

REFERAT Udvikling, By og Land d. 18-05-2021

Mødedato Tirsdag d. 18. maj 2021 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033.....	4
Igangsættelse af nyt plangrundlag for Nordic Park.....	10
Igangsættelse af lokalplan 516.07 for boliger på Birketrolden (klynge 8).....	14
Igangsættelse af lokalplan (-tillæg) nr. 521.03.1 for boliger på Lærervej 3 og Gammel Præstevej 4 i	19
Byggesagsbehandling - status og videre tiltag.....	22
Ny vej Græsted/Gilleleje - status og økonomi til arkæologiske udgravninger.....	26
Afslag på dispensation for fortidsmindebeskyttelseslinjen - Skræderbakken 27.....	30
Meddelelser.....	33
Tilladelse jf. bevarende lokalplan til to tagkviste - Esrum Hovedgade 5.....	35
Indsatsplan for oversvømmelse - rapport.....	37
Genudbud af vintertjeneste 2021.....	39
Kvartalsrapport 1. kvartal 2021 fra Gribvand Spildevand.....	41
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	43

Punkt 129: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-78-20

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At godkende dagsorden

Sagsfremstilling

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Punkt 139 og 140 blev fremrykket og besluttet behandlet før pkt. 137 - "Meddelelser".

Punkt 136 ændres til beslutningssag.

1. Dagsorden herefter godkendt.

Punkt 130: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033

01.02.03-P15-10-18

Resume

Forslag til Kommuneplan 2021-33 har overstået 8 ugers høring, hvor der er indkommet 149 høringssvar. På baggrund heraf er der udarbejdet en hvidbog, som behandles i forbindelse med endelig vedtagelse af kommuneplanen.

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

1. At bymidteafgrænsning for Gilleleje godkendes.
2. At udtage vejudlæg omkring Mårum.
3. At fastholde vejudlæg syd om Gilleleje.
4. At endeligt vedtage Kommuneplan 2021-2033 i sin helhed, inklusiv anbefalede ændringer samt med ovenstående beslutninger inddraget.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommuneplanen skal jf. planloven revideres hvert fjerde år og planlægges for en periode på de næste 12 år.

Kommuneplanen sætter rammen for, hvad kommunen selv skal arbejde for i perioden og binder dermed ikke borgere eller virksomheder.

For at realisere ønskerne med kommuneplanen, udarbejdes lokalplaner, som kan give de byggeretsmæssige muligheder, der kan søges byggetilladelse indenfor.

Forslag til Kommuneplan 2021-33 har været i høring i perioden 5. marts 2021 til 2. maj 2021. I perioden er der modtaget 147 høringssvar (2 høringssvar er modtaget efter fristen og er ikke behandlet nærmere).

Høringssvarene er behandlet i hvidbog, som er vedlagt som bilag. Mange høringssvar omhandler Ramløse, og særligt forhold for Ramløse Øst byudviklingen. Det er 53 høringsbidrag på emnet og heraf skal nævnes, at Ramløse lokalråd får en del støttetilkendegivelser, samt at gruppen "Bevar Ramløse" har 454 medunderskrivere på deres bidrag.

Herunder beskrives opmærksomhedspunkter angående bymidteafgrænsning Gilleleje, vejudlæg omkring Mårum, vejudlæg syd om Gilleleje samt de anbefalede ændringer på baggrund af høringssvarene.

Bymidteafgrænsning Gilleleje og mulighed for dagligvarebutik

I forbindelse med behandlingen af for-høring af Kommuneplan 2021-33 blev det besluttet af Udvikling, By og Land d. 24. nov. 2020, at bymidteafgrænsningen for Gilleleje blev reduceret i syd, så den fulgte det forslag, der er i "*Lyst til Gilleleje - Strategisk Plan*" side 12. Den strategiske plan er vedtaget af byrådet 6. marts 2017.

Byrådet behandlede 2. marts 2021 Forslag til Kommuneplan 2021-33, herunder hvidbog fra for-høringen. Her blev det besluttet, at bymidtens nordlige afgrænsning skulle afsluttes ved Alfavej.

Punktet behandles nu, da byrådet skal beslutte endeligt, hvorvidt man vil godkende den afgrænsning, som har været i høring. Godkendes forslaget til afgrænsning, vil det areal, som udgår, ikke længere være centerområde, men overgå til boligområde. Dermed udgår muligheden for at anvende arealet til fx dagligvarebutik, og man opnår i stedet en fortætning af bymidtens funktioner.

Såfremt byrådet ønsker at muliggøre centerformål, herunder dagligvarebutik, på det areal, som udgår med forslaget, anbefaler administrationen, at kommuneplanens forslag til bymidteafgrænsning forkastes for så vidt angår Gilleleje, og at man viderefører bymidteafgrænsningen uændret fra den eksisterende Kommuneplan 2013. I samme ombæring - eller alternativt - kan byrådet beslutte, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, som behandler en ny bymidteafgrænsning for Gilleleje.

Administrationen anbefaler hverken godkendelse eller forkastning, da det alene er et politisk holdningsspørgsmål. Fra hvidbogen kan det kort opsummeres, at der både er borgere, som er fortalere for forslaget om reduktion og fortætning af bymidten, og andre, som mener, at det vil være en god ide med en dagligvarebutik på det udgåede areal.

Til orientering har administrationen via for-høring af forslag til Kommuneplan 2021-33 modtaget ansøgning om dagligvarebutik på det areal, som udgår af den sydlige afgrænsning.

Ansøgningen kan dog ikke realitetsbehandles, da ansøger blandt andet vil placere butik delvist på kommunalt ejede arealer. Et eventuelt salg efter udbudsreglerne skal derfor være sket, og køb være opnået af ansøger, før en ansøgning om lokalplan for området kan realitetsbehandles.

Vejudlæg omkring Mårum

Tidligere kommuneplans idé om en shunt (et ekstra vejspor) i Mårum var for at lede trafik uden om Mårum. Udlægget stammer fra Frederiksborg Amts anlægsplan til forbedring af forbindelsen til Gilleleje. Den helt oprindelige plan i Frederiksborg Amts tid var at videreføre motortrafikvejen helt til Gilleleje. Denne løsning er i flere omgange analyseret og vurderet samfundsøkonomisk ikke hensigtsmæssig.

Derfor blev ønsket om bedre vejforbindelse til Gilleleje opdelt i mindre strækningsløsninger, hvor bl.a. Græsted Omfartsvej er etableret ud fra.

Trafikalt og sikkerhedsmæssigt er der ikke påpeget vejforhold, som bør ændres, i de udarbejdede trafiksikkerhedsplaner siden 2006. Der er således ikke uheldsforhold, som giver anledning til at prioritere eller anbefale en vejombygning. Trafik- og kapacitetsforhold opleves acceptable.

Vurderingen af idéen om en shunt i Mårum ud fra de nuværende forhold vil umiddelbart pege på en løsning med forlængning af Helsingørvej og Tinghusvej mod nord som omfartsvej nord om Mårum. Formålet vil primært være at mindske trafikken i Mårum.

Den aktuelle udpegning konflikter endvidere med Natura2000-udpegningen for området. Det anbefales samlet at udtage nuværende plan om vejføring ved Mårum fra Kommuneplan 2021-33.

Vejudlæg syd om Gilleleje

Idéen med en forbindelse fra industriområdet syd om Gilleleje til Pårupvej stammer fra Græsted-Gilleleje kommune. Hensynet var at flytte trafik uden om byen og særligt væk fra midtbyen.

Efter kommunesammenlægningen skal vejudlægget desuden ses i sammenhæng med planen for den nye vej mellem Græsted og Gilleleje. Vejudlægget har indgået i de to seneste kommuneplaner for Gribskov Kommune og er nødvendig

for at kunne sikre ønsket om ny vej mellem Græsted og Gilleleje, som stammer fra tilbage fra Frederiksborg Amts anlægsplan.

Vejudlægget er afgørende for, at den sidste delstrækning af en ny vej mellem Græsted og Gilleleje kan føres til enten Parkvej (boligområde) eller Industrivej (industriområde) i Gilleleje.

Begge løsninger giver trafikalt god mening, og begge områder er forberedt med hensyntagen til tilslutning til vejudlægget.

Det anbefales at fastholde plan om vejføring syd om Gilleleje i Kommuneplan 2021-33, indtil en ny vejforbindelse til Gilleleje er endelig afklaret for strækningen nord for Ålekistevej med valg af endelig tilslutning i Gilleleje.

Anbefalede ændringer samt mindre tekniske rettelser

Administrationen har behandlet alle høringssvar og besvaret dem overordnet pr. emne. Denne metode bruges ofte ved udarbejdelse af hvidbog, når der er mange høringssvar, da der hurtigere kan dannes et overblik over høringssvar, som omhandler de samme emner. Derudover har administrationen været i kontakt med Bolig- og Planstyrelsen, som varetager de nationale interesser i planloven. Styrelsens endelige kommentarer er indkommet som et høringssvar med aftalenotat, der er indgået mellem administrationen og styrelsen.

Såfremt Gribskov Kommune ikke overholder aftalen, vil styrelsen nedlægge veto mod kommuneplanens endelige vedtagelse.

Ændringerne er helt overvejende supplerende redegørelse for de valg, som allerede er foretaget i kommuneplanen, og derfor ikke ændringer af retningslinjer eller rammer. Nedenfor adresseres de væsentligste ændringer.

Angående Byvækst

Styrelsen har set nærmere på arealopgørelsen over nye byudlæg, da Gribskov Kommune er bundet af Fingerplanen, som bestemmer hvor og hvor meget, der kan udlægges af nyt byzoneareal i hovedstaden.

Udlæg til nye boliger må derfor kun være af lokal karakter, hvilket kommunen skal redegøre for i hvert tilfælde. Da udlægget i Blistrup Syd svarede til en befolkningsmæssig forøgelse på ca 37%, er dette byudlæg reduceret til en størrelse, hvor der ventes en forøgelse på omkring 10%.

I Ramløse Øst reduceres det nye byudlæg med ca 50%, da det i den eksisterende kommuneplan er udpeget til bevaringsværdigt landskab. Kommunen har derfor redegjort for, hvorledes der kan udvikles i området, så det ikke påvirker det bevaringsværdige landskab. Dermed skal arealet reduceres med ca. 50%, så der er fri udsigtslinje mod Arresø.

Styrelsen fandt endvidere ikke, at det udtagede Græsted Syd (perspektivareal) kunne medregnes i arealopgørelsen (balancen) for nye byudlæg, hvilket bevirker, at kommunen skal reducere de samlede udlæg for hele kommunen med ca 13 ha. Foruden reduktionerne i Blistrup Syd og Ramløse Øst, er det derfor aftalt, at udlæg ved Skærød Sydøst reduceres fra 8 ha til 5 ha, hvor det udtagede areal bliver perspektivområde. Med alle tre reduktioner er de ca 13 ha opnået.

Angående Bevaringsværdigt Landskab

For det bevaringsværdige landskab har styrelsen bemærket, at der ved en teknisk fejl er reduceret i udlægget langs kysten.

For dette område gælder desuden strandbeskyttelseslinje samt udpegninger til Grønt Danmarkskort, som i samspil med udpegningen til bevaringsværdigt landskab værner om naturen og landskabet.

