

# REFERAT Udvikling, By og Land d. 01-12-2020

**Mødedato** Tirsdag d. 01. december 2020 kl. 17:30

**Mødested** Rådhuset, Byrådssalen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Dispensation fra lokalplan 11.6 - kvist og tagvinduer - Klostergade 7, Esrum.....	4
Landzonesag Askemosevejen 30, Frændekilde åbningstider m.m.....	7
Landzonesag: Dragstrupvej 80, etablering af 4 boligenheder.....	13
Miljøsag: Regulativ for hold af fjerkræ og andre fugle i Gribskov Kommune.....	16
Stenhøjvænget 1 - Overskridelse af bygningshøjde med 12 cm.....	19
Troldebakkerne vejnavne til området.....	22
Parkering på Ammendrupvej.....	26
Offentlig adgang langs Arresø ved Præstevej 70.....	28
Meddelelser.....	31

## **Punkt 294: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-4-19

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

1. At godkende dagsorden

### **Sagsfremstilling**

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

### **Lovgrundlag**

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

### **Beslutning**

Udvalget godkendte berigtigelse af pkt. 275/Langetravs og pkt. 279/erstatningsjord Søborg Sø fra mødet d. 24.11. Berigtigelserne vil blive udsendt samtidig med protokollen for mødet d. 01.12.2020.

Punkt nr. 302 blev på anmodning fra administrationen taget af dagsordenen på grund af uafsluttet dialog med lodsejer.

1. Dagsorden herefter godkendt.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen og Jesper Behrendorff (NG).

# **Punkt 295: Dispensation fra lokalplan 11.6 - kvist og tagvinduer - Klostergade 7, Esrum**

02.34.02-G01-3670-18

## **Resume**

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

Der ansøges om kviste og tagvinduer i forbindelse med en om- og tilbygning af enfamiliehus.

Sagen forelægges udvalget, da ejendommen er omfattet af lokalplan 11.6 - Esrum Syd, som har bevarende bestemmelser.

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

1. At der gives dispensation til, der kan etables en kvist og tagvinduer som ansøgt.

## **Historik**

### **Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 261:**

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## **Sagsfremstilling**

Sagen omhandler Klostergade 7, Esrum, 3230 Græsted. I henhold til oplysningerne i BBR er der registeret et enfamiliehus på 182 m<sup>2</sup>, som er opført i 1917 og tilbygget i 1975 samt en carport på 29 m<sup>2</sup> (tilladelse i 1977).

Ejendommen er beliggende i byzone og ligger i et område med bevaringsværdigt landskab og kulturhistorisk bevaringsværdi. Jf. kommuneplanen er ejendommen beliggende i område 6.C.03 - Centerområde i Esrum med særlige bestemmelser - og en del af byen er særlig velbevaret og vidner om en kulturhistoriske arv herunder kulturhistoriske bevaringsværdier.

Syd for ejendommen ligger Esrum Kloster. Arealet øst for ejendommen er beskyttet eng og mose. Vest og nord for ejendommen ligger boliger. Afstanden til de nærmeste boliger fra de nye Velux-vinduer er mere end 10 m.

Ejer ønsker at om- og tilbygge eksisterende enfamiliehus, herunder udvide tagetagen. Huset vil få et samlet areal på 277 m<sup>2</sup>, hvoraf 71 m<sup>2</sup> vil være på tagetagen samt lovliggørelse af en garage/værksted på 56 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelse om fortidsmindebeskyttelseslinje, da den ligger indenfor 100 meter fra både Esrum Kloster med fredningsnummer 262930 og brønden med fredningsnummer 262947.

Ansøgningen har den 15. september 2020 fået dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til at udnytte tagetage, forlænge denne med tilbygning samt lovliggørelse af sekundært byggeri, og ingen har efterfølgende påklaget afgørelsen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 11.6 - Esrum Syd og ligger i område B1. Lokalplanen er vedtaget i 1985.

Ifølge lokalplan 11.6:

§ 3.4.8 - Der må ikke uden Byrådets tilladelse anbringes kviste eller tagvinduer samt indrettes altaner og balkoner.

§ 3.6 - Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens tagmaterialer, husets farve og lignende. Vedligeholdelse og udskiftning af ødelagte bygningsdetaljer kan fortsat ske uden tilladelse.

Der ansøges om:

- Om etablering af en ny kvist og 8 nye Velux-vinduer i forbindelse med om- og tilbygning af enfamilieshus. Den nye kvist vender mod øst, 1 tagvindue vender mod syd, 3 tagvinduer vender mod vest og 4 tagvinduer vender mod nord.

Enfamilieshuset har på nuværende tidspunkt to kviste mod øst samt et tagvindue mod øst. Den ansøgte kvist mod øst har samme udformning som eksisterende kviste.

Som bilag er vedlagt oversigtskort samt tegningsmateriale

### **Administrationens anbefaling**

Administrationen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at give tilladelse til en ny kvist og Velux-vinduer, da selve om- og tilbygningen er i overensstemmelse med lokalplanen.

Administrationen anbefaler, at der gives dispensation fra lokalplanens § 3.4.8 til anbringelse af kvist og tagvinduer.

Administrationen mener ikke, at dispensationerne vil ændre den særlige karakter for området. Der er andre bygninger i området, som har kviste og tagvinduer - se vedlagt oversigts foto

Administrationen vurderer, at den ansøgte kvist og Velux-vinduer er af underordnet betydning for naboerne, da afstanden er mere end 5 m til skel, og da de ansøgte vinduer i øvrigt ikke giver naboerne nye indbliksgener.

Samtidig overholder det ansøgte projekt byggeretten jf. BR18 kap. 8.

Administrationen anbefaler Udvikling, By og Land at tiltræde pkt. 1

## **Lovgrundlag**

Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020), § 19

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

## **Høringsperiode og høringsparter**

Der er ikke foretaget naboorientering, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

## **Beslutning**

1. Ikke tiltrådt.

Udvalget besluttede, at sagen sendes i naboorientering, inden der træffes beslutning. Administrationen bemyndiges herefter til at træffe beslutning, hvis der ikke indkommer væsentlige indsigelser.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen og Jesper Behrendorff.

## **Bilag**

Bilag

# Punkt 296: Landzonesag Askemosevejen 30, Frændekilde åbningstider m.m.

01.03.03-G01-24-20

## Resume

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

Frændekilde ApS søger om landzonetilladelse til ændret åbningsfrekvens samt udvidet antal gæster til stedets arrangementer. Det er en væsentlig ændring af de gældende vilkår for gældende landzonetilladelse til Frændekilde som moderne forsamlingshus. Udvikling, By og Land skal efter naboorientering træffe beslutning om de fremtidige rammer for erhvervet. Administrationen vurderer fortsat, at det ansøgte dels er i tråd med visionerne for stedet, og at det er en følge af ejers stadige udvikling af konceptet for Frændekilde, dels at det vil afstedkomme en øget aktivitet, som vil påvirke omgivelserne. Der skal således ske en samlet afvejning af, hvad der ønskes for Ørby som lokalsamfund i relation til ønsker om en rolig boliglandsby såvel som en mulig udvikling af eksisterende erhverv. Det bemærkes, at det ansøgte ligger indenfor rammerne for, hvad der vil kunne godkendes med en landzonetilladelse. Administrationen anbefaler, at udvalget drøfter sagen med henblik på beslutning om vilkår for en ændret landzonetilladelse.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At give landzonetilladelse til ændrede vilkår som følger:

1a. forlænget åbningstid for indendørs arrangementer, sådan at arrangementer fredage og lørdage kan udvides fra kl. 24 til kl. 02.00.

