes eller beskæres væsentligt, medmindre der er indhentet dispensation fra Miljøstyrelsen.
- Der må ikke benyttes miljøfremmede stoffer til rengøring af solcelleanlægget, der kan udgøre en fare for grundvand og overfladevand.
- Anlægget skal overholde de vejledende grænseværdier for støj, som er fastsat af Miljøstyrelsen.
- Der skal senest 6 måneder efter ibrugtagning af anlægget udføres en akkrediteret støjmåling og/eller støjberegning, der viser, at grænseværdierne kan overholdes.

Som bilag til dagsordenspunktet vedlægges miljøvurderingsrapport, § 25-tilladelse og sammenfattende miljøredegørelse for lokalplanen, hvor de indkomne høringssvar relateret til lokalplanen og miljøvurderingsrapporten er beskrevet.

Administrationens vurdering og anbefaling

Med baggrund i Kommuneplantillæg nr. 11 og Lokalplan nr. 325.01 "Solcellepark ved Hågendrup" med tilhørende miljøvurderingsrapport (VVM) og § 25-tilladelse (VVM) med en række vilkår, er det administrationens vurdering, at etablering og drift af projektet kan ske uden væsentlige påvirkninger af miljøet og omgivelserne. Administrationen anbefaler derfor, at der gives § 25-tilladelse til opførelse og drift af solcelleanlægget.

Den politiske behandling af § 25-tilladelse for projektet vil ske datomæssigt samtidigt med endelig behandling af Kommuneplantillæg nr. 11 og Lokalplan nr. 325.01 for projektet. Disse planer er nødvendige for gennemførelse af projektet.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr 4 af 03/01/2023.

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af udvalgets samlede budget.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Solcelleanlægget producerer strøm ud fra en vedvarende energikilde. Kommunens udviklingspolitik indeholder en målsætning om at indtænke og arbejde med klima og bæredygtige løsninger.

Høringsperiode og høringsparter

§ 25-tilladelse, planforslag og fælles miljøvurderingsrapport, der omfatter miljøvurdering af plangrundlaget (miljørapport) og miljøkonsekvensrapport for det konkrete projekt, har været i offentlig høring i perioden 3. februar 2025 til 31. marts 2025. Indkomne høringssvar fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning

1.

For: A, F, NG, O, Ø (5)

Imod: C (1)

Anbefalet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Sammenfattende miljøredegørelse_ Solcelleanlæg Hågendrup

Udvalgmøde Tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 til opførelse og drift af solcelleanlæg ved

Miljøvurderingsrapport

Punkt 56: Gribskov Forsyning - ordinær generalforsamling 2025

06.00.00-A00-1-24

Resume

Gribskov Kommune skal, ved bemyndigelse til borgmesteren, deltage på den ordinære generalforsamling for Gribskov Forsyning A/S i 2025 samt medvirke på de ordinære generalforsamlinger i Gribvand Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S samme år for at sikre kommunens Byråd 2022-2025's stemmeret, og at der på generalforsamlingerne træffes beslutninger overensstemmelse med Byrådets beslutninger.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at bemyndige borgmesteren til at repræsentere kommunen på Gribskov Forsyning A/S' generalforsamling den 21. maj 2025.
2. at bemyndige borgmesteren til at medvirke på Gribvand Spildevand A/S' - og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S' generalforsamlinger den 21. maj 2025.

Sagsfremstilling

Udvalget for Klima, Teknik og Miljø behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet om kommunens repræsentation på generalforsamlingerne i Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S, hvor kommunen skal varetage sine ejerinteresser.

Ligeledes gives en orientering om det planlagte forløb for de forestående ordinære generalforsamlinger i Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S. Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S planlægger at afholde deres ordinære generalforsamlinger onsdag den 21. maj 2025.

I modsætning til tidligere år har bestyrelsen besluttet, at offentligheden vil blive inviteret til at overvære generalforsamlingerne. Generalforsamlingen er offentliggjort ved annonce i Ugeposten den 30. april 2025 og den 7. maj 2025 samt på Gribskov Forsynings hjemmeside den 30. april 2025. I henhold til vedtægterne skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapport, fremlægges på selskabets kontor til eftersyn for aktionærerne, og samtidig tilstilles (gives til) enhver noteret aktionær, som har fremsat begæring herom senest 2 uger før afholdelse af generalforsamling. Dette er sket. Generalforsamlingen er åben for alle ved tilmelding.

Generalforsamlingerne indkaldes med nedenstående dagsorden i overensstemmelse med vedtægternes standarddagsorden i punkt 6:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse
4. Anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport
5. Valg af revisor

6. Forslag om vedtægtsændringer fra bestyrelsen

7. Oplysninger om Selskabets reelle ejere

8. Eventuelt

Vedrørende dagsordens punkt 1

Bestyrelsen indstiller, at Advokat Christian Th. Kjølbye, Partner hos Plesner Advokatpartnerselskab, vælges som dirigent ved generalforsamlingerne. Han har stor erfaring med selskabsret og dirigentrollen på generalforsamlinger.

Vedrørende dagsordens punkt 2

På generalforsamlingerne vil bestyrelsernes beretninger blive aflagt på grundlag af ledelsesberetningerne i de udkast til selskabernes årsrapporter for 2024, der er vedhæftet denne dagsorden som bilag.

Bestyrelserne har godkendt beretningerne på bestyrelsesmøderne henholdsvis den 24. og 28. april 2025 og indstillet dem til godkendelse på selskabernes generalforsamlinger den 21. maj 2025.

Vedrørende dagsordens punkt 3-4

Udkastet til regnskab for Gribskov Forsyning A/S viser et positivt driftsresultat efter skat på t.kr. 4.557 og en egenkapital på t.kr. 1.845.659. Udkast til regnskab for Gribskov Spildevand A/S udviser et positivt driftsresultat efter skat på tusind (herefter "t.") kr. 2.505 og en egenkapital på t. kr. 1.841.709. Udkast til regnskab for Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S udviser et driftsresultat efter skat på t.kr. 0 og en egenkapital på t.kr. 2.750. Bestyrelserne har godkendt regnskaberne på bestyrelsesmøderne henholdsvis den 24. og 28. april 2025 og indstillet dem til godkendelse på selskabernes generalforsamlinger den 21. maj 2025 med forslag om, at selskabernes resultater overføres til egenkapitalen. Regnskaberne er underskrevet.