Det er derfor aftalt med styrelsen, at denne tekniske fejl rettes, således at udpegningen langs kysten følger udpegningen i Kommuneplan 2013.

Kommuneplanen kan ikke vedtages uden følgende ændringer godkendes af byrådet, som aftalt med Bolig- og planstyrelsen (se aftalenotat i bilag 2):

1. Ny arealopgørelse med reduktion i Blistrup Syd, Ramløse Øst og Skærød Sydøst
2. Redegørelse for byvækst
3. Redegørelse for byudlæg i kystnærhedszonen
4. Redegørelse for reduktion af bevaringsværdigt landskab ved Ramløse Øst
5. Forståelsmæssig præcisering af retningslinje for større sammenhængende landskaber
6. Bevaringsværdigt landskab i kystoplandet bevares som i Kommuneplan 2013, da det i forslag indeholder en teknisk fejl
7. Redegørelse for området med særlige oplevelsesmuligheder i det bevaringsværdige landskab
8. Redegørelse for anvendelse af digitale naturkort
9. Nyt redegørelseskrav pr 1. april 2020 vedr. areal i Grønt Danmarkskort
10. Redegørelse for Bilag IV-arter
11. Ændring af ramme 7.D.05 Ramløse Havn, som har overlap med Natura-2000

Angående antennemaster

To hørings svar foreslog at medtage en bestemmelse fra Kommuneplan 2013-21 om mobilmaster, der fremlægger, at nye master i sårbare byområder, landsbyer, lokalcentre og i det åbne land bør søges placeret i tilknytning til eksisterende høje bygninger eller træer. Bestemmelsen er tilføjet under retningslinjerne for antennemaster (4.5.4).

Udover ovenstående ændringer er der foretaget mindre tekniske rettelser i kommuneplanen, fx tastefejl, mindre præciseringer på kort og lignende.

Såfremt der måtte fremkomme yderligere mindre tekniske forhold og rettelsesforhold i forløb med sagens behandling i Udvikling, By og Land, Økonomiudvalget og Byråd, vil materialet blive tilrettet.

Miljøvurdering

Jf. den vedtagne delegationsplan har administrationen gennemført miljøvurdering af forslaget til kommuneplan. Denne miljøvurdering har været fremlagt i høring parallelt med planforslaget.

Der er ikke indkommet hørings svar til miljøvurderingen. Offentliggørelsen af den vedtagne kommuneplan vil blive suppleret med en sammenfattende miljøredegørelse.

Beslutning

Ændringsforslag fra Allan Nielsen (A) til administrationens indstilling nr. 1:

At bymidteafgrænsning for Gilleleje godkendes, samt at området Bøgebakken udlægges til boligformål med krav om, at 25% af nybyggede boliger opføres som alment boligbyggeri.

For: A, Ø (2)

Imod: B, V, O (5)

Undlod: NG, Morten Jørgensen (4)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

Afstemning om administrationens indstilling nr. 1 og 2:

1.

For: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Imod: V, O (4)

Anbefalet.

2.

For: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Imod: V, O (4)

Anbefalet.

Ændringsforslag fra Brian Lyck Jørgensen (O) til administrationens indstilling nr. 3:

At vejføringerne jf. side 235, pkt. 4.1 og det tilhørende kort fjernes, herunder også vejføringerne.

For: O, V (4)

Imod: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

Afstemning om administrationens indstilling nr. 3:

2.

For: A, B, NG, V, Ø, Morten Jørgensen (10)

Imod: O (1)

Anbefalet.

Udvalget beslutter desuden, at vejføring syd om Gilleleje skal genbesøges og analyseres i den kommende byrådsperiode og senest et år efter færdiggørelse af Græsted -/Gillelejevejen. Analysen sker med inddragelse af borgere og virksomheder.

Ændringsforslag fra Brian Lyck Jørgensen (O) til administrationens indstilling nr. 4:

1. At Vejby Nordvest 2 udtages af kommuneplanen.

For: V, O (4)

Imod: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

Udvalget besluttede at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at ramme 7.B.13 (matrikel 7c) udgår.

Udvalget besluttede at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at der kun kan bygges op til 1½ plan i Ramløse Øst - boligramme 7.B.09 og boligramme 7.B.10.

Udvalget beslutter, at behandling af administrationens indstilling nr. 4 fortsættes på ekstraordinært udvalgsmøde d. 25.05.2021.

Bilag 1 - Kommuneplan 2021-33 havde mangler og er derfor erstattet af opdateret version i forbindelse med protokollering.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplan 2021-33

Bilag 2 - Aftalenotat med staten

Bilag 3 - Hvidbog kommuneplan 2021-33

Bilag 4 - Samlede høringssvar

Bilag 5 - Oversigt over ændringer

Bilag 6 - Sammenfattende redegørelse

Punkt 131: Igangsættelse af nyt plangrundlag for Nordic Park

01.02.05-P16-12-21

Resume

Udvikling, By og Land forelægges beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af nyt plangrundlag for Nordic Park

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land

1. At igangsætte udarbejdelse af nyt plangrundlag (lokalplan) for Nordic Park med udgangspunkt i fremlagte principper.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Nordic Park er i dag et behandlings- og terapicenter for handicappede med fokus på ride- og sanseterapi. Terapi- og behandlingsdelen har været under afvikling, og Nordic Park driver i dag hotel med tilbud til bryllupper og lignende events.

Det er Nordic Parks ønske at lave tiltag til parken, som kan være med til at øge aktiviteten i parken. Aktiviteterne har et fokus på ferie- og fritid, hvor familien er i centrum. Det er ikke ønsket at genopbygge forlystelsesparken, men det er målet at etablere en park indenfor de rammer, der i dag er for Nordic Park, som kan tiltrække familier til korte ophold, hvor der er fokus på udendørs lege og aktiviteter med fysisk udfoldelse. Fællesnævnerne er leg, samvær og familiespil, og målgruppen vil være familier, turister og lokalsamfund.

Af ønskede aktiviteter kan nævnes: Hardball Bane, Park Golf, Rollespil, udendørs træningsfaciliteter, Go-Play-Dot, Put and Take sø, glamping/shelters, små udendørs koncerter/foredrag og meget mere.

Fælles for ønskerne til udviklingen af parken er, at det skal indarbejdes i de eksisterende rammer. Det er ikke ønsket at bygge til, men i høj grad at anvende, genopbygge og ombygge eksisterende bygninger og faciliteter.

Detaljeret gennemgang af projektet ses i opstartsredegørelse i bilag. Supplerende oplysninger fra ansøger findes i "input fra nordic park" i bilag.

Området

Nordic Park har adressen Kirkevej 43, Græsted. Området består af matrikelnumrene 3g, 3h, 4d og 4a Kolsbæk By, Blistrup, og er på ca. 33,3 hektar.



Området er inddelt i ”syd” og ”nord” for Kirkevejen. I dag er det primært den sydlige del, der er aktiv med hoteldrift og events, hvor den nordlige del er aflåst.

Planlægningsmæssig vurdering

Nordic Park er i dag omfattet af:

- Kommuneplanramme 5.R.09 for Kommuneplan 2013-25 og
- Lokalplan 328.01 for Nordic Park

Ramme 5.R.09 i Kommuneplan 2013-25.

Området udlægges her til Rekreativt område med den særlige bestemmelse at ”det omkransende beplantningsbælte og områdets karakter som et afgrænset anlæg i det åbne land skal fastholdes”.

Administrationen vurderer, at de ansøgte aktiviteter kan rummes indenfor anvendelsen af både Kommuneplan 2013-25 samt 2021-33, hvorfor der ikke skal udarbejdes kommuneplantillæg.

Lokalplan 328.01 for Nordic Park

Lokalplanens formål er at udlægge området med rekreativt formål med mulighed for at skabe opførelse af feriecenter for fysisk og psykisk handicappede med tilbud om behandlingsophold samt ridecenter.

Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke kan rummes i den eksisterende plan, hvorfor der skal udarbejdes ny lokalplan for Nordic Park.

Andre opmærksomhedspunkter i planudarbejdelsen

Natur og Landskab

Der er risiko for oversvømmelse som følge af ekstremregn på området. Det har betydning for de søer, som ligger inden for området, som har status af §3-beskyttelse. Der skal derfor iværksættes en undersøgelse af forholdene for søerne både med henblik på håndteringen af regnvand inden for området, men også for eventuel etablering af put'n'take-sø i den sydligt beliggende sø. Ligeledes skal det undersøges om etablering af shelters nær søbredden kan have en påvirkning på miljøet i søerne.

Nordic Park bygger på stærke bæredygtighedsprincipper, hvorfor landskabet også i videst muligt omfang skal bevares og understøttes.

Støj

Flere af de ønskede aktiviteter kræver yderligere støjvurderinger og -beregninger. Her er hardball-banen og den udendørs amfiteaterscene med koncert- og foredragsaktivitet værd at nævne. Det, sammen med de generelle aktiviteter og ønsker om primitive overnatningsmuligheder, kræver en støjvurdering af den samlede aktivitet såvel som enkelte beregninger på de mest støjende aktiviteter.

Det er administrationens vurdering, at de samlede vurderinger på støj og miljø kan resultere i, at planen skal miljøkonsekvensvurderes. Det vil have betydning for processen og kræve ekstra tid til udarbejdelsen af forslag, hvorfor det også afspejles i den forventede tidsplan.

Interessenter

Grundet eventuelle støj-konflikter indeholdt i fremtidig anvendelse på området, vil det være hensigtsmæssigt at indlede dialog med naboerne under udarbejdelsen af lokalplanforslag.

Der skal afholdes borgermøde under høringen af lokalplanforslagen.

Delegation af beslutningskompetence

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

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

Forventet tidsplan

Lokalplanforslaget forventes at kunne sendes i høring ultimo 4. kvartal 2021,

Lokalplanen forventes vedtaget 1. kvartal 2022.

Den lange udarbejdelsesproces er fremlagt med forventningen om, at planen skal miljøkonsekvensvurderes. I det tilfælde at miljø- og støjrapporter viser andet, fremrykkes tidsplanen herefter.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at udarbejdelse af lokalplan for Nordic Park igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

1. At udlægge området til rekreative formål, med overnatningsfaciliteter og familierettede aktiviteter til aktiv leg.
2. Herunder fortsat mulighed for at drive hotel og mulighed for at tilbyde "primitiv overnatning" i form af shelters og "glamping"
3. At bibeholde muligheden for afholdelse af events så som bryllupper og lignende festlige lejligheder
4. At bibeholde muligheden for markedsdage og lignende publikumsrelaterede aktiviteter, herunder mindre koncerter, foredrag mv.
5. At sikre gode forhold for områdets landskab med hensyn til naturbeskyttelse og -benyttelse
6. herunder indarbejdelse af de generelle aktiviteter
7. At indarbejde afgrænsede muligheder for autocamperparkering
8. At sikre området og det omkringliggende miljø mod støj

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Input fra Nordic Park Gribskov Kommune.pdf

opstartsredegørelse

Punkt 132: Igangsættelse af lokalplan 516.07 for boliger på Birketrolden (klynge 8)

01.02.05-P16-6-21

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med nyt plangrundlag for boliger på Birketrolden i Troldebakkerne (klynge 8). Det er nødvendigt at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan, inden der kan ske byggeri i klyngen.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At godkende projektoplægget som grundlag for en lokalplan samt at igangsætte arbejdet med forslag til Lokalplan 516.07 for klynge 8 i Troldebakkerne.