1b. ekstra fællesspisning svarende til mulighed for 1 arrangement pr uge

1c. tidsrummet for musik udvides fra kl. 24 frem til kl. 02.00 fredage og lørdage

1d. gårdbutikken kan holde åbent året rundt uden begrænsninger

1e. udvidelse af parkeringsarealet som beskrevet, og

2. At beslutte at stille vilkår om skærmende plantning af hæk/levende hegn på østsiden af arealet til indkørsel og parkering, hvis udvalget tiltræder indstillingens punkt 1e,

3. At give afslag på følgende:

3a. udeservering på arealet foran bygningen, mod syd ud mod Askemosevejen (gældende vilkår 2 fastholdes)

3b. udvidet mulighed for åbning alle ugens dage – som en reel restaurant - i sommerperioden fra 1. maj til 31. september

3c. udvidelse i antallet af ad hoc dag- og/eller aftenarrangementer fra 3 og op til 8 gange om måneden (gældende vilkår 4 fastholdes)

3d. udvidelse fra 15 til 50 deltagere pr. gang ved kursusaktiviteter på hverdage og i weekender (gældende vilkår 5 fastholdes)

3e. udvidelse af deltagerantallet fra 80 og op til ialt 150 personer ved private fester (del af gældende vilkår 6 fastholdes)

4. At give landzonetilladelse til en eller flere af følgende:

4a. udeservering på arealet foran bygningen, mod syd ud mod Askemosevejen

4b. udvidet mulighed for åbning alle ugens dage – som en reel restaurant - i sommerperioden fra 1. maj til 31. september

4c. udvidelse i antallet af ad hoc dag- og/eller aftenarrangementer fra 3 og op til 8 gange om måneden

4d. udvidelse fra 15 til 50 deltagere pr. gang ved kursusaktiviteter på hverdage og i weekender

4e. udvidelse af deltagerantallet fra 80 og op til ialt 150 personer ved private fester

## Historik

### Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 263:

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## Sagsfremstilling

### Områdets karakter og plangrundlag

Askemosevejen 30, Frændekilde, ligger umiddelbart udenfor Ørby. Ejendommen ligger i landzone og er noteret som landbrugsejendom med et jordtilliggende på 13,1 ha. Jorderne drives ved pasningsaftale. Ejendommens bebyggelse består i henhold til BBR af et stuehus på 112 m<sup>2</sup> og 4 sammenbyggede landbrugsbygninger med et samlet areal på 433 m<sup>2</sup>. Disse samlede landbrugsbygninger har siden 2016 været under ombygning og udvikling til et moderne forsamlingshus. Der er givet landzonetilladelse til en oplevelsesøkonomisk virksomhed med mulighed for bl.a. kursus- og mødeaktivitet, læringsmiljøer, private fester og hertil knyttet restaurationsvirksomhed. Tilladelsen er givet på en række vilkår, blandt andet begrænsning i omfanget af fællesspisninger og ad hoc arrangementer på hver maks. 3 gange månedligt. Kurser må afholdes med maks. 15 deltagere og private fester med maks. 80 deltagere.

I foråret 2020 har Gribskov Kommune ud fra planloven anerkendt ændringer i form af indretning af frisør, kontorhotel samt indendørs ændring i køkkenfaciliteterne. Endvidere blev der givet landzonetilladelse til midlertidige "glamping-telte", hvilket dog er påklaget og derfor ikke kan udnyttes.

Ejendommen ligger uden for landsbyafgrænsningen og indgår således ikke i lokalplanen for Ørby landsby. Ifølge kommuneplanen ligger ejendommen indenfor et større værdifuldt landbrugsområde, og inden for afgrænsning for friluftsanlæg (zone 2) og friluftsanlæg (støjzone C). Der findes et mindre, beskyttet naturområde i form af en mose, hvor der er givet tilladelse til etablering af en sø. Ejendommen er ikke berørt af øvrige udpegninger eller beskyttelsesinteresser.

### Sagens forhold

Der søges om en ændring af de eksisterende rammer for events og restauration på Frændekilde ift. den gældende landzonetilladelse fra 2018. Antallet af deltagere/gæster ønskes øget og endvidere ønskes der - ikke mindst efter forårets begrænsninger i forbindelse med Corona-nedlukning - at øge frekvensen af arrangementer, der må afholdes på Frændekilde. Der søges om udvidet servering både inde og ude.

Der har været særskilt ønske om midlertidig tilladelse til daglig åbning i sommermånederne for at kompensere for dette års tabte omsætning. Øget aktivitet har fundet sted i en periode forud for behandling af ansøgningen, begrundet med behovet for alternativ indtjening, men det er ophørt igen i løbet af august måned.

Nedenstående er de gældende 8 vilkår, og markeret med fed skrift er de ændringer/udvidelser, der nu søges om, og som er beskrevet som ansøgers ultimative ønsker:

1. Arrangementer og udeservering skal slutte senest kl. 22, dog fredag og lørdag senest kl. 24.

Ejer ønsker at have **udeservering i perioden fra 1. maj til 31. september**, der i hverdage slutes kl. 22, men fredage og lørdage til 24. **Derudover ønskes hele året at kunne have arrangementer i form af langbordsmiddage og virksomhedsevents inden døre, der i hverdage afsluttes kl. 22, men fredage og lørdage udvides til kl 02.**

2. Udeservering begrænses til terrasseområde nord for forsamlingshuset og må således ikke finde sted ud mod Askemosevejen.

Ejer ønsker mulighed for **i perioden 1. maj til 31. september at kunne have udeservering i dagtimerne på arealet mod Askemosevejen.**

3. Fællesspisninger afholdes maks. 3 gange om måneden

Ejer ønsker at **antallet af fællesspisninger og arrangementer generelt udvides til 4 arrangementer om måneden. I sommerperioden fra 1. maj til 31. september ønskes dog udvidet mulighed for åbning alle ugens dage – som en reel restaurant.**

4. Ad hoc dag- og/eller aftenarrangementer afholdes maks. 3 gange om måneden

Ejer ønsker at antallet af ad hoc dag- og/eller aftenarrangementer kan **afholdes op til 8 gange om måneden.**

5. Kursusaktiviteter på hverdage og i weekender begrænser sig til dagtimerne med maksimalt 15 deltagere pr. gang

Ejer ønsker at kursusaktiviteter på hverdage og i weekender kan **udvides til at have op til 50 deltagere pr. gang**

6. Private fester begrænses til et deltagerantal på maksimalt 80 personer, at vinduer og døre mod Askemosevejen holdes lukkede, og at musik ophører senest kl. 22, dog fredag og lørdag senest kl. 24

Ejer ønsker at **deltagerantallet kan øges op til 150 personer og med mulighed for at der kan spilles musik fredage og lørdage frem til kl 02.00** inden døre og med lukkede døre og vinduer.

7. Gårdbutikkens åbningstid begrænses til dagtimerne i perioden fra maj til og med september. Dog med mulighed for at der holdes åbent i gårdbutikken i forbindelse med arrangementer

Ejer ønsker mulighed for **åbning året rundt.**

8. Parkeringsområde udvides med ekstra 10 p-pladser i forhold til det ansøgte, som vist på situationsplanen, med udvidelse mod vest og nord i forhold til de allerede etablerede pladser

Ud over de ekstra 10 p-pladser mod vest er der **etableret yderligere 40 ekstra p-pladser mod øst i forbindelse med ny tilkørsel fra Askemosevejen.**

## Vurdering og anbefaling

I vurderingen af ansøgninger efter § 35 skal der ske en afvejning af hensyn, herunder nabohensyn hvis der er tale om særlige og væsentlige nabogener.