Vedrørende dagsordens punkt 5

Selskabernes bestyrelser har på deres møder henholdsvis den 24. og 28. april 2025 besluttet, at de indstiller, at Ernst & Young vælges som revisor for begge selskaber. Der er gennemført udbud i 2024.

Vedrørende dagsordens punkt 6

Selskabernes bestyrelser har på deres møder henholdsvis den 24. og 28. april 2025 besluttet at fremsætte forslag om ændring af punkt 6.2 og 13.1 i vedtægterne. Tilrettede vedtægter for alle selskaber er vedlagt som bilag.

For **Gribskov Forsyning A/S** og **Gribskov Spildevand A/S** foreslår bestyrelsen, at punkt 6.2 i vedtægterne bliver ændret til:

"6.2 Selskabets generalforsamling skal afholdes på selskabets hjemsted. Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år i så god tid, at den godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden for fristen i årsregnskabsloven."

Bestyrelsen foreslår tillige, at punkt 13.1 i vedtægterne for ovenstående selskaber bliver ændret til:

"13.1 I det omfang det er i overensstemmelse med gældende lovgivning, udviser selskabet størst mulig åbenhed i forbindelse med sin virksomhed og drager omsorg for, at selskabets årsrapport og dagsorden for den ordinære

generalforsamling er offentligt tilgængelig senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse."

For **Gribskov Genbrug og Ressourcer A/S** foreslår bestyrelsen, at punkt 13.1 i vedtægterne bliver ændret til: *"13.1 I det omfang det er i overensstemmelse med gældende lovgivning, udviser Selskabet størst mulig åbenhed i forbindelse med sin virksomhed og drager omsorg for, at selskabets årsrapport og dagsorden for den ordinære generalforsamling er offentligt tilgængelig senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse."*

Vedrørende dagsordens punkt 7

Selskaberne har, i overensstemmelse med selskabslovens § 58 a, stk. 4, undersøgt, om der måtte være ændringer i forhold til de registrerede oplysninger om selskabernes reelle ejere. Resultatet af undersøgelserne viste, at de allerede registrerede oplysninger fortsat var korrekte og opdaterede, idet Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S begge fortsat er 100 % ejet af Gribskov Forsyning A/S, der er 100 % ejet af Gribskov Kommune, hvorfor selskaberne ikke har nogen reelle ejere.

Administrations anbefalinger

Administrationen anbefaler, at kommunen på generalforsamlingerne udøver sine ejerinteresser med henblik på at træffe de beslutninger, der indstilles af bestyrelserne ifølge dagsordenspunkterne 1-7.

Administrationen anbefaler derfor, at Byrådet anmoder borgmesteren om at medvirke for at sikre, at der på selskabernes generalforsamlinger den 21. maj 2025 træffes beslutninger i overensstemmelse med de i sagsfremstillingen nævnte dagsordenspunkter og indstillinger.

Dette kan ske ved, at borgmesteren bemyndiges til at repræsentere kommunen på Gribskov Forsyning A/S' generalforsamling den 21. maj 2025 for her at udøve kommunens stemmeret i overensstemmelse med Byrådets beslutninger, og ved at borgmesteren bemyndiges til at medvirke for at sikre, at der på Gribskov Spildevand A/S' og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S' generalforsamlinger ligeledes den 21. maj 2025 - hvor Gribskov Forsyning A/S' stemmeret udøves gennem bestyrelsen - tillige træffes beslutninger i overensstemmelse med Byrådets beslutninger.

Lovgrundlag

Selskabsloven (Lovbekendtgørelse nr. 331 af 20. marts 2025 om om aktie- og anpartsselskaber) samt vedtægterne for Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S.

Økonomi

Selskabernes økonomi er beskrevet i sagsfremstillingen ovenfor.

Beslutning

1.- 2. Anbefalet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Gribskov Forsyning - årsrapport 2024.pdf

Gribskov Genbrug & Ressourcer - årsrapport 24.pdf

Gribskov Spildevand - årsrapport 2024.pdf

Vedtægter - Gribskov Genbrug Ressourcer - 21.05.2025.docx

Vedtægter - Gribskov Spildevand - 21.05.2025.docx

Vedtægter - Gribskov Forsyning - 21.05.2025.docx

Punkt 57: Gribskov Forsyning - ny bestyrelsessammensætning i 2026

06.00.00-A00-1-25

Resume

Gribskov Kommune skal tage stilling til en anbefalet ændring af bestyrelsessammensætningen for medarbejder- og forbrugerrepræsentation for selskaberne Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S med henblik på at fastsætte rammerne for 2026. Herudover skal det besluttes at rekruttere et nyt eksternt medlem til bestyrelsen i Gribskov Spildevand A/S i 2026.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

1. at beslutte at ændre bestyrelsessammensætningen i Gribskov Forsyning, så medarbejdervalgte medlemmer til bestyrelsen i Gribskov Forsyning A/S fra 2026 deltager med to repræsentanter i alle tre selskaber, altså Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S.
2. at beslutte at ændre bestyrelsessammensætningen i Gribskov Forsyning, så forbrugervalgte medlemmer til bestyrelsen i Gribskov Spildevand A/S fra 2026 deltager i alle tre selskaber, altså Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S.
3. at beslutte at rekruttere et nyt eksternt medlem bestyrelsen i Gribskov Spildevand A/S til start 1. januar 2026.

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmødet i Gribskov Forsyning den 6. marts 2025 besluttede bestyrelsen at anbefale Gribskov Kommune, at medarbejdervalgte til bestyrelsen deltager i alle selskaber (Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S) med to repræsentanter.

Bestyrelsen besluttede tillige at anbefale, at de forbrugervalgte til bestyrelsen i Gribskov Spildevand A/S tilbydes tillige deltagelse i Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S.

Endelig besluttede bestyrelsen at anbefale, at Gribskov Forsyning A/S, i samarbejde med bestyrelsen, forbereder en kandidatprofil med henblik på rekruttering af et eksternt medlem til start 1. januar 2026 i bestyrelsen i Gribskov Spildevand A/S, i lighed med i dag.

Pr. 1. januar 2026 tiltræder nye bestyrelser i selskaberne:

- Gribskov Forsyning A/S (GF)
- Gribskov Spildevand A/S (GFS)
- Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S (GFGR)

Medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer

Medarbejderne ansat i Gribskov Forsyning A/S, idet selskabet i de sidste 3 år har mere end 35 medarbejdere, har ret til at vælge et antal medlemmer til selskabets bestyrelse svarende til halvdelen af de øvrige bestyrelsesmedlemmer - dog altid mindst 2. Såfremt halvdelen ikke udgør et helt tal afrundes opad. Se bilag 1, notat fra Horten.