Sagsfremstilling

Klynge 8 i Troldebakkerne nord for Helsingør har været udbudt til salg i december 2020 og januar 2021 til opførelse af privatejede boliger (eje/leje/andel) i form af tæt-lav i 1- 2 - og/eller etageboliger i 2-3 etager i overensstemmelse med gældende rammelokalplan. Økonomiudvalget besluttede på mødet d. 22.2.2021 et betinget salg af klynge 8 til Bærebo A/S med henblik på at gennemføre lokalplanproces for at muliggøre opførelse af boliger i klynge 8.

Ansøgningen

Bærebo A/S ønsker at opføre et bæredygtigt bofællesskab med 35-50 boliger i op til 3 etager og ét fælleshus (ialt 3.300 m²).

Bærebo A/S beskriver i deres projektmateriale, at de har behov for fleksibilitet i lokalplanen. Bærebo arbejder med et koncept for inddragelse af de kommende beboere i bebyggelsen for både konkretisering af ejerform og boligstørrelser, herunder også om der arbejdes med overvægt af rækkehuse eller lejligheder i form af etageboliger.

Beboergruppen tænkes aldersintegreret med boliger i forskellige størrelser målrettet både seniorer, familier, par og singler. Projektet lægger stor vægt på bæredygtighed i byggeriet, i områdets indretning og i funktion i hverdagen for beboerne.

Lokalplanen skal således kunne rumme en vis grad af fleksibilitet, men fortsat styre et overordnet greb for bebyggelsen.

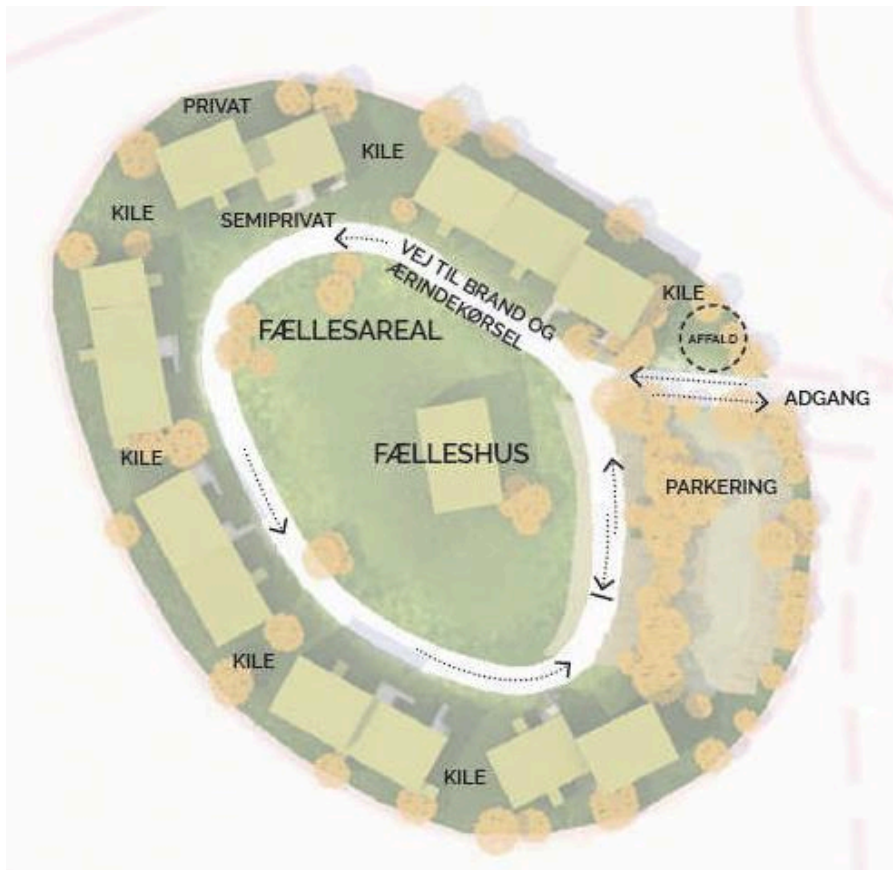
Bebyggelsen disponeres således, at der placeres en samlet zone med parkeringsområde i forbindelse med ankomsten til klyngen, så det øvrige af klyngen kan holdes fri for kørsel og parkering. Boligerne placeres rundt i randen af klyngen på kanten til de fælles friarealer og landskaber, der ligger udenfor klyngen. Klyngemidten er internt fælles friareal, og her placeres et fælleshus for bebyggelsen.



Klynge 8 er placeret nord for den kommende stamvej i Troldebakkerne. Klyngen er markeret med sorte prikker på kortet.



Visualisering af muligt projekt for byggeri i klyngen



Situationsplan med mulig disponering af byggeri i klyngen.

Planmæssig vurdering

Da rammelokalplanen ikke er byggeretsgivende kræver det, at der udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre projektet. Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af boliger og samlet at sikre parkering og grønne friarealer i klyngen. Projektet afviger fra rammelokalplanens hovedgreb, hvor parkering skulle holdes central i klyngen.

Administrationen vurderer dog, at denne afvigelse er af underordnet betydning, da den primære intention er at sikre, at boligerne ligger i første parket til landskabet, og dette er fortsat gældende i det ønskede projekt.

Placering af parkeringszone ved ankomsten til bebyggelsen kan sikre, at den øvrige del af klyngen friholdes for kørsel og parkering, og det kan dermed skabe et mere sikkert og trygt nærmiljø. Lokalplanen bør dog sikre, at der sker begrønning af parkeringsområdet, så det ikke syner markant med sin placering tæt ved boligvejen ind til området.

Bærebo ønsker fleksibilitet i lokalplanen ift. den præcise placering og volumenmæssige udformning af boligerne. Med rammelokalplanens krav om grønne kiler, kan det sikres at bebyggelsen rundt i klyngeranden brydes op i mindre bygningskroppe.

Med forslag til Kommuneplan 2021-33 lægges der op til justering i parkeringsnormerne, herunder også en opdeling således, at en del af p-normen kan udlægges som reservation og ikke kan kræves anlagt i første omgang, men hvis der blive behov for det.

Projektforslaget er udarbejdet med baggrund i de foreslåede p-normer i forslag til Kommuneplan 2021-33 og arbejder derfor med opdeling i krav om anlagte pladser og pladser, der reserveres til muligt fremtidigt anlæg, hvis Gribskov Kommune måtte skønne det nødvendigt. Herved vil klyngen fremstå som mere grøn og landskabelig frem til det måtte være nødvendigt at etablere flere p-pladser.

Administrationen vurderer at projektoplægget er i fin tråd med de overordnede greb og tanker for bebyggelse fra både helhedsplanen og rammelokalplanen for Troldebakkerne.

Til information kan det oplyses, at det af købsaftalen fremgår, at hvis køber opfører flere etagemeter boliger end det i tilbuddet anførte, reguleres købesummen med forholdet mellem det faktisk opførte og det, der er anført ovenfor. Nærmere regulering af byggeretten vil blive præciseret i forbindelse med lokalplanprocessen, indenfor rammerne af Rammelokalplanen for Troldebakkerne.

Administration anbefaler at arbejde med følgende fokuspunkter i lokalplanprocessen:

- Fastlæggelse af zone til parkering og krav om begrønning af parkeringsområdet.
- Krav om grønne kiler i bebyggelsen med henblik på at sikre, at bygningsvolumenerne rundt i kanten brydes op, og at der skabes landskabelige og visuelle forbindelse fra klyngemidten til landskaberne omkring klyngen.
- Konkretisering af den maksimale byggeret i klyngen skal fastlægges i lokalplanprocessen.

Administrationen vurderer, at den lovpligtige høringsperiode er tilstrækkelig offentlighed i forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget, og planen sendes i høring i minimum 4 uger. Der afholdes ikke borgermøde i forbindelse med denne planproces.

Delegation af beslutningskompetence

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

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

Forventet tidsplan

Det forventes, at forslag til Lokalplan 516.07 kan sendes i høring i 2. kvartal af 2021.

Lokalplan 516.07 forventes vedtaget som endelig plan i 3. kvartal 2021,

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at Udvikling, By og Land godkender projektoplæg som grundlag til udarbejdelse af lokalplanen.

Det anbefales, at lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- Boligerne opføres i 1-3 etager som rækkehuse og/eller etageboliger og med mulighed for etablering af fælleshus i klyngemidten
- Boligerne placeres i klyngekanten og grønne kiler skal sikre fysiske, landskabelige og visuelle forbindelser mellem klyngemidten og de omkringliggende fælles landskaber.
- Parkeringszone placeres ved ankomst til bebyggelsen, og der skal sikres begrønning af parkeringsområdet.
- Lokalplanprocessen skal konkretisere den maksimale byggeret i klyngen.

Lovgrundlag

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

Forslag til Kommuneplan 2021-33, ramme 1.B.29, samt retningslinje 4.4 for parkering.

Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingø

Tillæg til nr. 512.20.1 til Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingø

Delegationsplan godkendt af byrådet d. 3. september 2019.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanen sendes i høring i mindst 4 uger

Beslutning

1. Tiltrådt.

Punkt 133: Igangsættelse af lokalplan (-tillæg) nr. 521.03.1 for boliger på Lærervej 3 og Gammel Præstevej 4 i Ramløse

01.02.05-A00-1-21

Resume

Sagen er udsat af Udvikling, By og Land den 20.04.2021, da udvalget ønskede supplerende information om ejendommen. Supplerende tekst fremgår nedenfor med kursiv.

Udvikling, By og Land forelægges beslutning om igangsættelse af lokalplanudarbejdelse for boliger på Lærervej 3 og Gammel Præstevej 4 i Ramløse.

Lokalplanen udarbejdes efter "Vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning" udgivet af Erhvervsstyrelsen, januar 2020. I praksis er der tale om en ny lokalplan, der baserer sig på mindre ændringer i den eksisterende lokalplan 521.03 for boliger på Lærervej 3 i Ramløse. Udarbejdelsen og høringsperioden vil derfor være forenklet og forkortet i forhold til en traditionel lokalplanproces.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At igangsætte udarbejdelse af lokalplan 521.03.1 for boliger på Lærervej 3 og Gammel Præstevej 4 i Ramløse.
2. At godkende principperne for lokalplanforslag.

Sagsfremstilling

Ejeren af Gammel Præstevej 4, matrikel nr. 96, Ramløse By, Ramløse, ønsker at kunne bebygge grunden. Det er i dag ikke muligt, fordi den gældende "Lokalplan nr. 521.03 for boliger på Lærervej 3" (som også omfatter adressen Gammel Præstevej 4) begrænser antallet af boliger i lokalplanområdet til to, og der er allerede to boliger, hhv. Lærervej 3a og 3b.

Administrationen har i 2021 fejlagtigt tilladt udstykningen af den nye parcel Gammel Præstevej 4 som er på 1.000 m² og dermed tilladt denne anvendt til helårsbebyggelse (fritliggende parcelhus). Dette skal ses i lyset af, at lokalplanen på den ene side angiver, at udstykning kan ske efter bygningsreglements almindelige bestemmelser, men samtidig kun tillader etablering af 2 boliger inden for lokalplanområdet. Dermed er der overordnet tilladt bebyggelse i form af et parcelhus på Gammel Præstevej 4 i strid med lokalplanens formålsparagraf, som der ikke umiddelbart kan dispenseres fra.