Ansøger begrundet sin ansøgning med behovet for et øget råderum - aktualiseret af nedgang og aflysninger relateret til Corona. Ansøgningen er også udtryk for et generelt ønske om at udvikle Frændekilde i takt med virksomhedens erfaring med efterspørgsel og de løbende muligheder for samarbejde med andre.

I beslutningen indgår overvejelsen om, hvilke parametre der skal have størst vægt. I fastsættelsen af de i dag gældende rammer og vilkår for Frændekilde er indgået vurdering af bl.a. miljøhensyn og nabohensyn. Det blev nævnt, at der med etablering af Frændekilde vil ske en påvirkning af lokalmiljøet i form af øget trafik og støj, men det blev vurderet, at den øgede trafikmængde eller støjniveauet med de stillede vilkår ikke vil forårsage påregnelige gener af et større omfang, og at landzonetilladelsen ikke vil være uforenelig med miljøhensynet. Samtidig blev det nævnt, at de nære naboer naturligt vil blive påvirket af Frændekilde som forsamlingshus. Det vurderedes dog, at de faktiske tiltag på Frændekilde ikke vil skabe særlige eller væsentlige gener med de stillede vilkår. Baggrunden for landzonetilladelsen til udvidet aktivitet på Frændekilde kan læses på hjemmesiden i udvalgsprotokollen for Udvikling, By og Land 31.05.2018 pkt. 129 med tilhørende bilag (ansøgning, nabobemærkninger og partssvar med begrænsning i det ansøgte). Ansøgningen, der lå til grund for 2018-tilladelsen, blev af ejer revideret efter en naboorientering, således at naboers bemærkninger til en vis grad blev tilgodeset. Ved beslutningen om de snævre vilkår for stedets aktiviteter blev der taget et nabohensyn. Det skal tages i betragtning, at naboer har en forventning om, at nuværende rammer for Frændekildes aktiviteter overholdes. Den netop givne midlertidige landzonetilladelse til glamping-telte er påklaget af naboer pga. modvilje mod øget færdsels- og aktivitetsniveau. Et oplevet øget aktivitetsniveau ud over det tilladte, og heraf afledte støjgener og andre gener, har løbende været italesat af naboer. Det må derfor påregnes, at der fortsat er forskellige holdninger til, hvad lokalsamfundet kan og bør rumme. Samtidig har der i flere år været et moderne forsamlingshus med landzonetilladelse til en vifte af aktiviteter, og på baggrund af tilladelsen er der skabt en virksomhed, som løbende udvikler sig og ønsker at tilpasse sig til de muligheder, der viser sig for at køre en rentabel forretning.

## Vurdering efter nabo- og partshøring

Administrationen vurderer, at der må forventes en fortsat mængde klager over aktivitetsniveauet særligt i relation til støj, hvis gældende rammer for Frændekilde udvides. Det kan være vanskeligt at påvise, at der sker overskridelse af støjgrænserne, særlig henset til at støj ved målinger skal midles over et antal timer af døgnet jævnfør fastsatte regler herom. Uagtet dette vil naboer kunne føle gener, og der er tale om et forsamlingshus som ikke i klassisk forstand er en integreret del af landsbyen men som ligger i det åbne land og samtidig tæt på nabobeboelser. Administrationen bemærker, at det vurderes, at de ansøgte forhold alle ligger indenfor rammerne af, hvad udvalget vil kunne give landzonetilladelse til, men at der indstilles til afslag på nogle af forholdene, fordi de er forbundet med risiko for væsentlig gene for de omkringliggende ejendomme.

**Vurdering i f.t. tilladelse:** Administrationen vurderer, at der vil være en begrænset gene af forlænget åbningstid for de allerede tilladte indendørs arrangementer jf. ovennævnte vilkår 1 samt en ekstra fællesspisning svarende til mulighed for 1 arrangement pr uge jf. vilkår 3. Det må anses for ikke at indebære væsentlige ændringer i forhold til naboerne, men til gengæld vil det være med til at understøtte den etablerede virksomhed og skabe bedre rammer for de aktiviteter, der allerede er tilladt. Udvidelse af parkeringsarealet som beskrevet jf. vilkår 8 vurderes at være placeret godt med tilknytning til det bebyggede areal og indkørslerne, og det afhjælper en tidligere udtrykt bekymring for at parkering ville ske på selve Askemosevejen. Det bemærkes, at administrationen ud fra luftfoto vurderer, at der med et ca. 10 x 66 m grusareal er skabt ekstra 26 p-pladser ud over de 27 foran bygningerne, som er vist på tegningsbilag. Der bør dog stilles vilkår om skærmende plantning af hæk/levende hegn på østsiden af arealet til indkørsel og parkering for at nedtone det visuelle udtryk og lysgener. Det bemærkes, at gårdbutikken efter den oprindelige anerkendelse i 2016 har mulighed for åbning året rundt, hvorfor der ikke fremover skal sættes begrænsende vilkår for butikkens åbningstider.

Udvidelse af tidsrummet for musik frem til kl. 02.00 fredage og lørdage jf. vilkår 6 vurderes at kunne give nogen gene, hvis krav om lukkede døre og vinduer ikke overholdes, men at det hænger godt sammen med evt. tilladelse til udvidelse

af åbningstiden at tillade musik i samme tidsrum, hvorfor der også indstilles til en tilladelse til dette.

**Vurdering i f.t. afslag:** Det vurderes samtidig, at øvrige ansøgte tiltag og udvidelser vil kunne skabe megen gene for naboer. For at sikre færrest mulige gener i form af støj og uro bør der gives afslag på de øvrige ønskede ændringer.

Nyt vilkår om beplantning langs østligt parkeringsareal samt tilretningen af de gældende vilkår vil blive tinglyst på ejendommen, samtidig med at de tilsvarende tidligere vilkår aflyses.

## Lovgrundlag

Lov om planlægning § 35, stk. 1 (planloven), lovebekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

## Økonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

## Høringsperiode og høringsparter

Projektet har været i 14 dages naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra 5 naboejendomme, hvoraf den ene har vedlagt en underskriftsindsamling fra 36 ejere/beboere der repræsenterer 24 ejendomme i området.

Både nabo- og partsbemærkningerne vedlægges i deres fulde længde som bilag, men opsummeres her kort:

Nabobemærkningerne vedrører primært gener i form af støj, lugt og trafik. Der er bekymring for øgede støjgener ved egentlig restaurationsvirksomhed, ved musik, udeservering, støj/uro når gæster trækker frisk luft eller forlader stedet kl. 24 eller kl. 02, ved ventilation, kørsel på grusbelægning og generelt ved at der kommer flere brugere ad gangen. Der er en holdning om, at aktiviteterne ikke tager hensyn til miljøet i Ørby, en irritation over øget aktivitetsniveau samt det, at der sker ændringer af stedets oprindelige rammer ved gentagne ansøgninger og høringer.

Øvrige indsigelser: Administrationen gør her opmærksom på, at forhold om camping og spildevand ikke er en del af denne sag, men er håndteret sideløbende. Herudover at der er tale om en egentlig landzonesag, da ejendommen ikke indgår i lokalplanen og ikke er en del af Ørbys byzone- eller sommerhusområde. Vi bemærkes også, at kommunen anser Askemosevejen som en mindre vej uden særlig trafik eller problemer.

Ud over indsigelserne er der også 2 tilkendegivelser om, at initiativerne og liv i landsbyen er påskønnet.

Ejer har i et partshørings svar påpeget de varierede befolkningsgruppers meget forskellige holdninger til Frændekilde og landsbylivet. Ejer er ikke enig i niveauet for nabogener og påpeger at madlugt forekommer fra alle ejendomme, når der grilles.