Medarbejderne har ikke et tilsvarende krav i forhold til de øvrige selskaber.

Dog vælger flere forsyningsselskaber at tilbyde medarbejderrepræsentation i alle selskaber, dog maks. 2 personer. Gribskov Forsyning A/S ønsker at tilbyde denne model med to repræsentanter til medarbejderne i alle tre selskaber (Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S) .

Forbrugervalgte bestyrelsesmedlemmer

Det er ved lov bestemt, at der skal være forbrugervalgte bestyrelsesmedlemmer i spildevandsselskabet. Der er ikke krav om deltagelse i andre selskaber. Der afholdes valg i 2025 med henblik på at opfylde lovens bestemmelser og være klar 1. januar 2026. Nedenfor er tidsplanen oplyst.

Bestyrelsen indstiller, at forbrugerrepræsentanterne tilbydes poster i både Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S.

Valgregulativet skal afspejle dette. Valgregulativet er behandlet og godkendt på bestyrelsesmødet d. 24. april. Den endelige version afventer Byrådsbeslutning. Se bilag 2 om tidsplan herfor.

Eksternt bestyrelsesmedlem

Gribskov Spildevand A/S har siden opstarten haft et eksternt bestyrelsesmedlem, Mogens Kruse Pedersen. Mogens har valgt at stoppe ved udgangen af 2025. Det anbefales, at Gribskov Forsyning A/S forbereder en kandidatprofil med henblik på at rekruttere et eksternt medlem som erstatning for Mogens Kruse Pedersen til start 1. januar 2026.

Lovgrundlag

Selskabsloven (Lovbekendtgørelse nr. 331 af 20. marts 2025 om om aktie- og anpartsselskaber) samt vedtægterne for Gribskov Forsyning A/S, Gribskov Spildevand A/S og Gribskov Genbrug & Ressourcer A/S.

Vandsektorlovens § 12 (lov nr. 469 af 12. juni 2009 om vandsektorens organisering og økonomiske forhold), jævnfør Bekendtgørelse nr. 772 af 16. juni 2012 om forbrugerindflydelse i vandselskaber, kap. 2.

Beslutning

1.- 3. Anbefalet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag 1 Notat om medarbejderrepræsentation

Bilag 2 – tidsplan for ændring af valgregulativ og valg af forbrugerrepræsentanter

Punkt 58: Østergade 4-6. Helsinge - dispensation fra parkeringsnorm i lokalplan 512

01.02.05-P25-3-25

Resume

I denne sag skal udvalget tage stilling til, om der skal gives dispensation fra lokalplan 512.19 For dagligvarebutik og blandede byfunktioner i Helsinge Bymidte til fravigelse af kravet om antallet af parkeringspladser for kommende byggeri på Østergade 6, Helsinge. Grundet ejendommens sokkeludstyknings er det ikke muligt at efterleve kravet på lokalplanens parkeringsnorm, der svarer til 35 parkeringspladser på egen grund, når der etableres boliger i ejendommen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at der gives dispensation fra lokalplan 512.19 §5.5 med krav om indbetaling til parkeringsfonden for de 35 manglende parkeringspladser

eller

2. at der udarbejdes en ny parkeringsanalyse for Helsinge bymidte, hvorefter dispensationsansøgningen fremlægges til politisk beslutning

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning fra ejer af Østergade 4-6, Helsinge vedrørende dispensation fra den fastsatte parkeringsnorm i lokalplan 512.19. Ansøgningen omhandler dispensation fra § 5.5 til at undlade at etablere 35 parkeringspladser til det planlagte projekt på Østergade 6, når man modregner de parkeringspladser som de nuværende erhvervslokaler allerede optager.

I tidligere sag omhandlende Østergade 4, Helsinge, som blev forelagt udvalget den 14. januar 2025, blev følgende oplyst:

"...når både Østergade 4 og 6 er fuld udnyttet iht. lokalplanens muligheder, vil projektet som helhed komme til at mangle ca. 48 p-pladser i henhold til p-normen i lokalplanen. Ejeren af Østergade 4 ejer også Østergade 6.

..... Kommer der efterfølgende en ny dispensationsansøgning i forbindelse med den resterende udbygning, skal det igen vurderes, om bymidten også kan rumme dette ekstra parkeringsbehov, uden at der anlægges det påkrævede antal p-pladser i henhold til lokalplanen. Denne fremtidige vurdering af parkeringsbehov kan eventuel medføre udarbejdelse af en ny parkeringsanalyse af Helsinge bymidte."

Lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan 512.19, der blev vedtaget i 2018. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, hvor mange parkeringspladser der skal etableres, når der f.eks. bygges boliger i området.

Lokalplanens § 5.5 beskriver følgende krav til etablering af parkeringspladser:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² butik, service, liberale og kulturelle erhverv,
- 1 parkeringsplads pr. 25 m² dagligvarebutik for butikker over 1000 m² og
- 1 parkeringsplads pr. 75 m² boligareal
- Der skal som minimum etableres 1 handicapparkeringsplads pr. 20 p-pladser.

Lokalplanens § 5.6 beskriver, at der kan indbetales til parkeringsfonden, såfremt det ikke er muligt at finde plads til parkering på egen grund.

Kommunen har ikke modtaget en konkret byggeansøgning, men udelukkende en dispensationsansøgning. Ansøger oplyser, at der i den kommende byggesag på Østergade 6 ikke vil være muligt at etablere de påkrævede parkeringspladser på egen grund, som lokalplanen foreskriver. Ansøger har derfor søgt om dispensation fra lokalplanens krav om parkeringsnorm.

Ansøger skriver i ansøgningen følgende:

- At der er etableret vejadgang og parkeringsarealer ved bl.a. Hammerichsvej, som er udlagt til at betjene nærområdet.
- De offentligt tilgængelige parkeringspladser er strategisk placeret for at opfylde områdets parkeringsbehov for både beboere og erhvervsdrivende.
- Da disse parkeringspladser allerede i vidt omfang er til rådighed, og tæt på ejendommen, vil det være hensigtsmæssigt at benytte disse.
- Manglende plads til parkering på egen grund. Ejendommens sokkeludstyknin g bevirker, at der ikke er tilstrækkelig plads til etablering af parkeringspladser inden for ejendommens matrikelgrænser.
- Tidligere indgået parkeringsaftale. Der foreligger en tidligere aftale mellem Gribskov Kommune og ejendommens ejer, som har sikret, at parkeringskravene til ejendommen kan opfyldes gennem offentlige arealer.
- Trafiksikkerhed og funktionalitet. Det vil medføre en bedre og mere hensigtsmæssig trafikafvikling at anvende de eksisterende parkeringsarealer i nærområdet.
- Tidligere dispensation. Der er givet dispensation til lignende parkeringsløsning ifm. med byggetilladelse af 03.03.2025. Siden denne er givet til en del af det samlede projekt, så formodes det, at nærværende dispensationsansøgning falder ind under samme vilkår.