Derfor er hensigten med den kommende lokalplan at give mulighed for mere end 2 boliger i området. Det gøres specifikt ved at fjerne begrænsningen på 2 boliger i hhv. formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Til orientering er den gældende Lokalplan nr. 521.03 udarbejdet i 2019 i forbindelse med Gribskov Kommunes salg af ejendommen til ansøger. Salget blev godkendt af Byrådet den 03.09.2018 (lukket pkt. 181). Lokalplanen blev vedtaget i marts 2019 og ny ejer overtog ejendommen den 01.06.2019. Den oprindelige bygning er efterfølgende indrettet til to boliger i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Da salgssagen er fra 2018, er det ikke er sagligt at inddrage det forhold, at der har været tale om en salgssag i vurderingen af, om der nu skal ændres på plangrundlaget. Det er heller ikke muligt at genåbne salgssagen.

Planlægningsmæssig vurdering

Administrationens overordnede vurdering af projektet ift. gældende bestemmelser for lokalplanområdet er, at ændringerne er så små, at det giver god mening at imødekomme projektet med en såkaldt lokalplan af mindre betydning.

Interessenter

Interessenterne er alle i lokalplanområdet: nærmeste naboer og øvrige relevante myndigheder og foreninger. De tre matrikelnumre i lokalplanområdet har i skrivende stund samme ejer.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har den 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, så administrationen som udgangspunkt godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

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

Forventet tidsplan

Fordi der er tale om en lokalplan af mindre betydning, kan lokalplanens høringsperiode forkortes til 2 ugers varighed. Lokalplanforslaget planlægges udsendt i offentlig høring senest i uge 21. Høringsperioden varer i så fald til uge 23. Kommer der ingen høringssvar, vil lokalplanforslaget kunne vedtages og offentliggøres i uge 23.

Såfremt der indkommer høringssvar, skal der gå 4 uger, før lokalplanforslaget kan vedtages. Bliver der tale om væsentlige høringssvar, skal disse behandles i Udvikling, By og Land, og det vil i givet fald kunne blive til mødet den 24. august. Er der tale om ikke-væsentlige høringssvar, forventes lokalplanforslaget vedtaget administrativt i uge 23.

Efter offentliggørelse af vedtaget lokalplan, er der 4 ugers klagefrist.

Administrationens anbefaling:

Administrationen anbefaler at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan (-tillæg) 521.03.1 for Boliger på Lærervej 3 og Gammel Præstevej 4 i Ramløse med udgangspunkt i følgende principper og i den eksisterende lokalplan 521.03 for Boliger på Lærervej 3:

1. § 1.1: Begrænsningen om etablering af to boliger udgår, så formålsbestemmelsen § 1.1 i stedet beskriver, at lokalplanen har til formål at give mulighed for etablering af boliger.
2. Formulering i § 1.1 vedr. etablering af minimum to parkeringspladser pr. bolig udgår, fordi samme krav indgår i § 5.2.
3. § 2: Den eksisterende tekst "Afgrensning og zonestatus" omhandler matrikelnumre, der nu er udgået. Derfor opdateres § 2, så den omfatter lokalplanrådets aktuelle matrikelnumre. I bestemmelsen henvises til "bilag 1". I det bilag 1 heller ikke længere er aktuelt, erstattes bilag 1 med et nyt "bilag 1a", der viser aktuelle matrikelnumre. Det tilføjes, at afgrænsning og zonestatus også gælder parceller, der efter den 19. marts 2021 udstykkes herfra.
4. § 3.2: Begrænsningen om etablering af maksimalt to boliger i lokalplanområdet udgår.
5. § 5.1: Sætningen i parentes, der omhandler berigtigelse af vejadgang, udgår, idet berigtigelsen har fundet sted, og bestemmelsens formulering opdateres.
6. § 6 "Bebyggelsens omfang og placering": § 6.1 Den eksisterende tekst udgår. I stedet kommer ny tekst, som beskriver, at bebyggelsen skal overholde det til enhver tid gældende bygningsreglement. Fordi bilag 2 ikke længere matcher bestemmelsens tekst, udgår dette.
7. § 6.2, vedr. at beboelsesbygningen må indeholde maksimalt to boliger, udgår.

8. § 8 "Ubebyggede arealer": 8.1 Den eksisterende tekst udgår. I stedet kommer ny tekst, som beskriver, at bebyggelsen skal overholde det til enhver tid gældende bygningsreglement.
9. § 10 "Ophævelse af lokalplan (eller byplanvedtægt): § 10.1: Teksten opdateres til: Følgende planer ophæves inden for denne lokalplans afgrænsning i forbindelse med Gribskov Kommunes endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af denne plan, Lokalplan 521.03.1 for boliger på Lærervej 3 og Gammel Præstevej 4 i Ramløse:

- Lokalplan 521.03 for boliger på Lærervej 3 i Ramløse
- Punkt er udgået
- Punkt er udgået

10. Lovhenvielse opdateres

11. § 11.1 opdateres, så den refererer til planforslagets midlertidige retsvirkninger

12. § 12 "Vedtagelsespåtegning": Opdateres med aktuelle data.

13. Følgende afsnit tilføjes til redegørelsesdelen:

- **Værdifulde kulturmiljøer:** Planområdet ligger inden for et værdifuldt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2013-25. Retningslinjer for kulturmiljøer fremgår af kommuneplanens pkt. 3:

Værdifulde kulturmiljøer 2.34-13

Inden for arealer udpeget som værdifulde kulturmiljøer, se kort 2.3 (i kommuneplanen) Kulturhistoriske bevaringsværdier, gælder yderligere, at byudvikling, nybyggeri og placering af trafik- og tekniske anlæg samt skovrejsning ikke bør planlægges eller gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet. Bygninger og anlæg inden for de udpegede kulturmiljøer skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af de kulturhistoriske værdier.

- **Natura 2000-områder og bilag IV-arter:** Nærmeste Natura 2000-område er: Natura 2000-område nr. 134 Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose beliggende ca. 1 km vest for Lærervej 3. Nærmeste registrerede Bilag IV-art er spidssnudet frø cirka 420 meter øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at planerne hverken medfører påvirkning af natura 2000-områder eller bilag IV-arter.

14. Redegørelsesdel for lokalplan 521.03 stemples med følgende tekst i rød farve: "VEDRØRTE LOKALPLAN 521.03".

Lovgrundlag

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 § 15 med efterfølgende tilføjelser.

Kommuneplan 2013-2025, ramme 7.B.11 - Boligområde i Ramløse

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i mindst 2 uger til alle i området, nærmeste naboer og øvrige relevante myndigheder og interessenter.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Bilag

Tillæg til redegørelse (lokalplanforslag til lokalplan 521.03.1 for boliger på Lærervej 3 og Gammel Præstevej 4 i Ramløse)

Punkt 134: Byggesagsbehandling - status og videre tiltag

00.15.00-G01-14-18

Resume

Administrationen giver status over byggesagsbehandling og videre tiltag.

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

1. At beslutte evt. videre tiltag.

Sagsfremstilling

Vi oplever fortsat en stigende vækst og byggeaktivitet hos kommunens grundejere. Antallet af ansøgninger om byggetilladelser er steget kraftigt i 2020 - og tendensen fortsætter. I 2020 har vi modtaget 221 indkomne sager, mens det tilsvarende tal var 1548 i 2019. Som følge af det store antal ansøgninger, er der desværre også sket en voldsom stigning i byggesagsbehandlingstiden. På indstilling fra Udvikling By og Land har Økonomiudvalget den 30.11.2020, pkt. 225, behandlet en handleplan for byggesagsområdet med henblik på at nedbringe puklerne og overholde servicemålene.

Siden handleplanens vedtagelse er den i det væsentligste implementeret:

- Der er sket en omorganisering af området, og opgaver er flyttet fra byggesagsbehandling og til hhv. andre dele af centeret eller nye administrative medarbejdere i centeret.
- Der er ansat 2 administrative medarbejdere og 2 byggesagsbehandlere (reelt 3 da vi fik en vakance i perioden), og der er ansat en medarbejder i Natur, Vand og Vej som varetager opgaven med beskyttelseslinjer mv.
- Ekstern konsulent er brugt i årets første kvartal, mens rekruttering af nye medarbejdere pågik.
- Derudover har flere medarbejdere gennemført mer-arbejde for at afvikle pukler.

Det er som tidligere nævnt udfordrende at rekruttere byggesagsbehandlere, og den senest tiltrådte er først tiltrådt pr. 16. april 2021, så det er først herfra, at der er fuld effekt af tiltagene (når der ses bort fra, at de nyansatte skal oplæres/lære arbejdsgange mv. at kende). Det opleves dog, at tiltagene har givet mere reel sagsbehandlingstid til byggesagsbehandlerne. Det har vist sig effektivt med de administrative medarbejdere, som tager sig af en del af efterbehandlingen mv.

Dog har erfaringerne med brug af eksterne konsulenter ikke været overbevisende. I forhold til investeringen har effekten være begrænset, da det viste sig svært at komme ind i opgaverne, og der gik uforholdsmæssigt meget tid med sparring og kvalitetssikring af deres sager.

Status

Sagsmængderne er fortsat stigende. I januar-april 2021 (begge måneder inkl.) har vi modtaget 764 indkomne sager - i 2020 var det tilsvarende tal 629 indkomne sager, dvs. en stigning på yderligere 21%.

Tilsvarende gør sig gældende for afgørelser og ibrugtagningstilladelser. I januar-april 2021 har vi truffet 370 afgørelser, i 2020 var dette tal 274 for samme periode - en stigning på 35%. I 2021 har vi givet 127 ibrugtagninger i årets 4 første måneder, i 2020 var dette tal 63, hvilket svarer til en stigning på 101%.

Der er således sket en stor effekt på produktionen, men vi har fortsat udfordringer med at følge den fortsatte stigning i indkomne sager.

P.t. (den 8. maj) har vi 278 sager på styringsreolen, ved opgørelsen ifm. med handleplanens udarbejdelse (den 13. nov. 2020) var dette tal 275. Sagerne fordeler sig, som angivet af nedenstående tabel:

Sagskategori	Den 8. maj 2021	Den 13. nov. 2020
Hurtigbane	37	73
Erhvervsager	8	9
Helhedsvurdering/dispensation	88	76
Lovliggørelse, salg	1	2
Lovliggørelse, øvrigt	142	115
Forespørgsler, forhåndsdialog og anden ejendom	2	0
Forespørgsler, øvrigt	0	0
<i>I alt</i>	<i>278</i>	<i>275</i>

Der er således sket en reduktion af hurtigbanesager, men tallet er "sløret" af sager, som venter på visitation (hvilket det reelt også var i november 2020).

Det er desværre ikke teknisk muligt at trække tal for, hvordan servicemålene overholdes, men i den daglige styring af opgaverne i sagsbehandlingssystemet, er der hele tiden opmærksomhed på servicemålene, idet sagerne står i en digital "styringsreol", hvor de farvekodes med grøn, gul og rød ift., hvordan de ligger jf. servicemålene.

P.t. har den ældste sag på hurtigbanen været klar til sagsbehandling i 13 dage, men dette tal dækker over, at der er gået tid, fra den er indgået, til den er visiteret og fuldt oplyst. Det vil derfor være borgerens oplevelse, at sagen har ligget for længe. Servicemålet er 2 uger.