Ejer oplyser, at de har et udtalt behov for i perioder at kunne fungere som restaurant.

Endvidere, at der sjældent er efterspørgsel på kurser med 15 personer, men behov for plads til større grupper op til 50.

Ejer foreslår at opsætte adskillende hegn eller beplantning mellem udeserveringsareal og parkeringspladsen. Andet tiltag kunne være at gå ned til 120 pers som loft for gæster til festarrangementer i stedet for de ønskede 150. Vi i øvrigt gerne foretage reelle støjmålinger, hvis der er fysiske støjniveauer som skal overholdes.

Bemærker, at der ved store private arrangemente altid er opsyn. Døre og vinduer mod Askemosevejen er altid lukkede, og nærmeste nabo har ikke oplevet støjgener. Er ikke selv interesseret i støj af hensyn til landbrug, natur samt lejere af stuehuset.

## **Beslutning**

1a. Ikke tiltrådt.

1b. Tiltrådt.

1c. Ikke tiltrådt.

1d. Tiltrådt med den præcisering, at gårdbutikken kan holde åbent året rundt **i tidsrummet 08.00-18.00.**

1e. Tiltrådt.

2. Tiltrådt.

3a. Tiltrådt.

3b. Tiltrådt.

3c. Ikke tiltrådt.

3d. Ikke tiltrådt.

3e. Tiltrådt.

4a. Ikke tiltrådt.

4b. Ikke tiltrådt.

4c. Tiltrådt.

4d. Tiltrådt.

4e. Ikke tiltrådt.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen

## **Bilag**

UBL-bilag 15.09.20 oversigtskort og sit.plan

UBL-bilag 24.11.20 Nabobemærkninger samlet

UBL-bilag 24.11.20 Partsbemærkninger

# Punkt 297: Landzonesag: Dragstrupvej 80, etablering af 4 boligenheder

01.03.00-G01-38-20

## Resume

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

Tre længer på ejendommen Dragstrupvej 80, der i dag rummer et boligareal på 312 m<sup>2</sup> samt øvrigt bygningsareal til den tidligere landbrugsdrift, søges opdelt i 4 selvstændige boligenheder. Udvikling, By og Land har kompetencen til at godkende nye boliger. Samtidig ønskes en 23 år gammel deklaration om kun én bolig på ejendommen afløst.

Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke ændrer væsentligt på ejendommens anvendelse og fremtræden, og anbefaler derfor, at der gives landzonetilladelse til det ansøgte.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At der gives landzonetilladelse til opdeling af det på kortbilag viste bygningsareal, så der bliver i alt 4 selvstændige boligenheder på ejendommen,
2. At gældende deklaration af 15.01.1998 afløses,
3. At der stilles vilkår om, at de enkelte boligenheder ikke må udstykkes

og

4. At der i forbindelse med efterfølgende byggetilladelse gives dispensation fra byggelovens § 10a til opdeling i flere boligenheder uden udstykning.

## Historik

### Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 264:

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## Sagsfremstilling

### Områdets karakter og plangrundlag

Dragstrupvej 80 ligger i landzone og er en beboelsesejendom med et areal på 5714 m<sup>2</sup>. På ejendommen er der registreret en bolig på 227 m<sup>2</sup>, som er det gamle stuehus. Herudover er der registreret 2 stalde og et maskinhus på samlet 506 m<sup>2</sup> (den ene stald på 90 m<sup>2</sup> ses dog ikke at eksistere længere) samt en lade på 225 m<sup>2</sup> hvoraf 85 m<sup>2</sup> blev tilladt indrettet som boligareal i 1997 via en landzonetilladelse fra Frederiksborg Amt. Hertil er knyttet et tinglyst vilkår om, at det ekstra boligareal ikke må udlejes eller sælges til selvstændig bolig, og at der kun må være én bolig på ejendommen.

Bygningerne er en klassisk 4-længet struktur, der ligger samlet omkring en gårdsplads. På grund af ejendommens størrelse må alle bygninger anses for at være blevet overflødige i f.t. landbrugsdrift. Ejendommen ligger i et åbent landbrugslandskab. Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø, potentielt naturområde og område med landbrugsinteresser. Bygningerne ligger indenfor kystnærhedszonen og indgår i kulturarvsarealet Firhøj, hvor der har været en koncentration af gravhøje samt et voldsted. Indenfor havearealet ligger en beskyttet sø knap 20 m fra bygningerne.

## Sagens forhold

Der søges på vegne af ejer om at ændre stuehusets opdeling, samt om godkendelse af yderligere areal til beboelse, sådan at der med 4 boligenheder skabes mulighed for, at flere generationer kan bo på ejendommen. Der etableres både vandret og lodret adskillelse mellem boligenhederne. I dag er det gamle stuehus registreret med 160 m<sup>2</sup> samt 67 m<sup>2</sup> udnyttet tagetage, og det yderligere tillagte 85 m<sup>2</sup> boligareal i tidligere driftbygning er reelt en separat enhed med lodret adskillelse.

Det bemærkes, at ejendommen angiveligt har været indrettet som kollektiv i en årrække, og at der er inddraget ikke-registreret boligareal hvor Bolig D nu placeres, samt at de 4 køkkener og badeværelser alle er indrettet.

Efter ændret opdeling, hvor forbindelserne mellem boligenhederne lukkes, vil arealet for de enkelte boligenheder være som angivet på tegningsbilag:

Bolig A består af 100 m<sup>2</sup> i stuehusets grundplan.

Bolig B på 92 m<sup>2</sup> ligger i stuehuset i 2 plan.

Bolig C er de 85 m<sup>2</sup> i grundplan, som blev indrettet i 1998 med separat indgang.

Bolig D på 75 m<sup>2</sup> ligger i to plan med uisoleret gangareal og entré ind mod gården. Det reelle isolerede boligareal ligger på 1. sal i stuehuset samt inddrager yderligere loftsareal.

Der ændres ikke på det bebyggede areal eller i bygningernes ydre, tag eller facader, som i dag fremstår med enkelte tagvinduer og to små kviste. Øvrige bygninger og tilkørselsforhold forbliver uændrede, og der er plads til parkering umiddelbart foran bygningerne.

## Vurdering og anbefaling

Efter planlovens § 35, stk. 10 kan der meddeles landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone, når bygningen er egnet hertil og det kan ske uden væsentlig om- eller tilbygning. Bestemmelsen kan anvendes på Dragstrupvej 80, hvor eksisterende boligareal opdeles og suppleres med areal i en sammenbygget længe. Planklagenævnet tolker efter praksis bestemmelsen således, at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse. Det bemærkes, at den ene nye boligenhed primært etableres i en overflødig driftsbygning, og dermed kan 'Bolig D' indrettes efter § 37, stk. 1, uden krav om tilladelse. At en del af stuehusets 1.sal inddrages i denne bolig anses for uvæsentligt. Dermed er det kun opdeling af stuehuset i yderligere 2 boliger, som kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 10.