Aftalen, der henvises til i ovenstående, er en mageskifteaftale. Af aftalen fremgår, at der ikke vil blive stillet krav fra kommunens side om etablering af yderligere parkeringspladser eller indbetaling til parkeringsfonden. Aftalen var dog kun gældende i perioden fra 27.8 2018 til 27.08.2023 – 5 år. Aftalen er dermed udløbet. Aftalen blev udarbejdet i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen. Nu er lokalplanen gældende, og den eneste måde, hvorpå p-normen kan fraviges, er ved en dispensation fra lokalplanen.

Kommunens mulighed for at dispensere fra lokalplanens parkeringsnorm

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens parkeringskrav, men det vil skabe præcedens for fremtidig håndhævelse af lokalplanen. Kommunen kan vælge at betinge dispensationen således, at der stilles krav om indbetaling til en kommunal parkeringsfond (p-fond).

Kommunen kan også dispensere fra parkeringsnormen i lokalplanen uden at stille krav om indbetaling til p-fonden. Enhver dispensation vil dog være med til at skabe præcedens for fremtidig administration af lokalplanens p-norm.

Hvis kommunen dispenserer for et konkret antal p-pladser i henhold til lokalplanen med krav om indbetaling til en p-fond, så skal det pågældende antal pladser etableres i umiddelbar nærhed inden 5 år fra indbetalingen. Opfyldes kravet ikke, skal der ske tilbagebetaling med renter til ejer. Det er dermed muligt at stille betingelse om indbetaling til p-fonden i en dispensation fra lokalplanen, hvis kommunen har planer om etablering af p-pladserne. Kommunen skal så inden for 5 år finde et sted i tæt tilknytning til adressen, hvor der skal etableres de påkrævede p-pladser.

Parkeringsfond

De indbetalte midler til p-fonden skal bruges til etableringen af p-pladser. Kommunen skal beregne en samlet pris for etablering af disse p-pladser, og det vil svare til det beløb, der skal indbetales til p-fonden. Hvis kommunen ikke

overholder sin pligt til etablering inden for 5 år, skal der foretages tilbagebetaling med tilskrivning af rente og krav om parkering for ejendommen bortfalder.

Kommunen skal derfor arbejde på at finde et areal, hvor etableringen af p-pladser er muligt.

Hvis det står klart, når kravet om betaling til p-fond stilles, at det ikke er muligt at finde et areal til at etablere p-pladser i umiddelbar nærhed, kan kravet ikke stilles. Det vil være i strid med kommunalfuldmagtens principper om økonomisk forsvarlig forvaltning og god forvaltningsskik generelt at kræve betaling til p-fonden.

Andre lignende sager indenfor samme lokalplan.

Udvalget har givet dispensation fra parkeringsnorm i en lignende sag på Østergade 4, hvor der manglede 13 parkeringspladser for at opfylde lokalplanens krav,

Administrationen vurderer, at der er 3 mulige løsninger på dispensationsansøgningen.

1. Der gives dispensation fra Lokalplan 512.19 §5.5 uden krav om indbetaling til parkeringsfonden

Denne løsning vil betyde, at kravet om etablering af de 35 manglende parkeringspladser falder, og det vil danne præcedens for eventuelt kommende byggeprojekter inden for samme lokalplanområde. Der vil komme nye lejligheder i Helsingør bymidte, hvilket var intentionen med lokalplanen fra 2018, og der vil dermed måske blive skabt nyt liv i bymidten.

2. Der gives dispensation fra Lokalplan 512.19 §5.5 med krav om indbetaling til parkeringsfonden for de 35 manglende parkeringspladser

Denne løsning kræver, at kommunen aktivt arbejder for at finde en lokalitet i nærområdet til etablering af de manglende parkeringspladser til Østergade 6. Denne løsning vil også danne præcedens for kommende byggeprojekter inden for samme lokalplanområde. Med denne løsning vil der komme nye lejligheder i Helsingør bymidte, hvilket var intentionen med lokalplanen fra 2018, og der vil dermed måske blive skabt nyt liv i bymidten. Hvis der ikke findes lokalitet til etablering af nye p-pladser inden for 5 år, skal kommunen dog tilbagebetale pengene fra p-fonden inkl. tilskrevet renter.

3. Der meddeles afslag på dispensation fra lokalplanen 512.19 §5.5

Denne løsning vil betyde, at ansøger ikke kan få byggetilladelse til projektet, og at der dermed ikke etableres boliger på Østergade 6, Helsingør. Denne løsning vil danne præcedens for eventuelt kommende byggeprojekter inden for samme lokalplanområde.

Administrationen vurdering

Administrationens samlede vurdering er, at løsningsmulighed 2 anbefales. Administrationen vurderer, at der er mange parkeringspladser i bymidten, men at behovet/kravet til 35 nye parkeringspladser vil betyde noget for det samlede billede af parkeringsmuligheden for de handlende. Kommunen har som del af arbejdet med at styrke bymidten i Helsingør fået udarbejdet en parkeringsanalyse for Helsingør bymidte. Parkeringsanalysen er udført af COWI i sommeren 2017. Analysen omfatter en registrering og analyse af belægningsgraderne på parkeringspladserne i bymidten. Formålet med analysen var at få et grundlag for at vurdere, om det samlede udbud af parkeringspladser var tilstrækkeligt i forhold til ønskerne til de kommende års udvikling af bymidten.

Analysen viste, at der er god kapacitet på parkeringspladserne i bymidten øst for Frederiksborgvej omkring gågaden og ved Gadekæret (se evt. Byrådsmødet den 12. marts 2018, punkt nr. 30 om Parkering i Helsingør).

Hvis udvalget beslutter at meddele dispensation med krav om indbetaling til p-fonden, vil dette ske på vilkår af, at den 5-årige periode gælder fra meddelelse af byggetilladelse til det kommende byggeri.