På erhvervsområdet er der 3 sager, som er af ældre dato (1-2 måneder), mens de øvrige er 14 dage eller derunder. Også for disse sager gælder, at de først er visiteret. Servicemålet er 2-12 uger alt efter sagens kompleksitet.

Og ift. helhedsvurderinger og dispensationer, som er den mest pressede kategori, har de ældste sager ligget i 8 måneder. Og dette skal holdes op mod et serviceniveau på 10 uger.

Lovliggørelsessager med salg har et servicemål, som de ville have været kategoriseret, hvis det var en almindelig sag. Der er i skrivende stund en sag på kategorien, som er visiteret i dag, dvs. ældste sag på listen er 0 dage.

Siden den seneste ændring i servicemålene har det fungeret rigtig godt med hurtigbanen på dels almindelige sager og på erhvervsager. Der har ved ordningens etablering været 'bund i bunkerne', og de hurtige sager er behandlet hurtigt. Som situationen er nu, er der mange ansøgere med helhedsvurderinger eller dispensationer, som oplever, at hurtigbanesager kommer foran dem i køen. Det er selvfølgelig en opmærksomhed at sørge for, at der også tages sager, som skal have

dispensation eller helhedsvurdering - og det er der også opmærksomhed på, men ikke desto mindre opleves det andet af ansøgere, da hurtigbanen har kortere ventetid.

Supplerende tiltag

Byggesagerne er hidtil blevet visiteret i Borgerservice - også her mærkes travlheden, og hvor presset ikke tidligere har udgjort et problem (pga. sagspukkel i Byg), er det nu blevet en flaskehals. Med baggrund heri er der, også i visitationen, igangsat mer-arbejde. Derudover er der sket en midlertidig ansættelse for ½ år, og der allokeres herved 50% flere ressourcer til at visitere byggesager, ligesom opgaven forankres tættere til byggesagsbehandlingen. Den nye medarbejder tiltræder medio maj.

Derudover arbejder vi nu med fremskudt rekruttering, således at vi undgår vakante perioder, når der er naturlig personaleomsætning på området, og med henblik på at reducere effekten af evt. sygemeldinger.

Byggesagsbehandlingen har, som nævnt, et vedvarende fokus, og der er gennemført div. effektiviseringstiltag af flere omgang. Området er ligeledes blevet gennemgået af Implement i 2019, som ikke havde forslag til yderligere effektiviseringer, og som foreslog, at man arbejdede med robotteknologi. Der er gennemgået en række sagsbehandlingsskridt med henblik på, om det kunne være en positiv businesscase i at implementere RPA-løsninger. På daværende tidspunkt blev der kun fundet en enkelt løsning med en positiv businesscase, men i forlængelse af den øgede sagsmængde og rekrutteringssituationen, kan det måske være hensigtsmæssigt at genberegne mhp. at sikre opgave-flow på processerne.

Kommende tiltag

Udover at status for byggesagsbehandlingen er et vedvarende fokus i Udvikling By og Land, er situationen også drøftet i Økonomiudvalget, og det er her blandt andet foreslået, at man skal se på "Slagelse-modellen". Kort fortalt, går modellen ud på, at hvis der leveres et fuldstændigt ansøgningsmateriale (dvs. sagen er fuldt oplyst) samt dokumentation for, at relevant lovgivning overholdes, kan kommunen "straks-behandle" sagen, hvilket betyder, at den behandles indenfor 3 dage. Se evt. nærmere i vedlagte bilag.

Modellen minder i vid udstrækning om vores Hurtigbanebehandling. I begge tilfælde er der tale om sager, som ligger inden for byggeretten, og som overholder al anden relevant lovgivning. Straks-behandlingen i Slagelse er lagt an på, at ansøger sender al relevant materiale med ind ved første indsendelse, sådan at sagen blot kan behandles. Det er i praksis *meget* få sager, hvor al relevant materiale er med ved første indsendelse, og hvor sagen blot kan lægges videre til Hurtigbane.

Slagelses ordning er reelt en variant af vores fungerende Hurtigbane-behandling. I Slagelse behandles sagerne indenfor 3 dage, det samme gør sig gældende flertallet af vores hurtigbanesager også under "normale" forhold.

Det er fortsat kommunens ansvar, som bygningsmyndighed, at al materiale er sendt med. Vi kan derfor ikke blot give en hurtig byggetilladelse uden at tjekke, om al materiale er fremsendt og tjekke tegningerne osv.

Med baggrund i antallet af sager som reelt er fuldt oplyste ved første indsendelse, og da der er stor lighed til vores hurtigbane, vil der reelt ikke være den store forskel ved at implementere ordningen. I forhold til sagsbehandlingen vil det dog være nødvendigt at tilføre tilstrækkeligt mange ressourcer til visitationen til, at det kan sikres, at alle sager visiteres hver dag, så Straks-sager ikke afventer visitation. sammenfattende vurderes det ikke, at en tilsvarende ordning vil betyde en væsentlig forbedring af serviceniveauet.

Administrationen vurderer løbende om der kan gennemføres nye tiltag med henblik på effektivisering og implementerer. Herunder inspiration fra andre kommuner i samme situation. Sagområdet har gennemført effektiviseringer og optimering af sags-flowet igennem flere år. De lavthængende frugter ift. optimering og effektivisering er derfor høstet.

Hvis vi skal øge kapacitet og afkorte sagsbehandlingstiden yderligere

Det er administrationens vurdering, at den mest effektive og hurtige måde at øge kapaciteten yderligere vil være en kombination af at forlænge og udvide vores ordning omkring merarbejde og bonusordninger samt at skalere yderligere op på medarbejdersiden. Administrationen kan uddybe nærmere på mødet.

Beslutning

1. Udvalget videresender sagen til Økonomiudvalget med henblik beslutning om konkrete tiltag.

Manglende bilag tilføjet i forbindelse med protokollering.

Bilag

Vedledning-til-straksbehandling-i-Byg-og-Miljø

Punkt 135: Ny vej Græsted/Gilleleje - status og økonomi til arkæologiske udgravninger

05.01.35-G01-3-20

Resume

Administrationen giver status og økonomisk overblik for etableringen af den nye vej mellem Græsted og Gilleleje. Sagens hovedpointer er følgende: At projektet videreføres med mindst muligt tidstab, forøgelse af projektets anlægsbudget håndteres ved efterårets budgetforhandlinger, og der foretages ny bevilling og frigivelse til arkæologiske udgravninger fra eksisterende anlægsbudget, så museet kan sættes i gang – under forudsætning af at lodsejerne er indstillede på dette, inden ekspropriationen er gennemført.

Administrationen indstiller til Udvikling By og Land:

1. At udvalget godkender det videre forløb og tidsplan herfor.
2. At udvalget godkender, at administrationen indkalder til lodsejermøde

Til Udvikling By og Land at anbefale Økonomiudvalget

3. At der ved budgetforhandlinger 2022 håndteres en forøgelse af projektets anlægsbudget med 16,0 mio. kr. i år 2023

Til Udvikling By og Land og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet

4. At bevillige frigivelse af 6,0 mio. kr. til arkæologiske udgravninger, der planlægges gennemført i 2021

Sagsfremstilling

Arkæologi

Sagen forlægges Udvikling By og Land i forløb til Økonomiudvalget og Byrådet for at træffe beslutning om de videre økonomiske disponeringer af projekt ny vej mellem Græsted og Gilleleje. Dette skyldes behovet for justering af den økonomiske ramme, som følge af arkæologisk udgravning af jern- og stenalderfund.

Museums Nordsjælland gennemførte i 3. og 4. kvartal 2020 forundersøgelser af de arkæologiske forhold i hele vejtracéet samt de arealer, der berøres til anlæg af regnvandsbassiner og nødvendig midlertidige arealanvendelse til arbejdsarealer, byggeplads og jorddepoter mv. Ved museets forundersøgelser er der registreret og kortlagt arealer med jern- og stenalderfund. Særligt fund fra ældre stenalder har stor national, arkæologisk interesse. Grundet omfanget af fund og vurdering af udgravningsomfang samt godkendelse ved Slots- og Kulturarvsstyrelsen har museets udmelding først været mulig i første kvartal 2021. Museum Nordsjælland har udarbejdet budget for udgravning, registrering og konservering mv., og Slots- og Kulturarvsstyrelsen har vurderet og godkendt museets budget. Budgettet er fastsat som den maksimale omkostning, som kommune som bygherre kan blive pålagt. Den faktiske afregning vil dog blive reguleret ud fra det konkrete forbrug. Det er kommunen som bygherre, der ifølge museumsloven er pligtig til at dække omkostningen. Statslig medfinansiering er nationalt meget begrænset og gives kun til private bygherrer.

Administrationen har i samarbejde med Cowi gennemgået det først forelagte budget på over 30 mio. I dialog med Museum Nordsjælland og Slots- og Kulturarvsstyrelsen er der herefter arbejdet med mulighederne for at reducere omfanget af behov for arkæologiske udgravninger. Projektet er således gennemgået minutløst for at begrænse omkostningerne til arkæologi mest muligt, samtidigt med respekt for Byrådets projektgodkendelse i forhold til linjeføring og længdeprofil, hvor vejens synlighed og gener for tilstødende ejendomme er minimeret mest muligt. Løsningen er, at alle midlertidige arealanvendelser reduceres og placeres uden for områder med arkæologiske fund. Dernæst flyttes to regnvandsbassiner, så de placeres i områder uden arkæologiske fund. Vejens linjeføring og indpasning i terræn er uændret. Med disse ændringer er der blevet fastlagt et nyt budget til arkæologiske undersøgelser, som er godkendt af Slots- og Kulturarvsstyrelsen, på 20,5 mio. kr.

Museet har tilkendegivet en tidsplan for udgravningerne med start august til medio 2022. For fastholdelse af projektets tidsplan skal Museum Nordsjælland kunne igangsætte de arkæologiske udgravninger i august 2021, hvilket kun kan foretages med lodsejernes accept. Administrationen vil således forsøge at indgå frivillige aftaler med de berørte lodsejere om mulighed for gennemførelse af de arkæologiske udgravninger, inden ekspropriationsforretningen er afsluttet. Opstartes de arkæologiske udgravninger først senere, vil det forskyde opstart af anlægsarbejdet.

Arealændringer

Da ovenstående projektændringer med flytning af to regnvandsbassiner og væsentlig justering af de midlertidige arbejdsarealer har betydning i forhold til berørte lodsejere, og den planlagte ekspropriationsproces i april blev udsat. En ny ekspropriationsproces genoptages så snart projektering og justeret arealbehov er fastlagt. Genoptagelse af ekspropriationsprocessen vil blive forelagt i politisk forløb i juni 2021. Dette betyder, at ekspropriationsprocessen vil forløbe med åstedsføretning i august og endelig ekspropriationsbeslutning oktober. Administrationen vil på baggrund af udvalgets godkendelse indkalde til lodsejermøde i maj for dialog om åstedsføretning i august, afklaring af om fordelingen kan ske frivilligt eller skal indgå i ekspropriationssagen samt om der kan indgås frivillige aftaler om museets udgravninger fra august 2021, inden kommunen har råderet over arealerne.

