

REFERAT Udvikling, By og Land d. 19-03-2019

Mødedato Tirsdag d. 19. marts 2019 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Lokale 505

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Regnskab 2018 - Udvikling, By og Land.....	4
1. Budgetopfølgning 2019 - Udvalget for Udvikling, By og Land.....	8
Forslag til Fingerplan 2019 - godkendelse af høringssvar.....	11
Lokalplan 555.09 for sommerhusområde ved Avlegår, Vejby Strand - behandling af høringssvar og	16
Forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør - godkendelse af miljøscreening	18
Forslag til lokalplan 533.04 for refugium på Stuebjerggaard, Tisvilde - godkendelse af miljøscreening	23
Esbønderup Sygehus - igangsættelse af nyt plangrundlag.....	29
Gilleleje Bymidte - igangsættelse af nyt plangrundlag.....	35
Byggesag. Gilleleje Strandvej 10, Gilleleje.....	37
Byggesag. Kirkestræde 2, 3200 Helsingør.....	44
Landzonesag: Frederiksværkvej 160, indretning af 12 boliger.....	46
Landzonesag: Boserupvej 13C - lovliggørelse af husstandsvindmølle.....	49
Markedsleje for midlertidig anvendelse af kommunale pladser og områder.....	54
Spørgsmål til Movia.....	58
Nedlæggelse af offentlig vej i Blistrup.....	59
Afdækning af kulturelle samlingspunkter og yderligere samling af administrationen.....	62
Ny model for flextur og plustur.....	65
Lukket: Salg af areal.....	67
Lukket: Intelligente skraldespande.....	68
Lukket: Juridisk vurdering.....	69
Lukket: Juridisk vurdering af offentligt vejareal i Blistrup.....	70
Meddelelser.....	71

Punkt 47: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-3584-18

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende dagsorden

Sagsfremstilling

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

Lovgrundlag

LBK nr. 318 af 28.03.2017 (kommunestyrelsesloven) § 20

Beslutning

1. Godkendt

Punkt 48: Regnskab 2018 - Udvikling, By og Land

00.32.10-S00-1-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet.

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

1. at godkende regnskabet for Udvikling, By og Land
2. at godkende følgende overførsler til 2019

Rammer	Beløb i 1.000 kr.
Plan og GIS	407
I alt	407

Sagsfremstilling

Årsregnskab generelt

Årsregnskabet 2018 forelægges her med bemærkninger til de enkelte områder.

I 2018 har udvalget været orienteret i forbindelse med de tre budgetopfølgninger. Der har til fagudvalgene været rapporteret på forskellige indikatorer med primært fokus på de politiske, økonomiske og faglige forudsætninger, målsætninger og resultatkrav for de enkelte enheder/områder inden for udvalgets område.

Regnskabsresultatet for 2018 vil danne grundlag for den løbende opfølgning i 2019.

I 2019 sker der en løbende vurdering af de enkelte områder og en rapportering i form af tre budgetopfølgninger i løbet af året.

Regnskabet indeholder forslag til overførsler til 2019 som endelig skal godkendes af Økonomiudvalget og byrådet.

Læsevejledning

Tabellen viser vedtaget budget for hver ramme. Det vil sige at "Vedtaget budget" svarer for 2018 til budgettet fordelt efter den nye styrelsesvedtægt besluttet den 19. januar 2018 i Byrådet. Derudover viser den summen af de omplaceringer og tillægsbevillinger, der er givet i løbet af året. Vedtaget budget plus/minus omplaceringer og tillægsbevillinger giver det korrigerede budget. Tabellen viser også regnskabsresultatet og mer-/mindreforbruget i forhold til korrigeret budget inklusiv overførselsbeløb. I den røde kolonne er de indstillede overførsler til 2019 vist.

Regnskab for Udvikling, By og Land

Samlet konklusion

For Udvikling, By og Land's område er der i 2018 et samlet forbrug på 117,6 mio. kr., hvilket er et mindreforbrug på 1,7 mio. kr. i forhold til et korrigeret budget på 119,3 mio. kr. svarende til en afvigelse på 1,4%.

Til BO3 2018 blev budgettet korrigeret efter en forventning om et forbrug på 118,6 mio. kr. samt overførsler for 0,7 mio. kr.

I forhold til vedtaget budget er der for Udvikling, By og Land's område tale om et mindreforbrug svarende til 5,8 mio. kr. svarende til 4,5%. De samlede ordinære driftsudgifter for hele Gribskov Kommune viser et merforbrug på 50,9 mio. kr.