Administrationen vurderer endvidere, at der som alternativ til indstillingen kan udarbejdes en opdateret parkeringsanalyse, der medtager de nye behov i forbindelse med udvikling af ejendommen Østergade 4-6. Denne analyse vil dog kræve ekstern konsulentbistand, da administrationen ikke har ressourcer til at udføre analysen.

Lovgrundlag

LBK nr 223 af 01/03/2024 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven) § 19

Lokalplan 512.19

Økonomi

Hvis ikke Gribskov Kommune får etableret p-pladser inden 5-årsfristen, vil ansøger få tilbagebetalt det indbetalte beløb plus renter.

Eventuelle renter vil blive forslået finansieret af kassen.

Udgift til ekstern konsulentbistand til udarbejdelse af parkeringsanalyse vil skulle finansieres af delrammen Veje og Trafik og vil være en ekstra udgift i forhold til øvrige planlagte udgifter.

Høringsperiode og høringsparter

Såfremt udvalget træffer beslutning om at meddele dispensation, vil sagen blive sendt i naboorientering.

Beslutning

1.

For: A, F, NG, Ø (4)

Imod: C, O (2)

Tiltrådt.

2. Udgår.

Dansk Folkeparti begærer sagen i Byrådet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Østergade 4-6 dispensationsansøgning om parkeringsforhold

Punkt 59: Rundkørsel, Kildevej/Frederiksborgvej - frigivelse af budget og indgåelse af kontrakt for anlægsarbejde

05.01.35-G01-2-24

Resume

Projektet "Rundkørsel Frederiksborgvej/Kildevej" er nået til fasen, hvor entreprenør til gennemførelse af anlægsarbejderne skal findes via udbud, og anlægsarbejdet efterfølgende skal påbegyndes. Denne sag drejer sig derfor at bemyndige administrationen til at indgå kontrakt for udførelse af anlægsarbejder efter gennemført udbud samt at frigive midler til efterfølgende gennemførelse af anlægsarbejdet.

Indstilling

Administrationen indstiller

til Udvalget for Klima Teknik og Miljø:

1. at bemyndige administrationen til at indgå kontrakt med vindende tilbudsgiver af projektet "Rundkørsel Frederiksborgvej/Kildevej".

til Udvalget for Klima Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

2. at frigive 6.150.000 kr. fra anlægsprojektet "Rundkørsel Frederiksborgvej/Kildevej".

Sagsfremstilling

Ønsket om krydsombygning - og etablering af rundkørsel i krydset Kildevej/Frederiksborgvej er prioriteret i anlægsbudget 2024 og 2025. På nuværende tidspunkt er processen omkring arealerhvervelse i gang, og samtlige myndighedstilladelse er opnået fra både miljøområdet, herunder afvandingsforhold, og naturområdet.

Indgåelse af kontrakt med vindende tilbudsgiver

Da myndighedsgodkendelser og arealerhvervelse er gennemført kan udbud af anlægsarbejderne gennemføres. Udbuddet gennemføres efter laveste pris, og administrationen anmoder om at blive bemyndiget til at indgå kontrakt med vindende tilbudsgiver, da anlægsarbejdet bør opstartes hurtigst muligt efter endt udbud.

Frigivelse af budget til anlægsarbejderne

Da anlægsarbejdet bør opstartes hurtigst muligt efter endt udbud og indgåelse af kontrakt, er det også nødvendigt at frigive budgettet til dette. Midlerne er afsat til projektet i budget 2025.

Budgetoverslag for projektet:

Betegnelse	Mio. kr.
Skitseprojektering	0.2
VVM-screening og myndighedstilladelser	0.2
Detailprojektering, udbud og anlægsstyring	0.5

Landinspektør-arbejder	0.2
Estimeret anlægssum	6.65
Arealerhvervelse	0.2
Usikkerhed 15 %	1.2
Totalsum	9.15

Der er tidligere frigivet 3 mio. (Byrådet d. 25.juni 2024).

Forventet tidsplan for projektet:

Maj - juni 2024

- Politisk beslutning om igangsættelse af projektet og frigivelse af anlægsbudget samt godkendelse af tidsplan og overslag for den samlede anlægssum, med forbehold for budgetoverførsel og budgetfrigivelse i 2025.

Juni - august 2024:

- Indhentning af tilbud på rådgiverydelser og landinspektør mv.

September 2024 til maj 2025:

- Skitseprojektering og skitseprojekt til fagudvalgets godkendelse
- VVM-screening og myndighedsafdækning
- Arealafklaring og igangsættelse af arealerhvervelse
- Myndighedstilladelser
- Detailprojektering
- Arealerhvervelse
- Udbud af anlægsarbejdet

Maj – oktober 2025

- Gennemførelse af anlæg

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at udvalget for Klima, Teknik og Miljø bemyndiger administrationen til at indgå kontrakt med vindende tilbudsgiver efter udbud af anlægsarbejder ifm. etablering af "Rundkørsel Frederiksborgvej/Kildevej", og at Byrådet frigiver midler til gennemførelse af anlægsarbejdet, så dette kan foregå i umiddelbar forlængelse af underskrivelse af kontrakt med entreprenør til udførelse af anlægget.

Lovgrundlag

Lov om offentlige vej, Lov nr. 1520 af 27/12/2014 § 8

Økonomi

Samlet estimat for projektet udgør 9.150 mio. kr. Der var i 2024 og 2025 afsat henholdsvis 3,0 mio. kr. og 6,150 mio. kr. i anlægsbudget.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

I Gribskov Kommune er vi "bundet sammen af fællesskaber" (udviklingspolitikken "Vores Gribskov", 2023). Fællesskaber næres ved mulighed for effektiv og tryk mobilitet på tværs - og ud af kommunen. Etableringen af rundkørslen Frederiksborgvej/Kildevej forbedrer trafiksikkerheden i kommunen og understøtter dermed muligheden for tryk og attraktiv transport i kommunen.

Høringsperiode og høringsparter

Der er foretaget VVM-screening med inddragelse af relevante myndigheder. Nødvendig arealerhvervelse er foretaget som frivillige aftaler med de to berørte lodsejere.

Beslutning

1. Tiltrådt.
2. Anbefalet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Punkt 60: Frigivelse af afsatte midler til kystnært stenrev

04.11.00-G01-2-25

Resume

Frigivelse af de afsatte midler til kystnært stenrev, så arbejdet omkring projektet kan komme igang.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at frigive de afsatte midler 3.096.000 kr. fra anlægsprojektet "Kystnært Stenrev" til at anlægge et kystnært stenrev nær Rågeleje.