Med landzonetilladelse til udvidelse af stuehuset i 1997 fulgte et tinglyst vilkår om, at der kun må være én bolig på ejendommen. Efter nugældende regler er der som nævnt en ret til at få en bolig nr. 2 som kan etableres efter planlovens § 37, stk.1, ligesom det skal vurderes efter § 35, stk. 10, om det er muligt at indrette yderligere boliger. Vilkåret har således ophæng i tidligere lovgivnings praksis og hovedformål. Administrationen vurderer, at det ikke giver mening at opretholde deklARATIONEN alene af den grund, at den ikke er i tråd med de nuværende muligheder for en bolig nr. 2 samt i øvrigt intentionerne i landzonebestemmelserne om at udnytte eksisterende bygningsmasse, hvis der ikke er væsentlige forhold,

der taler imod. Deklarationen kan aflyses ved fornyet landzonetilladelse til ændrede forhold, der erstatter den gamle tilladelse med tilhørende vilkår. Administrationen anbefaler, at der igen bliver tinglyst vilkår om, at de enkelte boligenheder ikke må udstykkes, i overensstemmelse med hidtidig restriktiv praksis i landzone. Dette kræver samtidig en dispensation fra byggelovens § 10a, der bestemmer, at "Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse." Dispensation herfra er en naturlig konsekvens af praksis i landzone.

Administrationen vurderer, at der bør lægges vægt på, at bygningerne er velegnede til beboelse, og at ejendommens præg af landejendom er bevaret, når der ikke sker yderligere ombygninger. Bygningerne er allerede indrettet til beboelse, hver boligenhed får en rimelig størrelse efter opdelingen, mellem 75 og 100 m<sup>2</sup>, og der er plads til parkering. Det bemærkes, at der fremover ikke er mulighed for frit at udvide de enkelte boligenheder op til 500 m<sup>2</sup>, når opdelingen sker efter § 35, stk. 10. Ejendommen vurderes at kunne rumme aktivitet i tilknytning til flere boliger, uden det ændrer på karakteren set fra omgivelserne, idet ejendommen fremtræder harmonisk og ensartet uden synlige opdelinger. Det fremstår ikke som en ejendom med flere selvstændige lejemaal. Projektet indebærer ingen påvirkning af beskyttelsesinteresser og er ikke i strid med hensynet til planlægningsmæssige forhold, da ejendommen ikke ligger umiddelbart udenfor afgrænset byområde og uden fysisk og visuel sammenhæng med byzoneområder. Udnyttelsen af bygningerne kan således ikke anses for at være byspredning og vil ikke sløre grænse mellem by og land. Administrationen vurderer samlet, at opdelingen er i overensstemmelse med intentionerne i landzonebestemmelserne. Administrationen anbefaler derfor, at ansøgningen imødekommes på de stillede vilkår.

## **Lovgrundlag**

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

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Byggeloven § 10a, lovbekendtgørelse nr 1178 af 23.09.2016 med senere ændringer

## **Økonomi**

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

## **Høringsperiode og høringsparter**

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

## **Beslutning**

1.-4. Tiltrådt.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen

## **Bilag**

Oversigtskort bilag UBL

Projekttegninger, bilag UBL

# Punkt 298: Miljøsag: Regulativ for hold af fjerkræ og andre fugle i Gribskov Kommune

09.18.01-G01-7-20

## Resume

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

Gribskov Kommune har ofte henvendelser om gener fra fjerkræ- og andre fuglehold. For at forebygge gener i form af støj, lugt og fluer fra mindre fuglehold i boligområder har Gribskov Kommune udarbejdet et regulativ for at vejlede borgerne om, hvordan fuglehold i private haver kan etableres og drives uden gener. Udvalget Udvikling, By og Land skal træffe beslutning, om dette regulativ skal vedtages.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At forslag til "regulativ om fjerkræ og andre fuglehold i Gribskov Kommune" godkendes, og at "gode råd om hønsehold af september 2010" og "regulativ for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold af april 2007" erstattes af dette regulativ.

## Historik

### Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 267:

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## Sagsfremstilling

Administrationen har årligt en række henvendelser om gener fra fjerkræ- og fuglehold i private haver. Derudover er der et stigende antal henvendelser om, hvorledes reglerne er for hold af fugle og høns, særligt i byzone. Området er i dag alene reguleret ved generelle regler, og der foretages således en konkret vurdering af den aktuelle gene for hver enkelt henvendelse om fuglehold. Dette har vist sig i enkeltsager at være tidskrævende. Gribskov Kommune har indtil nu gjort brug af "gode råd om hønsehold af september 2010", som alene omfatter hønsehold.

Når beboere i boligområder oplever gener fra naboens dyrehold, kan den generelle lovgivning være utilstrækkelig. Der er i bekendtgørelsen, som regulerer området, hjemmel til, at den enkelte kommune kan vedtage en forskrift, som regulerer området mere specifikt. For at vejlede borgerne, om hvorledes fuglehold i private haver kan etableres og drives uden gener for omkringboende, har administrationen derfor udarbejdet et regulativ for hold af fjerkræ og fugle i boligområder, som giver nogle tydelige rammer.

Formålet er at forebygge gener i form af støj, lugt og fluer fra mindre fuglehold i byzone og sommerhusområder samt områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig og erhverv.

Regulativet vil desuden medvirke til at lette sagsbehandlingen i de tilfælde, hvor der konstateres væsentlige gener, da der i forskriften er beskrevet specifikke regler i forhold til størrelse af fugleholdet, renholdelse af faciliteter til fuglene, opbevaring af foder, begrænsning af støj ved mørklægning af hønsehus m.m.

Det skal bemærkes, at reglerne i regulativet er minimumsregler. Hvis der i gældende lokalplaner, byplanvedtægter, tinglyste servitutter eller lokale grundejer-, andels- og lejerforeningers vedtægter er regler om dyrehold, er disse regler gældende, hvis de er skærpede i forhold til dette regulativ.

Regulativet fastsætter et generelt forbud mod haner, ænder, gæs, fasaner. Desuden fastsættes en grænse på 10 voksne høns eller duer, samt 10 kyllinger/unger. Regulativet er en skærpelse af den generelle lovgivning, hvor grænsen er 30 høns med mulighed for haner, og hvor der ikke gælder specifikke grænser for ænder, gæs, fasaner, parakitter, papegøjer og duer.

Regulativet indeholder dog også mulighed for, at man kan ansøge om dispensation til f.eks. en hane eller til flere end 10 høns +10 kyllinger. Som udgangspunkt vil kommunen give dispensation, hvis det er klart, at naboer ikke bliver generet af dyreholdet. Det kan f.eks. være situationer, hvor der er lang afstand til naboer, hønsehuset er lyd- og lystæt, specielle racer af haner, som galer mindre etc. Forud for en dispensation vil kommunen foretage høring af naboerne, hvis det vurderes, at de har en væsentlig, individuel interesse.

Regulativet træder i kraft for nye fuglehold/hønsehold ved udvalgets godkendelse og er formuleret således, at allerede etablerede fjerkræ- og fuglehold, der er lovligt etableret og overholder lovgivningen på området inden ikrafttrædelsen af dette regulativ, fortsat er lovlige.

Derudover gælder, at reguleringen af fugleholdet kan skærpes i forhold til forskriften, hvis det i konkrete sager viser sig at være nødvendigt.

Regulativets bestemmelser gælder således tillige med den øvrige gældende lovgivning. Regulativets bestemmelser ophæver ikke påbud, forbud og dispensationer, der tidligere er udstedt eller udstedes i medfør af anden lovgivning.

Eventuelle afgørelser, som Gribskov Kommune træffer efter regulativet, kan ikke påklages til anden myndighed.