I forhold til forventningen til forbruget ved BO3 2018 eksklusiv overførsler viser regnskabsafslutningen et mindreforbrug på 1,0 mio. kr. svarende til en afvigelse på 0,9%. De væsentligste afvigelser i forhold til det korrigerede budget beskrives i afsnittet nedenfor:

- På Veje og Trafik er der et mindreforbrug på 1,8 mio. kr., som i al væsentlighed vedrører delområdet vintertjeneste. Ved BO3 forventedes forbruget at svare til det korrigerede budget
- På Kørsel er der et merforbrug på 1,5 mio.kr., som vedrører transport af skolebørn, ældre og handicappede. Ved BO3 forventedes forbruget at svare til det korrigerede budget
- På Byg og Administration er der et mindreforbrug på 0,7 mio. kr., som stammer fra tilbageholdenhed ved ansættelser og lave udgifter vedr. skimmelsvamp. Ved BO3 var det forventede mindreforbrug 0,3 mio.kr.
- På Plan og GIS er der et mindreforbrug på 0,7 mio.kr. Ved BO3 var det forventede mindreforbrug 0,3 mio. kr.

Ved regnskabsafslutningen søges der om overførsler på 0,4 mio. kr. til 2019.

Nedenstående oversigt af regnskabsresultat er på ramme niveau.

Beløb i 1.000 kr.	Vedt. budget 2018	Ompla- ceringer 2018	Tillægs- bevil- linger 2018	Korr. budget 2018	Regn- skab 2018	Mer-/ min- dre for- brug	Over- førsler til 2019
Udvikling, By og Land							
510 Veje og Trafik	42.165	25	-2.706	39.484	37.635	-1.849	0
511 Kørsel	48.382	0	-2.700	45.682	47.230	1.548	0
512 Byg og Administration	24.200	-37	1.120	25.283	24.580	-703	0
513 Beredskab	6.806	0	90	6.896	6.896	-1	0
514 Plan og GIS	1.603	0	379	1.982	1.280	-702	407
I alt	123.156	-12	-3.817	119.327	117.621	-1.707	407

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud

Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

Bemærkninger til regnskabsresultatet

Regnskabet på Udvikling, By og Land bliver gennemgået nærmere i de følgende afsnit. Det sker for hver ramme.

Veje og Trafik

Regnskabet viser et mindreforbrug på 1,8 mio. kr. svarende til en afvigelse på 4,7%. Ved BO3 forventedes forbruget at svare til det korrigerede budget.

1,6 mio. kr. af mindreforbruget ligger på delrammen vintertjeneste, og resultatet må tilskrives den milde vinter. Herudover er der et mindreforbrug på 0,2 mio. kr. på delrammen trafiksikkerhed.

Kørsel

Regnskabet viser et merforbrug på 1,5 mio. kr. svarende til en afvigelse på 3,4%. Hele overskridelsen i forhold til korrigeret budget ligger på delrammen befordring, som dækker transport af skolebørn, ældre og handicappede. Ved BO3 forventedes forbruget at svare til det korrigerede budget. Denne delramme er kendetegnet ved, at den er vanskelig at styre. Det skal ses i lyset af følgende forhold:

- Betalingerne er meget koncentreret i den sidste del af året.
- Økonomiopfølgningen har hidtil alene været baseret på betalte fakturaer og i mindre grad på foretagne dispositioner.

På baggrund af regnskabsresultatet er administrationen i færd med at styrke økonomiopfølgningsproceduren med henblik på at opnå bedre prognoser for 2019.

Byg og Administration

Regnskabet viser et mindreforbrug på 0,7 mio. kr. svarende til 2,8 %. Ved BO3 var det forventede mindreforbrug 0,3 mio. kr.

Mindreforbruget skyldes 2 forhold:

- Der har været en del vakancer sidst på året, som ikke har resulteret i genbesættelser, da der skal foretages en del personalereduktioner i 2019 og 2020 (Særligt i 2020)
- Udgifterne til bekæmpelse af skimmelsvamp har været 0,2 mio. kr. lavere end budgetteret

Beredskab

Regnskabet svarer til det korrigerede budget. Det var også forventningen ved BO3.

Plan og GIS

Regnskabet viser et mindreforbrug på 0,7 mio. kr. svarende til en afvigelse på 35,4%. Ved BO3 forventedes et mindreforbrug på 0,3 mio. kr.