Sagsfremstilling

Der blev i budgetaftalen 2023 - 2026 afsat 3,0 mio. kr. i 2023-priser til at etablere et kystnært stenrev i Rågeleje, så der skabes bedre rammer for biodiversiteten i havet.

Beløbet forventes at blive brugt til at hyre en rådgiver til at vurdere mulige placeringer af et kystnært stenrev nær Rågeleje, så Gribskov Kommune har bedst mulige forudsætninger for at ansøge om tilladelse til at anlægge et stenrev hos Kystdirektoratet. Derudover skal beløbet også dække indkøb af sten og anlæg af stenrevet.

Kysten vest for den gamle mole i Rågeleje er i Natura 2000 195 Gilleleje Flak og Tragten, hvilket kan fordyre projektet, således at der er mindre midler til det egentlige projekt.

Lovgrundlag

Kystbeskyttelsesloven, LBK nr. 73 af 18. januar 2024.

Økonomi

Der er i budgetaftalen 2023-2026 afsat 3,0 mio. kr. i 2023-priser til kystnært stenrev.

Ved frigivelse af 3,1 mio. kr. er der ikke yderligere budget til kystnært stenrev.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Stenrevet vil bidrage til at øge biodiversiteten i havet.

Beslutning

1. Anbefalet.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Punkt 61: Meddelelser

00.22.02-P35-2-24

Sagsfremstilling

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

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

Administrationen orienterer om:

- Aftale med Gilleleje Handelsforening om blomsterkummer i Gilleleje (bilag 1)
- Gribskov Forsyning, ændringer til producentgebyrer (bilag 2)

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 18.30

Møde slut: 20.09

Administrationen orienterede om følgende:

- Ændringer ved Birkevang
- Klage til Ankestyrelsen vedr. jordsag
- Status for kommunens arbejde med BNBO (boringsnære beskyttelses områder)
- Sag om asfalt på Frederiksværksvej.
- Asfaltudbud de kommende 4 år
- Helsingevej 77: afgørelse fra Planklagenævnet.

Udvalget havde en sag til beslutning den 16. januar 2024, punkt nr. 2., vedrørende opførelse af aftægtsbolig på Helsingevej 77. Sagen kom til afstemning. Efter afstemningen blev administrationens indstilling ikke tiltrådt, og det dermed blev det besluttet, at der skulle meddeles landzonetilladelse til en aftægtsbolig. Planklagenævnet har efterfølgende ændret vores afgørelse til et afslag med den begrundelse, at aftægtsboligen ikke placeres i tilknytning til anden bebyggelse.

- Kolonihave i Nejlinge: afgørelse fra Planklagenævnet

Gribskov kommune gav den 26. oktober 2023 afslag på lovliggørende dispensation fra Lokalplan nr. 517.01, kolonihaver i Nejlinge, til facadehøjden på et kolonihavehus og påbud om lovliggørelse. Haveforeningen, som ejer ejendommen, har klaget over kommunens afgørelse til Planklagenævnet, og Planklagenævnet har underkendt kommunens afgørelse.

Planklagenævnet skriver, at hverken planloven eller byggelovgivningen indeholder en definition på begrebet "facade" eller "facadehøjde", hvilket ikke er korrekt. Bygningsreglementet indeholder beskrivelse af, hvordan facadehøjden skal måles, og denne metode har kommunen anvendt i sagen. Kommunen ønsker derfor at anmode nævnet om genoptagelse af sagen. Der vil forfat være en risiko for, at kommunens afgørelse bliver underkendt, da formuleringen i lokalplanen vedr.,

hvertil facadehøjden skal måles eventuelt kan være utydelig. Afgørelsen har en ret bred præcedens, hvis kommunen fremadrettet skal til at måle til underkant i alle lokalplanlagte områder.

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til sagen i Saltrup og Gillelejehallen.

Jens Rane Holck (F) spurgte om revision af Fingerplan og høring.

Jens Rane Holck (F) spurgte til datasikkerhed.

Michael Hemming Nielsen (Ø) spurgte til loppemarkeder i Helsingø og anvendelsen af parkeringsplader til loppemarkeder.

1. Taget til efterretning

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Aftale med Gilleleje Handelsforening om sommerblomster i Gilleleje

Gribskov Forsyning, ændringer til producentgebyrer

Punkt 62: Sygehusvej 2B, Esbønderup, 3220 Græsted - anvendelsesændring af udhus til anneks

02.34.02-G01-2305-24

Resume

I denne sag skal udvalget træffe beslutning om eventuel dispensation fra bebyggelsesprocenten i den Bevarende Lokalplan 27.17 for Esbønderup. Ejer af etageejendommen Sygehusvej 2B i Esbønderup ønsker at inddrage et eksisterende udhus til beboelse i form af et anneks. Udhuset er ikke markeret som bevaringsværdigt på kortbilag 2. Hovedbygningen er markeret som bevaringsværdig på kortbilaget. Det ansøgte anneks anvendes i dag til udhus. Annekset skal tilknyttes til stueetagen, som i dag er udlejet. Bebyggelsesprocenten for ejendommen overskrider lokalplanens maksimale 25 %, hvorfor det ansøgte kræver dispensation.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at beslutte at give dispensation til en overskridelse af bebyggelsesprocenten fra lokalplanens 25 % til det ansøgte 26.1 %.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om inddragelse af eksisterende udhus til anneks i tilknytning til stueetagen på en etageejendom. Ejendommen er beliggende Sygehusvej 2B i Esbønderup og er omfattet af bevarende lokalplan 27.17 Bevarende Lokalplan for Esbønderup. Der er 2 lejligheder i ejendommen, som begge er udlejet.

Bygningen, som ansøgningen omhandler, er en eksisterende udhusbygning. Lokalplanen foreskriver at eksisterende bygningsmasse kan omdannes, når bygningsreglementets bestemmelser overholdes.

Beskrivelse af faktuelle forhold

Udhuset er placeret med god afstand til naboskel. Det er placeret i umiddelbar tilknytning til hovedhus og den fælles have. Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere flere boliger på hver matrikel. Etageejendommen er opdelt før lokalplanens tilblivelse.