Gribskov Kommunes vedtagelse af regulativet kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

## **Lovgrundlag**

Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (BEK nr 844 af 23/06/2017 - betegnet miljøaktivitetsbekendtgørelsen)

## **Høringsperiode og høringsparter**

Regulativet vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside, således at borgernes opmærksomhed henledes på denne. Regulativet kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

## **Beslutning**

1. Tiltrådt.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen

## **Bilag**

Gode råd om hønsehold - sep 2010

Regulativ for hold af fjerkræ og andre fugle i Gribskov Kommune (Kopi) (Kopi)

Regulativ for ikke erhvervsmaessigt dyrehold

# **Punkt 299: Stenhøjvænget 1 - Overskridelse af bygningshøjde med 12 cm**

02.00.08-G01-154-19

## **Resume**

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

Administrationen er i forbindelse med en henvendelse om anden ejendom blevet gjort opmærksom på en overskridelse af byggeretten på et igangværende byggeri. Derfor har administrationen valgt at tage overskridelsen op ift. en vurdering af, om forholdet er af underordnet betydning eller om forholdet ville kræve en lovliggørelse. Der tale om en overskridelse af totalhøjden, på en i skel liggende garage på mellem 2 cm - 12 cm, henover en langside og om hvorvidt forholdet er af underordnet betydning.

Afgørelsen har principiel betydning.

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

1. At tiltræde, at den udførte overskridelse af højden af carporten er af underordnet betydning og således ikke kræver lovliggørelse

## **Historik**

### **Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 268:**

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## **Sagsfremstilling**

Sagen omhandler et igangværende byggeri, af 60 m<sup>2</sup> garage i skel mod 2 naboer.

### **Baggrund for sagen**

Administrationen har den 21-06-2019 givet byggetilladelse, til en 60 m<sup>2</sup> garage på ejendommen Stenhøjvænget 1 jf. tegningsbilaget.

Der er ikke i byggetilladelsen givet tilladelse til en garage højere end 2,5 m fra naturligt terræn.

Garagen er påbegyndt og er på nuværende tidspunkt så langt i byggeprocessen, at det kun er den afsluttende aptering som mangler før færdigmelding.

Under byggeprocessen har en nabo henvendt sig angående byggeriet og administrationen har i den forbindelse partshørt ejer.

Efter partshøring, bliver administrationen gjort bekendt med at byggeriet har en højde på 2,2 m ind mod den nordliggende nabo og en højde på 2,52 m til 2,62 m ind mod øst liggende nabo.

iflg. BR18 § 181 - må højden af sekundære bygninger inden for 2,5 m af skel, ikke overstige en højde på 2,5 m.

Jf. Byggelovens §16 C. stk. 3. - Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

### **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering at overskridelsen kræver en lovliggørelse, med mindre forholdet kan vurderes til at være af underordnet betydning.

Grænsen for, hvornår et forhold er af "underordnet betydning", ligger ikke fast og vil afhænge af karakteren af det ulovlige forhold. Grænsen er snæver og omhandler rent bagatelagtige forhold. Ombudsmanden har i en udtalelse fra 1966 vurderet, at en overskridelse på højden af en carport på 6 cm krævede en formel dispensation, og således ikke var af underordnet betydning. Der er imidlertid også nyere eksempler, hvor en overskridelse af højden på en carport på 17 cm. i det konkrete tilfælde blev accepteret som værende af "underordnet betydning".

Administrationen vurderer, at en overskridelse af højden på op til 12 cm. ligger på grænsen til, hvornår noget kan vurderes at være af "underordnet betydning". Hvis Udvikling, By og Land kan tilslutte sig, at forholdet er af underordnet betydning, vil det ikke kræve yderligere sagsbehandling. Beslutningen vil danne præcedens, og overskridelser i samme størrelsesorden på et færdigt byggeri vil således som udgangspunkt ikke kræve en formel sagsbehandling.

Hvis udvalget vurderer, at der ikke er tale om et forhold af underordnet betydning skal forholdet lovliggøres.

Da størstedelen af byggeriet allerede er udført, har sagen karakter af lovliggørelse, og der er derfor pligt til at inddrage forvaltningsretlige grundsætninger om ejers gode tro, proportionalitet, værdispildsbetragtninger samt lighedsgrundsætningen i vurderingen af sagen. I denne sag må det lægges til grund, at en ændring af tagkonstruktionen ville medføre et værdispild som ikke ville være proportionelt med overskridelsen.

I spørgsmålet om god tro, skal der også lægges vægt på, at der er tale om et byggeri udført af en privat person, som ikke nødvendigvis er ekspert i at udfører denne type af arbejde.

Administrationen indstiller, at Udvikling, By og Land træffer beslutning om, at overskridelsen af højden på op til 12 cm. er af underordnet betydning.

Hvis Udvikling, By og Land ikke vurderer, at det er af underordnet betydning, indstiller administrationen, at der træffes beslutning om, at forholdet kan retlig lovliggøres med en bibeholdelsesdispensation.

## Lovgrundlag

Byggeloven § 16 C. Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed. Stk. 3. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

### BR18 § 180

1. Følgende bygninger skal overholde §§ 176 og 177:
2. Garager og carporte.
3. Overdækkede terrasser, hvor gulvplanet maksimalt er hævet op til 0,30 m over terræn.
4. Drivhuse, skure, hønsehuse, pavilloner og lignende mindre bygninger til udhusformål.
5. Lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til bygningens drift.
6. Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet og tjenester.

Stk. 2. Bygninger, som omfattet af stk. 1, kan opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,50 m, hvis § 181 overholdes, dog ikke hvis bygningen er integreret i den primære bebyggelse.

### BR18 § 181

Opføres en bygning, der er omfattet af § 180, nærmere skel end 2,5 m, skal følgende betingelser være opfyldt:

1. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo, vej og sti være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
2. De sider, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
3. Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel mod nabo og sti.

## Beslutning

1. Tiltrådt.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen

## Bilag

Indsendelse 4, Garage 60,6 m2.pdf

# Punkt 300: Troldebakkerne vejnavne til området

05.02.05-P07-2-20

## Resume

Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.

Udvikling By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om vejnavne til de kommende veje i Troldebakkerne.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At beslutte, at stamvejen ind i området tildeles navnet Troldebakkerne
2. At beslutte hvilke 30 navne, der skal bruges til de kommende veje i Troldebakkerne

## Historik

### Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 270:

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## Sagsfremstilling

I forbindelse med Gribskov Kommunes udstykninger af området ved Troldebakkerne i Helsingør Nord er der behov for, at udvalget vælger 25-30 navne til de kommende private fællesveje i området. Administrationen foreslår, at stamvejen ind i området får navnet Troldebakken, og at udvalget udpeger min. 25, men gerne 30 vejnavne til de kommende veje.

Administrationen har indhentet forslag fra Museum Nordsjælland og fra borgere i Gribskov Kommune.

Der er indkommet 45 forslag. Mange forslag indeholder forslag og kombinationer af de forskellige forslag. Forslagene er samlet i bilag, der er vedlagt sagen.

Ifølge adresselovens § 3, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen, som adressemyndighed fastsætte vejnavne for offentlige og private fællesveje.

- vejnavne skal fastsættes under hensyn til, at det skal sikres, at enhver på lettest mulig måde, herunder navigationssystemer kan finde frem til den vej eller adresse, den pågældende søger,
- vejnavnet skal i henhold til bekendtgørelse nr. 271 om vejnavne og adresser sammensættes af indtil 40 tegn, skal fastsættes i overensstemmelse med den officielle danske retskrivning, og må ikke kunne forveksles med andre veje under samme postnummer.
- vejnavnet skal fastsættes så tidligt som muligt, hvorfor administrationen anbefaler, at det træder i kraft så snart beslutningen er truffet af hensyn til det videre arbejde med udstykning og bebyggelse.