Afvigelsen i forhold til BO3 skyldes fortrinsvis et mindreforbrug på 0,1 mio. kr. på Strategisk plan Gilleleje, som er udskudt til 2019 samt et mindreforbrug på GIS på 0,3 mio. kr. som følge af, at projekter under GIS er udskudt til 2019, hvor det forventes afholdt indenfor budgettet.

Der foreslås at overføre 0,4 mio. kr. til 2019, som vedrører følgende:

- På Strategisk plan Gilleleje søges der overført 0,1 mio. kr. Projektet er udskudt til 2019 og afventer nu politisk beslutning og prioritering.
- På Kommuneplan søges der overført 0,1 mio. kr. Projektet er udskudt til 2019, hvor det forventes anvendt i forbindelse med igangværende planstrategi og opstart af arbejdet med kommuneplan.
- På GIS søges der overført 0,2 mio. kr. til projekt Gribskovkortet, som er et interaktivt GIS-kort over Gribskov Kommune med links og digitale kortløsninger. Projektet er startet op i 2018, men forventes først færdig i 2019.

Årsberetning

Som en del af kommunens regnskab udarbejdes der hvert år en årsberetning. Denne indeholder væsentlige mål og evaluering af resultater på områderne. Udvikling, By og Land's bidrag til årsberetningen er vedlagt som bilag "Mål og evaluering".

Lovgrundlag

Kommunestyrelseslovens § 45, BEK nr 1007 af 27/06/2018 om kommunernes budget og regnskabsvæsen, revision m.v. kapitel 4.

Beslutning

1. - 2. Anbefalet

Bilag

Årsberetning 2018 UBL (med en opfølgning på budgetaftalens elementer)

Punkt 49: 1. Budgetopfølgning 2019 - Udvalget for Udvikling, By og Land

00.30.14-S00-3-19

Resume

I denne sag fremlægges årets første budgetopfølgning for Udvikling, By og Land

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land,

1. at godkende budgetopfølgning for Udvikling, By og Land.
2. at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende de foreslåede tillægsbevillinger samt omplaceringer mellem udvalgene jf. nedenstående tabel.

Ramme	Omplaceringer i kroner	Tillægsbevillinger i kroner
Byg og Administration	-500.000	
I alt	-500.000	0

3. at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende de foreslåede ændringer vedr. budgetoverslagsårene jf. nedenstående tabel.

Ramme	2020	2021	2022	2023
Byg og Administration	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
I alt	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000

Sagsfremstilling

Udvikling, By og Land behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet.

Administrationen ønsker med denne budgetopfølgning (forkortet BO) at præsentere Udvikling, By og Land for udviklingen og mulige budgetafvigelse for de enkelte områder i Gribskov Kommune.

Denne budgetopfølgning er den første i år.

Administrationen udarbejder 3 årlige budgetopfølgninger i 2019:

1. budgetopfølgning (BO1) forelægges på fagudvalgsmøder i marts
2. budgetopfølgning (BO2) forelægges på fagudvalgsmøder i juni
3. budgetopfølgning (BO3) forelægges på fagudvalgsmøder i november

Budgetopfølgning 1

Denne første budgetopfølgning er placeret så tidligt på året, at der endnu ikke vil kunne tilvejebringes et kvalificeret bud på det forventede regnskab. De endelige regnskabstal for 2018 foreligger sideløbende med udarbejdelsen af denne første budgetopfølgning.

Fokus i denne 1. budgetopfølgning er derfor:

- At få fremhævet ændringer i vilkår i forhold til det, der indgår i årets budget.
- At få fremhævet særlige relevante udfordringer, der "bæres ind" i året fra det forgangne år.
- At få fremhævet forhold, der er kommet op i lovgivningsarbejdet efter vedtagelsen af budget 2019-2022, det drejer sig primært om Finansloven for 2019.

Administrationen er i gang med planlægning af og udmøntning af budgetaftalen og udover nedenstående forslag til omplaceringer vil der komme en nærmere opfølgning i BO2.

Samlet vurdering for Udvikling, By og Land

Administrationen rejser i denne budgetopfølgning en opmærksomhed på de væsentligste områder, hvor der på dette tidlige tidspunkt, vurderes at være en sandsynlighed for budgetafvigelser.

Generelt er kommunens samlede budget 2019 udfordret og administrationen vurderer, at budgetoverholdelse i 2019 forudsætter en ekstra opmærksomhed fra alle sider. Administrationen har taget initiativer herfor på de enkelte områder og indført skærpet opfølgning på en række områder, og samlet set skal der prioriteres en meget stram og præcis styring .