Udbud af anlægsarbejdet i totalentreprise

Til junimødet forelægges endvidere udbuds- og tildelingskriterier for anlægsarbejdet i totalentreprise til godkendelse. Herefter gennemføres udbud med prækvalifikation som EU -udbud i 2. halvår 2021.

Resultat af det gennemførte udbud vil blive forelagt politisk januar 2022. Her vil valg af optionsmuligheder for krydsudformning ved Ålekistevej og cykelsti blive forelagt til beslutning sammen med bevilling og frigivelse af anlægsmidler for 2022 forud for kontraktindgåelse.

Tidsplan for det videre forløb

Tidsplanen er tilpasset så ekspropriation og udbud forløber fra sensommer til efterår 2021 med forventet kontraktindgåelse start januar 2022. Anlægsstart medio 2022 med anlægsforløb til ultimo 2023.

Forudsætning er, at arkæologiske udgravninger opstartes i august efter frivillig aftale med lodsejere. Museet har tilkendegivet, at de ved afklaring ultimo maj / start juni vil være klar til august.

- Myndighedstilladelser: januar 2021 - juni 2021
- Indgåelse af frivillige aftaler, så arkæologiske undersøgelser kan startes op: juni 2021
- Arealerhvervelse ved ekspropriation: juni 2021 - oktober 2021
- Arkæologiske udgravninger: august 2021 - juni 2022
- Udbud af anlægsarbejdet i totalentreprise: august 2021 - januar 2022
- Kontraktindgåelse med totalentreprenør: januar 2022
- Detailprojektering ved totalentreprenør: februar 2022 - maj 2022
- Opstart og gennemførelse af anlægsarbejde: maj 2022 - december 2023

Lovgrundlag

LBK nr 358 af 08/04/2014 Bekendtgørelse af museumsloven § 27, stk. 4 og 6.

Økonomi

Projektets økonomiske ramme er tidligere fastlagt og besluttet til 111 mio. kr., der fordeles over årene 2020 - 2023. Status for projektets samlede økonomi 05.05.2021 inkl. arkæologiske udgravninger, projektjusteringer i forbindelse med VVM-høring, bygherrerådgivning og arealerhvervelse er nu opgjort til 127,0 mio. kr, hvilket er 16,0 mio. kr. højere end budgetlagt. Det indstilles på den baggrund, at der ved budgetforhandlingerne for 2022 sker forøgelse af projektets anlægsbudget med 16,0 mio. kr. i 2023.

Videreførelse af projektet kræver igangsættelse af Museum Nordsjælland med arkæologiske udgravninger til en samlet omkostning på 20,5 mio. kr. Udgiftsbehovet til arkæologiske udgravninger i 2021 er vurderet til 8,0 mio. kr. Ved byrådsbeslutning den 02.03.2021 er der bevilget og frigivet 2,0 mio. kr. hertil. Der er således behov for bevilling og frigivelse af yderligere 6,0 mio. kr. til arkæologisk udgravning i 2021 inden for den nuværende bevilling. Det resterende beløb på 12,5 mio. kr. forventes afholdt i 2022 og søges frigivet, når udgiftstidspunktet er nærmere fastlagt.

Nedenstående ses det reviderede budget for den ny vej mellem Græsted og Gilleleje og nederst det oprindelige budget. Der er følgende bemærkninger til budgetændringerne:

1. Projektets reserver er således nedskrevet fra tidligere samlet 23 mio. kr. til nu 15 mio. kr. afgrænset til uforudsete udgifter i forbindelse med anlægsarbejdet.
2. Anlægsomkostningerne er opjusteret som følge af bl.a. justeringen af vejens højdeprofil på baggrund af den offentlige høring samt ændringer for at reducere behovet for arkæologiske udgravninger.
3. Uforudsete omkostninger er beregnet som en fast 20%-sats af anlægssummen og skal dække uforudsete udgifter i anlægsfasen.
4. Arealerhvervelse er justeret ift. arealændringer
5. Rådgiveromkostninger er justeret ift. det allerede afholdte
6. Arbejdsplads og intern tid er nedjusteret, da projektet udbydes som totalentreprise.
7. Arkæologi er opjusteret.
8. Bygherre risiko er nu omfordelt til øvrige budgetposter, da myndighedsgodkendelserne herunder arkæologi nu er kendte.

Betegnelse	Beløb	Enhed
Anlægsomkostning inkl. option på cykelsti og kryds- eller rundkørselsløsning	74,5	mio. kr.
Uforudsete udgifter 20 % af anlægsomkostning	15,0	mio. kr.
Arealerhvervelse	8,8	mio. kr.
VVM, forundersøgelser og bygherrerådgivning	5,7	mio. kr.
Arbejdsplads og intern tid	2,5	mio. kr.
Arkæologiske udgravninger	20,5	mio. kr.
Samlet	127,0	mio. kr.

Anlægsomkostning inkl. option på cykelsti og kryds- eller rundkørselsløsning	66,0	mio. kr.
Uforudsete udgifter	13,0	mio. kr.
Arealerhvervelse	8,0	mio. kr.
VVM, forundersøgelser og bygherrerådgivning	7,0	mio. kr.
Arbejdsplads og intern tid	5,0	mio. kr.
Arkæologiske undersøgelser og udgravning	3,0	mio. kr.
Bygherre risiko	10,0	mio. kr.
Samlet	111,0	mio. kr.

Beslutning

1. Tiltrådt.

2. Tiltrådt.

3.

For: A, B, NG, V, Ø, Morten Jørgensen (10)

Undlod: O (1)

Anbefalet.

4. Anbefalet.

Punkt 136: Afslag på dispensation for fortidsmindebeskyttelseslinjen - Skræderbakken 27

01.05.02-G01-5-21

Resume

Sagen er en redegørelse for sagsforløb på Skræderbakken 27 med henblik på ansøgning til udstykning og nybebyggelse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter orientering om status for sag på Skræderbakken 27 på mødet i april har Udvalget for Udvikling, By og Land anmodet om en redegørelse for sagsforløb i forhold til et meddelt afslag på dispensation for fortidsmindebeskyttelseslinjen til udstykning og nybyggeri. Bemyndigelse til at træffe afgørelser - efter Naturbeskyttelseslovens §18 om sager vedrørende dispensation fra anlægsforbud inden for beskyttelseslinjen - fremgår af delegationsplanen, hvor der henvises til særskilt plan for Plan- og Miljøudvalg (PMU)/Teknisk udvalg (TU): Af tidligere delplan for PMU, vedlagt som bilag 1 og 2, fremgår det, at administrationen af PMU er bemyndiget til at træffe afgørelser om beskyttelseslinjer efter Naturbeskyttelseslovens §§16 - 19.

Redegørelse

Vurderingsstyrelsen anmoder sommer 2019 Gribskov Kommune om at udtale sig i forhold til byggemulighed i tilfælde af udstykning af ejendommen. Gribskov Kommune meddeler d. 08.08.19 til Vurderingsstyrelsen: "Med forbehold for at vi kun kan behandle en sag på baggrund af en konkret ansøgning, kan jeg godt se, at det kan blive svært at udstykke med henblik på at opføre et helårshus. Jeg kan dog ikke udelukke, at det med en kreativ grunddeling ville kunne lade sig gøre. Jeg kan oplyse, at der ikke kan opnås tilladelse til at etablere bygningsdele inden for beskyttelseslinjen, idet disse vil være i først række til fortidsmindet og vil kunne ses derfra som en fortætning af bygningsmassen".

I svaret til Vurderingsstyrelsen begrundes det også, hvorfor det ikke kan lade sig gøre ved at gengive Slots- og Kulturstyrelsens vejledning til kommunerne:

Kommunerne skal behandle en sådan ansøgning meget restriktivt, og en tilladelse kan påklages af Slots- og Kulturstyrelsen: Slots- og Kulturstyrelsen vurderer kommunernes dispensationstilladelser ud fra følgende hovedretningslinjer:

- Intakte beskyttelseszoner skal holdes fri for anlæg
- Nye anlæg i områder, hvor der allerede er anlæg inden for beskyttelseslinjen, skal placeres på den fjerne side af disse anlæg i forhold til fortidsmindet
- Frie områder inden for en beskyttelseslinje, der delvis er bebygget, skal holdes fri for anlæg. Eventuelle nye anlæg skal placeres på den fjerne side af den eksisterende bebyggelse i forhold til fortidsmindet
- Nye vej- og stiføringer skal holdes uden for beskyttelseslinjen

Året efter d. 23.08.20 modtager byggemyndigheden en udstykningsanmodning, som retteligt sendes til beskyttelseslinjemyndigheden. Her er vedlagt en skitse til et projektet med en placering af en bygning i forbudszonen på den del af grunden, der ligger nærmest gravhøjen.

Denne besvarer vi 25.08.20 i overensstemmelse med tidligere svar til Vurderingsstyrelsen og med ovenstående vejledning: Hvis vi undtagelsesvis meddeler dispensation, skal denne være begrundet i, at de planlagte (eller udførte) anlægsarbejder ikke skæmmer ind- og udblik fra fortidsmindet. Det vil derfor ikke umiddelbart være muligt at meddele

dispensation til nyt hus, som du har forslået. Vi kan heller ikke på det foreliggende grundlag meddele et afslag, som du kan prøve ved klagenævn og domstol, idet vi kun må behandle et konkret (præcist beskrevet) anlægsprojekt.

Da ejer efterfølgende kontakter os telefonisk, uddyber vi denne vejledning og svarer på supplerende spørgsmål, Ejer afslutter opkaldet med, at han vil gå den politiske vej.

Efter at administration modtager supplerende oplysninger sendt til udvalgsformanden fra ejer, der bl.a. handler om, at administrationen tolker beskyttelseslinjen forkert, svarer udvalgsformanden følgende til ejer, d. 31.08.20:

"Du har på baggrund af vores telefoniske samtale fremsendt det materiale til mig, som du fra vores administration har fået en tilbagemelding på. Du har derudover fremsendt et dokument, hvor du anfægtter beskyttelseslinjens udstrækning, som den ligger i 2020. Linjen er placeret ud fra fortidsmindets udstrækning, så der er 100 meter til alle sider. Det er Slots- og Kulturstyrelsen fortidsmindekontor, der fastsætter denne udstrækning, ikke Gribskov Kommune.

Sager vedr. Naturbeskyttelseslovens §18 behandles i Gribskov Kommune administrativt efter en besigtigelse på stedet medbragt tegninger af det konkrete projekt. Du har endnu ikke indsendt et konkret projekt, men har fra administrationen modtaget en hurtig tilbagemelding om, hvad du ville kunne forvente, idet du har skitseret et byggefelt inden for beskyttelseslinjen, hvor vi ikke har en chance for at komme igennem med en dispensation grundet de meget restriktive retningslinjer for, hvordan kommunerne skal behandle denne type sager.

Jeg kan forstå at du af administrationen endvidere mundtligt har fået uddybet det svar, du har modtaget, herunder at vi ikke på det foreliggende

grundlag kan meddele et afslag, som du kan prøve ved klagenævn og domstol. Det skyldes, at vi kun må behandle et konkret (præcist beskrevet)

anlægsprojekt."