Det ansøgte anneks er indrettet med entre, værelse, disponibelt rum og toilet. Ved anvendelsesændringen stiger ejendommens samlede bebyggelsesprocent til 26,1. Anvendelsesændringen kræver derfor en dispensation fra Lokalplanen 27.17 § 8.1, idet lokalplanen giver mulighed for op til 25 %. Lokalplanen giver mulighed for at "eksisterende lovlig bebyggelse som overskrider den maksimale tilladte bebyggelsesprocent på 25, kan efter ansøgning udnyttes, ved overholdelse af bygningsreglementets øvrige bestemmelser".

Administrationens vurdering

Der kan gives tilladelse til det ansøgte, efter en helhedsvurdering jf. bygningsreglementet, hvorefter det vil være muligt at etablere beboelse (anneks) i det eksisterende udhus. Der kan dog også gives afslag på det ansøgte, da det overskrider byggeretten i henhold til bebyggelsesprocenten i bygningsreglementet.

Bygningen er en eksisterende bygning. Administrationen vurderer, at anvendelsesændringen ikke vil være væsentligt mere belastende for de omkringboende eller ændre områdets karakter.

Lokalplanen har samtidig et afsnit, hvor anvendelsesændring af eksisterende bygninger er beskrevet som muligt, når reglementets øvrige bestemmelser er overholdt. Administrationen vurderer, at det er tilfældet med det ansøgte.

Der vurderes ikke at være væsentlige indbliksgener fra annekset til hovedhusets stueplan eller 1. sal fra annekset. På 1. salen er der ét tagvindue mod annekset. Et tagvindue vurderes ikke at give anledning til væsentlige indbliksgener fra 1. salen til annekset.

Annekset indrettes i eksisterende bygning, der er placeret henholdsvis 10 meter og 14 meter fra naboskel. Det vurderes ikke at give anledning til væsentlige gener for naboer, at lejligheden i stueetagen bliver udvidet med et anneks.

Administrationen vurderer, at overskridelse af Lokalplan § 27.17 om bebyggelsesprocent er en mindre overskridelse, idet der er tale om eksisterende bygningsmasse, der omdannes, og da administrationen vurderer, at lokalplanens øvrige bestemmelser overholdes ved det ansøgte. Det ansøgte kan ved en helhedsvurdering holdes inden for bygningsreglementets bestemmelser.

Administrationen anbefaler, at der gives dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten på 26,1 %.

Lovgrundlag

LBK nr 572 af 29/05/2024 - "Bekendtgørelse af lov om planlægning" (Planloven) - § 19

Lokalplan 27.17, Bevarende Lokalplan for Esbønderup

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Levende lokalsamfund i hele Gribskov: Vores byer og fællesskaber skal tilbyde boligtyper og muligheder for borgere i alle livsfaser. I Gribskov Kommune møder vi borgerne der, hvor de er: Vi lytter til borgernes behov og ser på løsningsmuligheder sammen.

Høringsperiode og høringsparter

Det er ikke bygningsejer selv, der har ansøgt om anvendelsesændringen.

Sagen har ikke været i partshøring hos lejere, da lejere ikke er parter efter Byggeloven.

Sagen har ikke været i naboorientering hos naboer, da der er tale om eksisterende bygningsmasse, og den er placeret henholdsvis 10 meter og 14 fra naboskel.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag

Punkt 63: Østergade 30 - dispensation fra bevarende lokalplan 15.31 Det gamle Gilleleje

02.34.02-G01-2141-24

Resume

Sagen var på Udvalget for Klima, Teknik og Miljø's dagsorden d. 25. marts 2025, men blev taget af dagsordenen efter ønske fra ansøger. Sagen fremlægges nu med nyt materiale fra ansøger.

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om, hvorvidt udvalget ønsker at dispensere fra den Bevarende Lokalplan 15.31 "Det gamle Gilleleje".

Ejer ønsker at renovere sin del af det bevaringsværdige dobbelthus på Østergade 30, 3250 Gilleleje, så det udvendige udtryk ændres. Dele af ændringerne er inden for lokalplanens bestemmelser, og andre dele er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at give dispensation fra § 3.4.1, pkt. 1 til en bebyggelsesprocent på 36,71.
2. at give afslag på de ønskede kviste, jf. § 3.5.1, pkt. 2,
3. at give dispensation til, at der må opføres én dobbeltdør mod baghaven, som er i strid med lokalplanens § 3.5.1, pkt. 5
4. at give dispensation fra § 3.5.1, pkt. 1 til en hvid facade.
5. at give dispensation fra § 3.5.1, pkt. 3 til at udskifte stråtaget til et nyt stråtag.
6. at beslutte, at sagen forelægges udvalget igen, hvis der indkommer væsentlige svar imod dispensationsansøgningen fra naboorienteringen.

Sagsfremstilling

Ejer ønsker at renovere sin del af dobbelthuset ved bl.a. at:

- udskifte det nuværende stråtag med et nyt stråtag, da det eksisterende stråtag er utæt.
- etablere tre nye kviste mod nord, hvor den ene bliver erstattet af en tidligere.
- fjerne en eksisterende rund kvist mod syd.
- etablere tre nye kviste mod syd.
- udvide eksisterende kvist mod vest.
- udvide eksisterende dør mod syd.
- ændre husets farve fra gul til hvid.

Se bilag 7 for ejers bemærkninger.

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

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

Ejer vil bl.a. male det nuværende dobbelthus fra gult til hvidt, så det matcher den anden del af dobbelthuset, som i dag også er hvidt. Lokalplanens § 3.5.1, pkt. 1 tillader ydervægge i hvid, og det kan derfor ikke nægtes.

§ 5.1 - Ombygning

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

Det skal bemærkes at Østergade 30, på kortbilag 2, er markeret som; Ældre bevaringsværdige fiskerhusbebyggelse.

Området

Ejendommen ligger i den østligste del af lokalplanen, som den sidste matrikel. Denne del af lokalplanen bærer præg af ældre bebyggelse med tætliggende enfamiliehuse og ældre fiskerhuse. Størstedelen af husene er hvide med blandet stråtag og tagsten. Længere mod vest er der enkelte erhvervsbyggerier i form af cafeer og restauranter.

Ændringer der er i strid med lokalplanen:

§ 3.4.1, pkt. 1 - Bebyggelsesprocent

Østergade 30 består af to matrikler, matrikel 85a og matrikel 85e. Ejer har dog fået sammenlagt matriklerne og har dermed forhøjet sit grundareal til 526m². Efter ændringerne vil bebyggelsesprocenten blive 36,71. Kvistene udvides sammenlagt med 3,6m². Ejer ønsker dog på sigt at fjerne et skur, som vil bringe bebyggelsesprocenten ned på 35,28, som kun er 0,28% over den tilladte bebyggelsesprocent i lokalplanen.