For så vidt angår udvalget Udvikling, By og Land er der særligt fokus på følgende forhold:

Kørsel

På baggrund af forbrugsniveauet i sidste del af 2018, må der forventes et merforbrug på ca. 1 mio. kr. på delrammen befordring i 2019. Det handler om almindelig skolebuskørsel og transport af specialbørnehavebørn

Byg og Administration

I 2019 må der forventes at komme en afgørelse i en sag hvor Gribskov Kommune er blevet stævnet for 860.000 kr. hvor ejeren ønsker erstatning for, at kommunen har standset byggeriet af et enfamiliehus.

Der arbejdes kontinuerligt med disse områder og der vil ske en løbende opfølgning i de kommende budgetopfølgninger.

Budgetopfølgningens grundlag

Kørsel

En nøje gennemgang af regnskab 2018 viser, at udgiftsniveauet er steget henover året. Eksempelvis er den almindelige skolebuskørsel blevet 115.000 kr. dyrere fra august 2018, og i årets sidste 2 måneder er der kommet nogle dyre transporter af specialbørnehavebørn. Hvis det kørselsmønster, der var gældende ved årsskiftet 2018/2019, fortsætter uændret i hele 2019, så må der forventes et merforbrug på 1 mio. kr. på befordringsområdet i 2019.

På baggrund af regnskabsresultatet for 2018 er administrationen i færd med at styrke samarbejdet med Børne og Familieudvalget samt Ældre, Sundhed og Socialudvalget, hvor kørsel visiteres og bestilles. Til brug herfor er der udarbejdet en ny prognosemodel for udgifter til befordring, som bedre kan sammenholdes med disse afsnits viden om visitationen af borgere til undervisning, ophold, behandling m.v.

Omplaceringer

Omplaceringer

Som en del af udmøntningen af budgetaftalen vedr. ansættelsesudsættelse og ny organisation under Økonomiudvalgets ramme 591-puljer, foreslås der overført 0,5 mio. kr. i 2019 og 0,5 mio. kr. i 2020-2023 og frem fra rammen Byg og Administration til rammen Puljer, ØU under Økonomiudvalget, jf. Byrådets budgetvedtagelse 2019-2022.

Der er tale om en lønbesparelse, som opnås ved at undlade at ansætte en ny kystmedarbejder.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse

Lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 2 af 4. januar 2018, med de ændringer, der følger af § 1 i lov nr. 144 af 28. februar 2018, lov nr. 145 af 28. februar 2018, § 3 i lov nr. 242 af 24. marts 2018, § 28 i lov nr. 503 af 23. maj 2018 og § 1 i lov nr. 748 af 8. juni 2018.

Økonomi

Bevillingsstrukturen i Gribskov Kommune er følgende:

- Økonomiudvalget og Byrådet godkender omplaceringer mellem fagudvalg og tillægsbevillinger.
- Fagudvalg bemyndiges til at godkende omplaceringer mellem rammer inden for eget udvalg.
- Administrationen bemyndiges til at foretage ændringer mellem delrammer inden for samme ramme under forudsætning af, at de politisk fastsatte rammebetingelser overholdes.

Beslutning

1. Tiltrådt
2. - 3. Anbefalet

Punkt 50: Forslag til Fingerplan 2019 - godkendelse af høringssvar

01.01.00-P17-1-19

Resume

Regeringen har sendt forslag til Fingerplan 2019 i offentlig høring fra den 24. januar til den 21. marts 2019. Fingerplan 2019 er landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Kommunens planlægning skal være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Udvikling, By og Land behandler sagen for at anbefale et høringssvar overfor Økonomiudvalget og Byrådet. Af hensyn til høringsfristen vil administrationen indsende høringssvaret inden behandlingen i Økonomiudvalget og Byrådet med forbehold for den politiske behandling. Eventuelle supplerende bemærkninger fra byrådet vil således blive eftersendt til ministeriet.

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

1. at godkende udkast til høringssvar til Fingerplan 2019.

Sagsfremstilling

Regeringen har sendt et forslag til Fingerplan 2019 i høring til den 21. marts 2019. Forslag til Fingerplan 2019 er en del af regeringens udspil "Danmarks Hovedstad – initiativer til styrkelse af hovedstaden". Forslag til Fingerplan 2019 er en revision af den gældende Fingerplan 2017.