Efter yderligere dialog mellem udvalgsformand og ejer bliver der afholdt et møde med ejer d. 20.10.20 på ejendommen, hvor ejer fortalte om sine planer og udtrykte sin undren over hensynet til gravhøjen. Administrationen oplyste, at vi alene kan vejlede - og ikke sagsbehandle, før der ligger et konkret projekt, og at der ikke kan træffes en afgørelse, før det konkrete projekt er vurderet på stedet. Gribskov Kommune kan med et konkret projekt forsvare at behandle sagen, herunder begrunde vores afgørelse. Samtidigt blev ejer vejledt om, at hvis han fastholdt placering af bygningen, som tidligere forslået, kunne han forvente et afslag. Dette afslag kan prøves ved klagemyndighed eller domstol og benytte i sin dialog med Vurderingsstyrelsen. Samtidig blev han anbefalet at gennemtænke muligheden for en placering uden for beskyttelseslinjen, hvis ønsket er at få grunden udstykket med henblik på en bolig mere.

Gribskov Kommune modtager d. 05.02.21, via udvalgsformanden, et konkret projekt til behandling i administrationen. Dette bevarer vi med følgende, d. 10.02.21:

"Tak for din ansøgning, som vi har modtaget via udvalgsformand Pernille Søndergaard. Vi har administrativt drøftet den; såvel udstykning, byggeriet som mulighed for dispensation, på tværs af fagområderne, for at udfolde dine muligheder. Gribskov Kommune kan godt behandle sagen på grundlag af det indsendte, konkrete projekt, og vi kan træffe en afgørelse administrativt, som vi gør i de tilsvarende sager på dette fagområde, idet vi på mødet hos dig har besigtiget de faktiske forhold. Har du yderligere materiale, som du ønsker, skal indgå i vores vurdering, er du velkommen til at fremsende det til os.

Hvis du fastholder placering af bygningen, som vist i det fremsendte, har vi – som tidligere vejledt - ikke mulighed for at meddele dispensation, da byggeriet vil ligge i ny første række til fortidsmindet inden for forbudszonen, hvilket kun levner os den mulighed at meddele afslag. Afslaget vil du i første omgang modtage som et partshøringsudkast til din supplerende

kommentering af evt. forhold, som vi skulle have overset, så du kan se Gribskov Kommunes begrundelser for, hvorfor vi ikke har mulighed for at meddele dispensation til det ansøgte. Når vi efterfølgende træffer endelig afgørelse, kan du prøve afslaget ved klagemyndighed eller domstol til sikring af, at det ikke er kommunen, der fortolker lovgivningen forkert - samt benytte det til evt. supplerende dialog med Vurderingsstyrelsen. Vi vil dog anbefale dig at overveje muligheden for en placering uden for beskyttelseslinjen, hvilket vi umiddelbart vurderer, at der er tilstrækkeligt med plads til på grunden – sådan som vi også drøftede det på mødet i efteråret hos dig. Således vil sagen kunne behandles uden dispensation. Vær opmærksom på, at du ikke er bundet af den fremsendte udstykningslinje blot fordi det var den oprindelige. Ønsker du din grundopdeling anderledes ved en ændret placering af hus nr. 2, kan der søges ændring til det. Placeringen af de 2 bygninger i det konkrete projekt er vist på kortbilag (bilag 3) til denne sag."

Partshøringsudkast til afslag afsendes dagen efter, og vi modtager endelige partshøringsbemærkninger fra ejers advokat d.03.03.21. Da der ikke er noget nyt vedr. selve projektet, meddeler vi samme dag endeligt afslag på ejers ansøgning om dispensation.

Ejer prøver afslaget ved klagenævnet ved at påklage Gribskov Kommunes afgørelse. Vi bliver orienteret af klagenævnet, der anmoder os om supplerende bemærkninger til klagen samt aktlister over dokumenter i sagen. Her vedlægger vi følgende svar på ejers klage:

Gribskov Kommune er pr. mail orienteret om, at en afgørelse om afslag på dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen (rettidigt) er blevet påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Gribskov kommune er, efter nævnets praksis, blevet anmodet om at forholde sig til klagen i form af behandling, evt. bemærkninger til klagen, overvejelser om genoptagelse samt at fremsende sagens akter, der ligger til grundlag for afgørelsen.

Gribskov Kommune er forpligtet til at påse forbudsreglen om anlægsarbejder inden for 100 meter fra fortidsmindets yderkant herunder at vurdere, om der rent undtagelsesvis kan være landskabelige forhold, der kan begrunde en dispensation fra det generelle forbud. Størstedelen af klagens indhold retter sig, ligesom partshøringssvaret, mod hvordan vi bør behandle sagen. Dette modsvarer af Gribskov Kommunes praksis i dag, som følger Slots- og Kulturstyrelsens vejledning for, hvordan vi skal vurdere et projekt inden for beskyttelseslinjen.

Der er således ikke nye forhold i klagen, der giver Gribskov Kommune anledning til at anmode om genoptagelse af sagen, eller at fremkomme med yderligere begrundelser for, hvorfor vi ikke kan finde grundlag for at meddele dispensation.

Vi vurderer umiddelbart, at kommunens afslag af 03.03.21 er tilstrækkeligt begrundet, men bidrager gerne til yderligere afklaring heraf, hvis der skulle være behov for dette.

Vi har ikke hørt yderligere fra Klagenævnet, ud over at de forventer en sagsbehandlingstid på ca. 8 mdr., altså med udgangen af 2021. Det er fast administrativ praksis at orientere udvalget i sager, hvor vi ikke får medhold ved klagenævnet. I denne sag vil udvalget i forlængelse af denne orientering blive orienteret uanset udfaldet.

Beslutning

Punktet ændres til beslutningssag.

Udvalget beslutter, at sagen skal fremlægges udvalget igen, når der kommer svar fra klagenævnet.

Bilag

Kompetenceplan for naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer - PU 21.05.08

Udvalgssag - Planudvalget 21.05.08 pkt. 79

Skræderbakken 27 - Placering af projekt i forhold til fortidsmindet

Punkt 137: Meddelelser

00.22.00-78-20

Sagsfremstilling

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

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

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 17:01

Møde slut: 21.59

Administrationen orienterede om møde om bredbåndspulje med Energistyrelsen samt workshops med lokale projektgrupper

Bo Jul Nielsen (B) beder om sag på dagsordenen om Naturnationalparken med henblik på høring.

Knud Antonsen (V) fremhæver regulativ for Esrum Å og bemærker, at han ønsker større fremdrift i opdateringen af regulativer. Administrationen svarer, at det tidligere er besluttet, i hvilken rækkefølge regulativer skal revideres, og hvordan opgaven prioriteres. Hvis prioriteringen skal ændres, kan der forelægges ny sag.

Knud Antonsen (V) spørger til bæverdæmning ved Ramløse Å, og hvem der har myndigheden. Administrationen svarer, at sager om bæverdæmninger er varetaget af Naturstyrelsen.

Administrationen efterspørger input til høringssvar om Naturnationalparken.

Administrationen orienterer om, at Handskemagerens bro bliver fjernet.

Administrationen orienterer om anmodning fra Boligselskab om lukning af Nygade ved Haragergård, hvilket er en del af lokalplanen.

Pernille Søndergaard pointerer, at borgere ved lukning af Nygade ved Haragergård får svært ved at komme til fx børnehaven, og at dette bør undersøges før vejen lukkes. Administrationen undersøger mulighederne.

Administrationen orienterer om status på biodiversitet og naturtiltag.

Bent Hansen (V) spørger til sag om Elme Alle 16, og om administrationen har været på besøg. Administrationen svarer, at der har været telefonisk kontakt med borger.

Brian Lyck Jørgensen (O) spørger til havplan i høring indtil udgangen af september, og om der kommer sag på udvalget om denne.

Brian Lyck Jørgensen (O) spørger til sag om Pårupvej 56, hvor der foregår opfyldning af jord i en § 3-mose.

1. Taget til efterretning.

Bilag

Forslag til nyt regulativ for hhv. Esrum Å og Esrum Kanal i høring

Strandtrappen ved Kaprifolievej

Status om jordudlæg, Esrum

Punkt 138: Tilladelse jf. bevarende lokalplan til to tagkviste - Esrum Hovedgade 5

01.02.05-P25-3-21

Resume

Sagen omhandler en tilladelse til at ændre taghældning på to kviste i et område omfattet af en bevarende lokalplan. Taghældningen på de to kviste ændres fra sadeltag med meget lille hældning til et tag med en ensidig taghældning på 30 grader.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At give tilladelse til, at taghældningen på de to kviste kan ændres.

Sagsfremstilling

Ejer søger om tilladelse til at ændre taghældningen på to kviste. Kvistene har i dag et sadeltag med meget lille hældning, og der søges om tilladelse til at ændre dette til et tag med en ensidig taghældning på 30 grader. Taghældningen ændres for at give plads til at isolere taget i kvistene.

Lokalplan 11.6 Esrum Syd

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 11.6 Esrum Syd og ligger i delområde B1, som er bestemt til boligområde.

Lokalplanen blev vedtaget i 1985.

Formålet med lokalplanen er at sikre bevaringen af det eksisterende bymiljø, ved bl.a., *"at ny bebyggelse får en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med traditionel byggeskik eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning tilpasses eksisterende bebyggelse"*

Ifølge lokalplanens §3.6, Bevaring af bebyggelse, som er gældende for delområde B1, skal Byrådet godkende ændringer af bebyggelsen: *"Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens tagmateriale, husets farve og lignende. Vedligeholdelse og udskiftning af ødelagte bygningsdetaljer kan fortsat ske uden tilladelse."*

Baggrund for sagen

Ejendommen, Esrum Hovedgade 5, 3230 Græsted, er et fritliggende enfamilieshus fra 1936. Ejendommen er beliggende nord for Esrum Hovedgade og med gavlsiden ud om selv gaden. De to kviste er placeret overfor hinanden på hver sider af taget - mod vest og øst.

Administrationen har modtaget en ansøgning fra ejer om at ændre taghældningen på begge kviste. Kvistene har i dag et sadeltag med meget lille hældning, og der søges om tilladelse til at ændre dette til et tag med en ensidig taghældning på 30 grader. Taghældningen søges ændret for, at ejer kan isolere taget på kvistene, uden at kvistenes loftshøjde bliver mindre end de eksisterende 1,8 meters højde fra gulv til loft.

Der søges ikke om andre ændringer af ejendommen.

Indenfor lokalplanens område er der i dag flere sammenlignelige ejendomme, hvor der er kviste med en tilsvarende ensidig taghældning, som i det ansøgte byggeri.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at den ansøgte ændring af taghældningen på ejendommens to kviste ikke vil være i strid med lokalplans formål og øvrige bestemmelser.

Lovgrundlag

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

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

Lokalplan 11.6 – Esrum Syd

§3.6: "Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens tagmateriale, husets farve og lignende. Vedligeholdelse og udskiftning af ødelagte bygningsdetaljer kan fortsat ske uden tilladelse."

Høringsperiode og høringsparter

Administrationen vurderer, at sagen ikke skal i naboorientering.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Esrum Hovedgade 5 - Ny kvist

Esrum Hovedgade 5 - Gammel kvist

Punkt 139: Indsatsplan for oversvømmelse - rapport

06.00.07-P15-1-18

Resume

I 2016 blev rapporten "Indsatsplan for oversvømmelse" udarbejdet. Rapporten omhandler udfordringer og handlemuligheder i de 17 indsatsområder for oversvømmelse jf. kommunens klimatilpasningsplan. Udvalget for Udvikling, By og Land får her orientering om de indarbejdede høringssvar, samt at administrationen har besluttet at ændre titlen på rapporten til "Redegørelse for oversvømmelse".