Bebyggelsesprocent i området:

- Fabersvej 5: Der er den 16.07.1992 meddelt dispensation til en bebyggelsesprocent på 36,6. Grunden er dog kun 450m², hvorfor det vurderes, at Fabersvej 5 ikke danner præcedens for Østergade 30.
- Lille Strandstræde 8: Der er den 26.01.2024 meddelt dispensation til en bebyggelsesprocent på 38. Denne tilladelse er givet på baggrund af, at lokalplanen åbner op for muligheden for at dispensere til bebyggelsesprocenten, såfremt grunde er uforholdsmæssigt små (under 500m²). Denne ejendom vurderes derfor ikke at danne præcedens.
- Nordre Havnevej 5: Der blev den 05.04.2023 givet afslag til en bebyggelsesprocent på 61,5. Dette var samtidigt et afslag til en ny cafe, og det er derfor ikke vurderet til at danne præcedens.
- Søstræde 1: Der er den 03.09.2022 meddelt dispensation til en bebyggelsesprocent på 41 med en grundstørrelse på 599m². Søstræde 1 vurderes derfor at danne præcedens for Østergade 30.

§ 3.5.1, pkt. 2 - Kviste

Ejer ønsker at ændre og tilføje en del kviste rundt om huset. Alle de nye kviste skal udføres som stråttækte kviste, men er i strid med illustrationen vist i lokalplanen (se bilag 5). De er både i strid med udformningen af selve kvisten og vinduet i kvisten. Der er i området ikke fundet præcedens for disse kviste i stråttækte tage. Ejer ønsker kvistene i håb om at få mere plads på 1. salen. Ejer mener også, at der er flere i området, der har firkantede kviste.

Nord: Ejer ønsker at udvide eksisterende kvist til tre stråttækte kviste. Kvisten og vinduerne i kvisten er ikke buet, som lokalplanens illustration viser. De tre nye kviste etableres som den eksisterende kvist i taget (se bilag 1).

Syd: Mod syd ønsker ejer at fjerne den eksisterende buede kvist, som er i overensstemmelse med lokalplanen, og etablere tre nye længere mod vest. Hverken kvisten eller vinduerne er i overensstemmelse med lokalplanens illustration (se bilag 4).

Vest: Mod vest ønsker ejer at ændre og udvide den eksisterende kvist med 0,4 m², der har 3 fag, i stedet for det eksisterende 2 fags-vindue. Både kvisten og vinduerne i kvisten er i strid med lokalplanens illustration (se bilag 3).

Øst: Der etableres ingen kviste mod øst (se bilag 2).

§ 3.5.1, pkt. 5 - Vinduer

Ejer ønsker at udvide eksisterende køkkendør til en dobbeltdør (i alt to fag med fire faste partier). Dobbeldøren kommer til at bestå af gulv-til-loftvinduer i enfamilieshusets stueetage (se bilag 4). Gulv-til-loftvinduerne placeres ind mod enfamilieshuset baghave (mod syd) og vil ikke være synlige fra vejen. Dobbeldøren ønskes etableret for at skabe en bedre adgang mellem huset og baghaven og for at give mere lys til stuen og køkken. Dobbeldøren udføres i en udformning, der kræver en dispensation fra lokalplanens bestemmelser om vinduer, da lokalplanen kun tillader et fag med to faste partier (se bilag 6).

Udvalget har tidligere givet afslag til et projekt den 02.11.2021 på St. Strandstræde 4. Her ønskede ejeren to partier af gulv-til-loftvinduer, med 3 vinduer i hver (i alt 6 vinduer) i enfamilieshusets stueetage, som også vendte ind mod baghaven. Forskellen fra Østergade og St. Strandstræde er, at på St. Strandstræde var der væsentligt flere vinduer, end ejer ønsker på Østergade.

Administrationens vurdering

Indstillingspunkt 1:

Administrationen vurderer, at der kan gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 36,71, da der i området er præcedens for en langt højere bebyggelsesprocent end dette.

Indstillingspunkt 2:

Administrationen vurderer, at der skal gives afslag på de ønskede kviste. Ejer ønsker kvistene for at danne mere plads på 1. salen. Dette vurderer administrationen dog også kan opnås med buede kviste og vinduer, som lokalplanen foreskriver.

Indstillingspunkt 3:

Administrationen vurderer, at der skal gives dispensation til en dobbeltdør mod baghaven. Det taler for en tilladelse, at partierne er ud mod haven og dermed afskærmet for vejen. Dobbeldøren ønskes etableret for at skabe en bedre adgang mellem huset og baghaven og for at give mere lys til stuen og køkken.

Udvalget har dog tidligere givet afslag på et projekt, hvor døre og vinduer også vendte ind mod egen baghave og var skjult fra vejen. Ved dette projekt var der dog væsentlig flere vinduer.

Indstillingspunkt 4:

Administrationen vurderer, at der skal gives tilladelse til at male huset hvidt, da lokalplanen giver lov til dette. Det skal yderligere oplyses, at administrationen ikke kan nægte ejer at male huset hvidt.

Indstillingspunkt 5:

Administrationen vurderer, at der skal gives tilladelse til at udskifte det eksisterende stråtag til et nyt stråtag, da taget er utæt og trænger til en fornyelse. Taget vil få samme højde, og det vil være et vilkår i byggetilladelsen, at stråtaget skal brandimprægneres. Det skal yderligere oplyses, at administrationen ikke kan nægte ejer at udskifte taget på baggrund af lokalplanen.

Lovgrundlag

LBK nr 572 af 29/05/2024 - "Bekendtgørelse af lov om planlægning" (Planloven) - § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 15, stk. 16, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

Bevarende lokalplan 15.31 "Det gamle Gilleleje"

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af udvalgets samlede budget.

Høringsperiode og høringsparter

Sagen sendes i naboorientering.

Beslutning

1.-6. Tiltrådt.

Fraværende: Jannich Petersen (V)

Bilag

Bilag 6, Lokalplanens illustration for døre og vinduer

Bilag 5, Lokalplanens illustration for kviste

Bilag 3, Facade vest

Bilag 2, Facade øst

Bilag 1, Facade nord

Bilag 7, Ejers bemærkninger

Bilag 4, Facade syd

Punkt 64: Elektronisk underskrift af protokol

00.22.04-P35-5-22

Sagsfremstilling

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