Området udstykkes og sælges løbende. Derfor er det administrationens anbefaling, at udvalget udvælger min. 25 og gerne 30 vejnavne, så man løbende kan tildele navn til nye veje i området. Det fremgår af loven, at når et vej- eller stinet består af eller planlægges udformet med en eller flere forgreninger eller lignende, skal vejnavnene fastsættes under iagttagelse af hensynet til, at der på en hensigtsmæssig måde kan fastsættes husnumre i overensstemmelse med reglerne herfor. Administrationens anbefaling om, at udvælge op til 30 vejnavne, skal ses i lyset af, at man ikke helt kender den endelige

udformning af vejnettet i hele området, og at det er uhensigtsmæssigt at have et navngivet færdselsareal opdelt i flere adskilte dele, hvorfor det giver mening af have selvstændige navne til hvert vejstykke.

På ovennævnte grundlag i adresseloven kan mange af de indkomne forslag ikke anbefales og er derfor ikke medtaget. De kan forveksles med allerede eksisterende vejnavne i Gribskov Kommune også under andre postnumre end 3200. Administrationen oplever, at det giver forvekslinger, når borgerne henvender sig. Vejnavne skal fastsættes efter den officielle danske retskrivning. Det er administrationens vurdering, at det har stor betydning, at vejnavne også er nemme at skrive og udtale.

Gribskov Kommune har mange navne startende med Sten, Jern, Pile eller Skov, og anbefaler derfor, at udvalget undlader forslag med disse, da det giver mulighed for forvekslinger

På baggrund af ovenstående, anbefaler administrationen, at Udvikling, By og Land udpeger 30 vejnavne blandt nedenstående foreslåede vejnavne:

Bronzealdervej

Bronzebakken

Bronzehøjen

Bronzevænget

Bronzeovnen

Bronzetoften

Bronzedalen

Bøgetrolden

Birketrolden

Elversporet

Egetrolden

Flintvej

Flintestien

Grubevej

Hasseltrolden

Jættedalsvej

Jættestien

Jætten

Knortevej

Kobbervej

Kobbersvinget

Kobberstien

Kærrevej

Lerpladsvej

Lertroldevej  
Langhusvej  
Lurvej  
Lutvej  
Måneskins stien  
Potaskevej  
Solvognen  
Solvognsvej  
Troldebakkerne  
Teglbrændervej  
Teglvej  
Teglovnsvej  
Teglbakken  
Teglvænget  
Teglovnen  
Tegltoften  
Tegltroldevej  
Teglpladsvej  
Uldvejen  
  
Oldtidsvej  
Plovfuren(vej)  
Potteskåret  
Urnehøjen  
Urnebakken  
Æltepladsen

## **Lovgrundlag**

Lov nr. 136 af 1.2.2017 - Adresselovens kapitel 2 og 4

Bek. nr. 271 af 13.04.2018 - Bekendtgørelse om vejnavne og adresser

## **Økonomi**

Ingen

## **Høringsperiode og høringsparter**

Ingen

## **Beslutning**

Sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på konkret oplæg til valg af navne samt vurdering af nye forslag til vejnavne fra udvalget.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen

## **Bilag**

Samlet opstilling over indkomne forslag

# Punkt 301: Parkering på Ammendrupvej

05.01.30-G01-1-20

## Resume

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

Dansk Folkeparti har ønsket sagen forelagt udvalget for beslutning, om administrationens videre arbejde vedr. henvendelse om parkeringsproblem på Ammendrupvej.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At udvalget træffer beslutning om, hvorvidt administrationen skal påbegynde drøftelser med politiet.

## Historik

### Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 271:

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## Sagsfremstilling

Dansk Folkeparti har fået henvendelse fra grundejerforeningen Hestehave og Kirkebådsgård omkring parkering på Ammendrupvej og Byholmvej i Helsingø. Det fremføres, at der nogle dage holder op til ca. 25 biler, der samtidig med store lastbiler til Metro, giver meget farlige trafiksituationer, grundet dårlig oversigt.

Administrationen har ikke modtaget nyere henvendelser fra de to grundejerforeninger. For år tilbage er der håndteret parkeringsforhold på Bymosevej, Vognmarken og øverste del af Ammendrupvej. I samråd med politiet er der afmærket parkeringsbåse på Vognmarken og opsat standsnings- og parkeringsforbud på delstrækninger af Bymosevej og Ammendrupvej.

Det kan oplyses at der pt. pågår byggeri på Vognmarken og der for nyligt er udført fjernvarmearbejder, som formodes at have bevirket et ekstra pres på parkeringssituationen.

## Lovgrundlag

Lov om offentlige veje og Færdselsloven

## Beslutning

Udvalget besluttede at bede administrationen behandle sagen herunder drøftelse med politiet.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen

# Punkt 302: Offentlig adgang langs Arresø ved Præstevej 70

01.05.15-G01-10-20

## Resume

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

Udvalget for Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om hvordan den offentlige adgang langs Arresø ved Præstevej 70 sikres.

## Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At den offentlige adgang langs Arresø ved Præstevej 70 søges sikret ved fornyet behandling af, om der er en sti omfattet af § 26 på Præstevej 70.

eller

2. At den offentlige adgang langs Arresø ved Præstevej 70 søges sikret ved behandling af Naturstyrelsen ansøgning om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 16 til bibeholdelse af den nye trampesti på Naturstyrelsens ejendom.

## Historik

### Beslutning fra Udvikling, By og Land, 24. november 2020, pkt. 274:

Sagen udsat.

Fraværende: Morten Klitgaard (NG)

## Sagsfremstilling

### Adgang langs Arresø ved Præstevej 70

Stierne omkring Arresø i Gribskov Kommune er en del af et lokalt og regionalt rekreativt stinet som har sammenhæng fra Pøle Å til Ramløse og til Tisvilde Hegn og Sandet. Flere delstrækninger er knyttet til Esrum-Tisvildevejen.

Arealet langs Arresø på Præstevej 70 ligger mellem Grundejerforeningen Bakkelandets fællesareal og Naturstyrelsens arealer/Klintevej. Ved sikring af adgangen på denne delstrækning opnås et sammenhængende stistykke meget tæt på Arresø fra Annisse, Hovgårdspynt til Præstevej, ved Bakkelandets Grundejerforenings fællesareal. Hele strækningen er ca. 2,4 km og delstrækningen ved Præstevej 70 er ca. 300 meter, se bilag 1

Der har i en længere årrække været lokale uoverensstemmelser om stiadgangen ved Præstevej 70, og sagen har bevågenhed fra ejer, brugere, lokalråd og grundejerforeninger i området.

## Afgørelse efter Naturbeskyttelseslovens § 26

Gribskov Kommune traf den 17. august 2018 afgørelse om, at der ikke er offentlig adgang ad en sti på Præstevej 70 efter naturbeskyttelseslovens § 26. Afgørelsen blev påklaget til Miljø - og Fødevarerklagenævnet. Den 29. januar 2020 ophævede og hjemsendte Miljø - og Fødevarerklagenævnet Gribskov Kommunens afgørelse til fornyet behandling, Nævnet skriver i sin afgørelse:

*”På den baggrund ophæver Miljø- og Fødevarerklagenævnet Gribskov Kommunes afgørelse og hjemviser sagen til fornyet behandling, med henblik på, at kommunen skal foretage en begrundet stillingtagen til, om der er en sti omfattet af § 26 på ejendommen. I den forbindelse skal kommunen redegøre for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillægges væsentlig betydning for afgørelsen, ligesom bemærkninger fra sagens parter i givet fald skal inddrages i vurderingen.”*

Ud fra nævnets afgørelse alene er Gribskov Kommune forpligtet til at træffe en ny afgørelse. Se afgørelsen i bilag 2.

Men i mellemtiden er der opstået en trampesti på Naturstyrelsens ejendom, da ejer af Præstevej 70 har opsat et hegn til erhvervsmæssigt dyrehold på sin egen grund, som forhindre offentlig færdsel. Fordi der er opstået en ny situation, er derfor ikke længere den samme juridiske nødvendighed af, at der skal træffes en afgørelse efter Naturbeskyttelseslovens § 26.