Sagsfremstilling

Sagen er en orientering om, at høringssvar er blevet indarbejdet i rapporten "Indsatsplan for oversvømmelse", og titlen på rapporten ændres til "Redegørelse for oversvømmelse". Herudover erstattes ordet "indsatsplan" med "redegørelse", de steder det fremgår i rapporten.

Baggrund

Gribskov Kommune udarbejdede i 2016 rapporten "Indsatsplan for oversvømmelse" i samarbejde med Alectia. Rapporten blev udarbejdet på baggrund af tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-25, der omhandler klimatilpasning. I tillægget identificeres 17 indsatsområder, hvor der skal udarbejdes en risikovurdering, handlemuligheder og evt. beredskab i tilfælde af oversvømmelse. Det er netop risikovurderingen af - og handlemulighederne i disse 17 indsatsområder, som rapporten fra 2016 omhandler.

Indarbejdning af høringssvar

Rapporten blev i vinteren 2016/17 sendt i høring hos de berørte grundejerforeninger inden for de 17 indsatsområder. I høringsperioden kom der 12 bemærkninger til rapporten, se bilag 2. Høringssvarene blev efterfølgende indarbejdet i rapporten af COWI i maj 2018.

Ændring af titel

I efteråret 2020 besluttede administrationen at ændre titlen på rapporten fra "Indsatsplan for oversvømmelse" til "Redegørelse for oversvømmelse" samt at erstatte ordet "indsatsplan" med "redegørelse" de steder, hvor det fremgår i rapporten.

Disse ændringer er blevet foretaget, da rapporten ikke skal ses som en decideret indsatsplan for oversvømmelse, men som en analyse af de udfordringer, der eksisterer i de 17 indsatsområder og hvilke handlemuligheder, der kan afbøde disse udfordringer med oversvømmelse.

Derudover er store dele af kapitel 4 samt alle bilag udtaget af rapporten, da disse afsnit har karakter af en indsatsplan. De udtagne afsnit og bilag kan evt. bruges som baggrundsviden i en fremtidig beredskabsplan for Gribskov Beredskab.

- Se bilag 1 med den opdaterede 'Redegørelse for oversvømmelse'

Orientering til grundejerforeninger

Grundejerforeningerne i de 17 indsatsområder vil blive orienteret om de indarbejdede høringssvar samt de ændringer, som administrationen har foretaget.

Rapporten vil ligeledes blive lagt på Gribskov Kommunes hjemmeside, så borgere uden for de 17 indsatsområder har mulighed for at blive klogere på evt. oversvømmelsesudfordringer på deres grunde.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Bilag

Redegørelse for oversvømmelser - Endelig udgave uden bilag

Høringssvar til Redegørelse for oversvømmelse

Punkt 140: Genudbud af vintertjeneste 2021

05.00.00-G01-147-18

Resume

Til udvalgets orientering skal entreprisen vedr. saltning og snerydning genudbydes i 2021. Udbuddet forventes at forløbe over sommeren. I sammenhæng med udbuddet vil kommunens vinterregulativ også blive revideret. Det reviderede vinterregulativ vil blive forelagt udvalget til godkendelse forventeligt i august.

Sagsfremstilling

Udvikling By og Land orienteres om genudbud af kommunens vintertjeneste.

Opgavens karakter, omfang og vejrafhængighed betyder, at udbuddet gennemføres efter ABSservice betingelser som rammeudbud med en kontraktperiode på 4 år. Kontraktperioden forløber for vinteren 2021/2022 til vinteren 2024/2025. Da udbuddet fastsættes som rammeudbud, er det ikke muligt at anvende forlængelsesoption.

Genudbud gennemføres som et EU-udbud grundet tærskelværdierne. Tildeling foretages ud fra laveste pris. For tilbudsafgivelse stilles kriterier for oplysninger om økonomisk aktør, at entreprenøren overholder alm. gældende udelukkelsesgrunde, egnethed og teknisk - og faglig formåen. Genudbud gennemføres via udbudssystemet ETHICS.

Hovedstrukturen i kommunens vintertjeneste er uændret med opdeling i underkategorierne:

- Vintertjeneste med lastbil
- Vintertjeneste med traktor

Vintertjeneste med lastbil er uændret i forhold til tidligere med 5 geografiske områder/ruter med 10 lastbilruter, således at der i hvert område kan køres med 2 lastbiler ved kraftigt snefald. Ved saltning og mindre snefald køres der kun med en lastbil i hvert område/rute.

For vintertjeneste med traktor ændres fra 20 til 15 ruter, således at der for nogle ruter skal kunne stilles med flere traktorer. Det er i tilfælde af kraftigt snefald. Ved saltning og mindre snefald køres der kun med 1 traktor på hver rute. Denne justering foretages af hensyn til forenkling af ansvar og kommunikation under udførslen. Kapaciteten fastholdes i forhold til tidligere.

Tidsplan for udbudsprocessen:

Aktivitet	Tidspunkt	Fase
Udbudsbekendtgørelse fremsendes til EU-tidende	01.06.2021	Tilbudsfase
Informationsmøde	15.06.2021	

Tidsfrist for at indsende spørgsmål til udbudsmaterialet	22.06.2021	
Tidsfrist for besvarelse af spørgsmål	24.06.2021	
Tilbudsfrist	02.07.2021, kl. 10.00	
Virksomheders verificering af oplysninger i ESPD som oplyst i tilbuddet	Uge 33 og 34	
Forventet udsendelse af underretning og igangsætning af standstill-periode	27.08.2021	Underretnings- og aftaleindgåelsesfase
Forventet aftaleindgåelse	07.09.2021	
Aftalen træder i kraft	01.10.2021	

Serviceniveauet er fastlagt i kommunens gældende Vinterregulativ og ændres ikke. Nuværende vinterregulativ er udarbejdet og politisk besluttet i 2014. Regulativet følger kommunens vejklassificering og den regionale sammenhæng. Vinterregulativet er - og skal desuden godkendes af politiet med henblik på regional ensartethed og sikring af minimumsniveau. Kommunens nuværende Vinterregulativ skal formelt revideres, da der ikke er foretaget lovjusteringer siden 2014. Politisk behandling heraf forventes forelagt til august.

Budgetmæssigt er vintertjenesten i dag fastsat til 4,3 mio. kr. Der er de senere år foretaget nedjustering af budgettet med samlet 4,8 mio. kr. - set ud fra mindreforbrug som følge af flere sammenhængende meget milde vintre. Samtidigt er det aftalt, at et evt. merforbrug vil blive dækket af kommunens samlede ramme. Der anvendes ca. 3,0 mio. kr. som basisforbrug pr. sæson til honorering af montering og rådighed for entreprenører, vedligeholdelse og udskiftning af materiel samt indkøb af salt, hvilket skal ses som de faste omkostninger. Tidligere budget var baseret på en "normal" vinter med 60 saltudkald for lastbiler og 30 saltudkald for traktorer samt 5 døgn med snerydning efter kraftigt snefald.

Indkøb af salt foretages efter SKI aftale, da det erfaringsmæssigt giver den bedste indkøbspris, som er ca. 3 - 5 % lavere end ved eget udbud.

Ved forestående genudbud forventes tilbud, der følger markedsprisen, og som modsvarer tidligere priser med tillæg for indeksfremskrivning. Det forventes således, at opgaven kan løses til samme pris som tidligere.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Punkt 141: Kvartalsrapport 1. kvartal 2021 fra Gribvand Spildevand

06.00.00-A01-4-18

Resume

Sagen er en orientering om kvartalsrapport for 1. kvartal 2021 for Gribvand Spildevand A/S. Sagen gennemgår rapporten set i forhold til ejerstrategiens mål. Selve kvartalsrapporten er vedlagt som bilag 1. Ejerstrategien findes som bilag 2.

Sagsfremstilling

Ejerstrategiens overordnede mål for selskabet er:

1. At Gribvands anlægsaktiviteter bevares.
2. At Gribvands serviceniveau i forhold til borgere, lodsejere og kunder er i overensstemmelse med byrådets ønsker.
3. At opgaveløsningen i både Gribvand Spildevand og Gribskov Kommune sker optimalt og koordineret i forhold til borgernes interesser.
4. At Gribvand Spildevands aktiviteter og investeringsplaner løbende understøtter kommunens ansvar og planer i forhold til miljøbeskyttelse, herunder beskyttelse af vandområder, grundvand, klimasikring og CO₂-reduktion.

Kvartalsrapporten for 1. kvartal 2021 siger følgende:

1. Efter 1. kvartal har Gribvand Spildevand haft anlægsudgifter på 14,2 mio. kr. ud af et budget på 60,4 mio. kr. Det er overvejende udgifter i forbindelse med udbygning af Gilleleje Renseanlæg og omstrukturering
2. Efter 1. kvartal 2021 har der i alt været 1402 opkald om drift, kundeservice og tømningsordning. Heraf er 89% i gennemsnit besvaret. Uden for arbejdstid flyttes opkaldene til Falck. Efter 1. kvartal har Falck besvaret 40 kald til driften. Af disse er 26 videregivet til vagten. Falck har i 1. kvartal registreret 19 udkald til kloaksystemet som følge af driftsforstyrrelser, typisk forstoppelser. Der har været 2 udkald til Sandet.
3. Der holdes løbende møder på direktionniveau og på administrativt niveau.
4. Se nedenfor.

Status for overløb

I 1. kvartal 2021 har der været 15 overløb af opspædet spildevand til miljøet. I flere tilfælde har overløbene haft en varighed på mere end flere døgn (se skema i bilag 1). Alle overløb er sket på baggrund af regnhændelser. I 1. kvartal har det igen været overløbet ved Ålykkevej, der aflaster til Esrum Å, der dominerer. Overløbet er stadig under undersøgelse.

Udvikling, By og Land besluttede på mødet 14. januar 2020 at følge Gribvands tidsplan for tiltag overfor overløb. Det betyder, at overløb først prioriteres fra tidligst 2023 (enkelte) eller fra 2026.

Gribvand Spildevand arbejder pt. med planlægning af nye indsatser overfor uvedkommende vand.

Status for renselanlæggene

- Der har været overskridelser af udlederkrav på Vejby, Tisvilde og Dronningmølle renselanlæg.

Status for pumpestationerne

- Der er ikke gennemført regelmæssigt service på pumpestationerne pga. Covid.

Ombygningen af Gilleleje Renseanlæg forløber efter planen. Aflevering forventes 26. maj 2021. Havledningen er færdig og igangsættes, når pumperne på Gilleleje Renseanlæg forventes færdig medio maj. Spildevandet fra Smidstrup Renseanlæg er overført til Gilleleje Renseanlæg - anlægget ombygges til bassin. Spildevandet fra Dronningmølle Renseanlæg overføres til Gilleleje renseanlæg primo 2021. Anlæggene i Tisvilde, Vejby og Udsholt nedlægges i løbet af 2021. Nedlæggelse af Stokkebro-Rågemark og Græsted forventes gennemført i 2022.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 kvartalsrapport 1 kvartal 2021

Bilag 2 - Ejerstrategi for Gribvand

Punkt 142: Elektronisk underskrift af mødeprotokol

00.22.04-P35-5-20

Sagsfremstilling

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