## Afgørelse efter Naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 16

Naturstyrelsen ansøger den 7. oktober 2020, om tilladelse til bibeholdelse af stiforløb på en strækning ved Duebjerg langs Arresø, herunder delstrækningen ved Præstevej 70. Se ansøgningen i bilag 3.

Der søges om at opretholde den nye trampesti i sit aktuelle udtryk, som en smal trampesti for fodgængere. Stien har en bredde på op til 1 m og op til 2 meter i højden. Der planlægges ingen fast belægning, men af hensyn til den fremadrettede brugsværdi, kan det på våde strækninger være nødvendigt at udlægge lergrus eller træflis.

Trampestien forløber på den ansøgte strækning lige inden for afgrænsningen til Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose, Natura2000 område nr. 134, habitatområde H118 og fuglebeskyttelsesområde F106.

På en delstrækning på 80 meter gennemløber trampestien den prioriterede habitatnaturtype Elle-askeskov (91E0). Habitatnaturtypen er særligt karakteristisk ved sine strukturparametre (store træer, stående og liggende dødt ved, træer med huller eller råd, hydrologi). På baggrunden af stiens forløb i skovbunden og eftersom der ikke fældes træer af hensyn til stiforløbet, er det Naturstyrelsens vurdering, at stien ikke vil påvirke naturtypens konkrete strukturparametre, eller naturtypens generelle karakter, kvalitet eller areal i Natura2000 området.

På baggrund af Miljøstyrelsens Basisanalyse 2019-2026 samt Dansk Ornitologiske Forenings (DOF) årlige observationer af fugle på udpegningsgrundlaget, er det berørte område ved Duebjerg ikke kendt som biotop for ynglende eller fouragerende fuglearter på udpegningsgrundlaget. Stiforløbet har været på lokaliteten gennem en årrække og der er ikke observationer fra DOF eller Basisanalyse, som begrundet, at stiforløbet i den forgangne periode skulle have påvirket yngle- eller fourageringsmulighederne for udpegningsarterne i negativ retning.

Samlet set er det Naturstyrelsen vurdering, at stien med dens smalle tracé og kun stedvise belægning med lergrus eller flis, ikke medfører væsentlig påvirkning af habitatnaturtyper, eller beskadiger yngle- eller rasteområder for udpegningsarterne

eller arter på habitatdirektivets bilag IV. Naturstyrelsens vurdering af trampestiens påvirkning på Natura2000 området, ses i bilag 4.

## **Vurdering**

Sikring af stistrækningen langs Præstevej 70 stemmer overens med Byrådets mål i Kommuneplan 2013-2025 for det rekreative rutenet pkt. 3.5, om ”løbende at udbygge og skabe sammenhæng i det eksisterende rutenet. Det rekreative rutenet skal omfatte både vandre-, cykel – og rideruter. Udbygning af det rekreative rutenet skal ske med det formål at forbedre adgangen til og oplevelsen af natur, landskab og kultur, forbedre muligheden for bevægelse og friluftsliv samt understøtte turismen”.

Det er administrationens vurdering, at formålet med fastholdelse af offentlighedens adgang langs Præstevej 70 tjener offentlighedens mulighed for gående færdsel langs Arresø og det er i den forbindelse uden betydning, om trampestien ligger på privat ejendom eller Naturstyrelsens ejendom. Begge afgørelser bidrager til sikring af offentlighedens adgang langs Arresø.

Det bemærkes, at uanset hvilken afgørelse Gribskov Kommune træffer for at sikre adgangen langs Præstevej 70, er der mulighed for at afgørelsen påklages til Miljø-og Fødevareklagenævnet.

Hvis kommunen ikke træffer en fornyet afgørelse efter Naturbeskyttelseslovens § 26, er der en mulighed for, at parterne klager til Ankestyrelsen.

## **Anbefaling**

Administrationen anbefaler, at Gribskov Kommune behandler Naturstyrelsens ansøgning om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 16 til bibeholdelse af den nye trampesti på Naturstyrelsens ejendom,

## **Lovgrundlag**

Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 240 af 13/03/2019.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Hvis sagen genbehandles efter Naturbeskyttelseslovens § 26, skal der foretages en høring af sagens parter i forbindelse med vurderingen af om der er en sti på Præstevej 70.

## **Beslutning**

Punktet udsættes på grund af uafsluttet dialog med lodsejer.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen

## **Bilag**

Miljø-og Fødevareklagenævnets afgørelse den 29. januar 2020.

Luftfoto\_angivelse af off. adgang\_Præstevej 70

Ansøgning om sti v Duebjerg endelig

Duebjerg sti konsekvensvurdering

## **Punkt 303: Meddelelser**

00.22.00-4-19

### **Resume**

*Sagen blev udsat på mødet i Udvikling, By og Land d. 24.11.2020 og fremlægges nu i uændret form.*

### **Sagsfremstilling**

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

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

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

1. At tage orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Møde start: 17.33

Møde slut: 19.15

1. Taget til efterretning.

Bo Jul Nielsen spurgte til opførelsen af hotel i Dronningmølle samt historik for tidligere bebyggelser og jordforurening.

Allan Nielsen spurgte til status for sti ved Esrum.

Bent Hansen spurgte til ejendomme langs Græsted-/Gillelejevejen.

Jesper Behrendorff spurgte til fodgængerovergang ved busstoppested i Skærød.

Administrationen orienterede om afgørelse fra Landsskatteretten om moms på regninger til private og grundejerforeninger for afhentning af dagrenovation og omdelte notat.

Administrationen orienterede om status på rottebekæmpelse og omdelte notat.

Administrationen orienterede om bævere og forvaltningsplan.

Administrationen orienterede om Græsted-/Gillelejevejen ift. ekspropriation og borgerhenvendelser.

Administrationen orienterede om NOLA-workshop om biodiversitet i agerlandet.

Administrationen orienterede om natur-/nationalpark.

Administrationen orienterede om blomsterkummer på vejarealer.

Administrationen orienterede om Det Grønne Dialogforum samt kendelse fra Ankestyrelsen om private fællesveje.

Bo Jul Nielsen spurgte til ladestandere til julebelysning i Gilleleje.

Morten Klitgaard orienterede om indvielsen af af Gilbjergskolen.

Brian Lyck Jørgensen spurgte til Smidstrup Strand samt fjernelse af sten.

Bent Hansen orienterede om bæverdæmninger og vandstand,

Bent Hansen spurgte til oversigt over ejendomme, der berøres af Græsted-/Gillelejevejen.

Bent Hansen foreslog, at der deltog kommunikationsmedarbejdere i NOLA-workshops.

Knud Antonsen spurgte til elstandere i fortovskant i større byer.

Allan Nielsen spurgte til tilsyn med åløb og bævere.

Bo Jul Nielsen spurgte til Det Grønne Dialogforum og inspirationstur om øget affaldssortering ved husstande.

Pernille Søndergaard spurgte til orienteringer i forbindelse med indvielser af skoler mv.

*Følgende blev fremført på mødet d. 24.11.2020 under godkendelse af dagsorden, hvor det blev bemærket, at det blev noteret til meddelelsespunktet.*

Jannich Petersen bemærkede, at i forhold til Nordkysten Fremtid var der behov for et møde, hvor Byrådet fik lov at stille tekniske spørgsmål.

Jannich bemærkede, at det er hans vurdering, at Hesselø Havvindmøllepark vil påvirke fiskere.

Fraværende: Morten Ulrik Jørgensen