Fingerplanen er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning og den fastsætter en række bestemmelser for kommunernes planlægning, som ikke gælder for kommunerne udenfor Hovedstadsområdet.

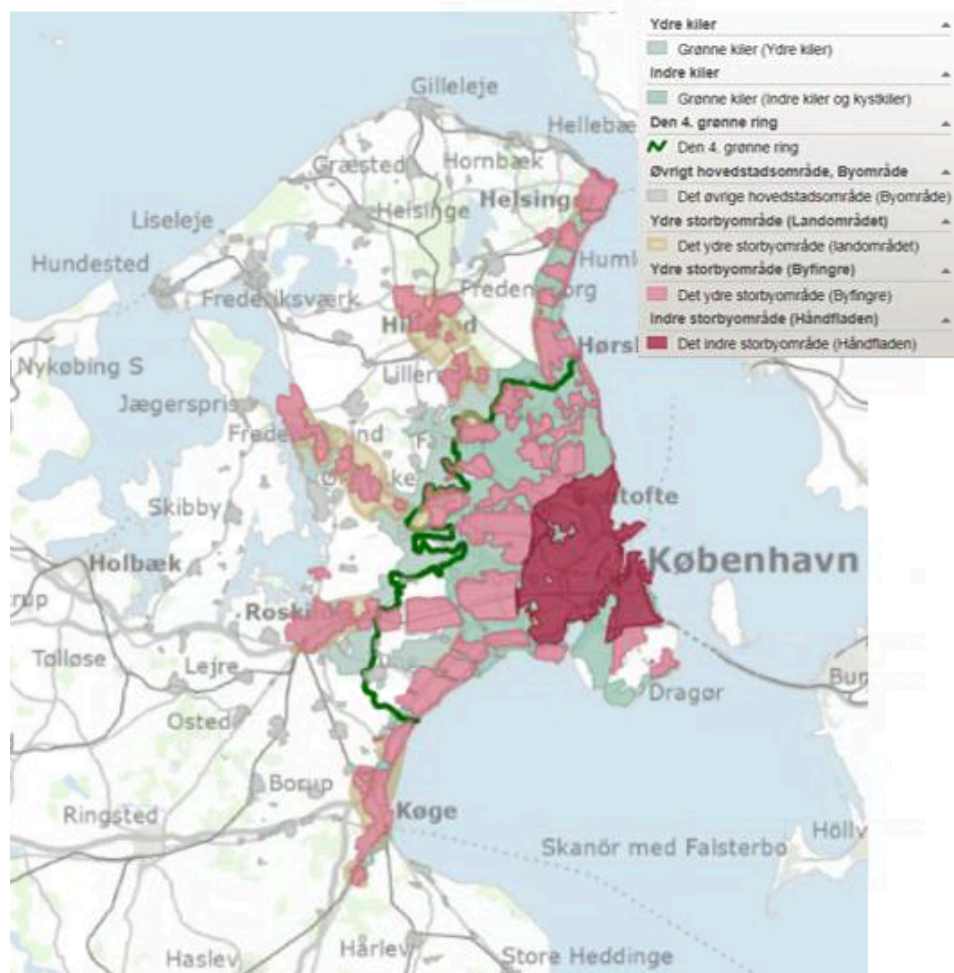
Fingerplanen og fingerbystrukturen har siden 1947 været den gennemgående ramme for planlægningen i Hovedstadsområdet. Hovedideen er, at hovedstaden primært skal udvikle sig i håndfladen (det indre storbyområde) og i byfingrene (det ydre storbyområde) langs med S-togslinjerne. I mellem byfingrene skal der være grønne kiler som sikrer beboerne kort adgang til grønne rekreative områder. Det er i håndfladen og byfingrene størstedelen af byudviklingen i Hovedstadsområdet skal ske. Byudviklingen i områderne udenfor håndfladen byfingrene - hvor Gribskov Kommune ligger - skal være af begrænset omfang og af lokal betydning.

Forslag til Fingerplan 2019 indeholder ikke bestemmelser for detailhandlen i Hovedstadsområdet, der er reguleret af det nyligt vedtagne landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet.

Forslag til Fingerplan 2019 bygger videre på principperne i fingerbystrukturen. Forslag til Fingerplan 2019 deler derfor hovedstadsområdet op i fire geografiske områdetyper:

1. Det indre storbyområde
2. Det ydre storbyområde
3. De grønne kiler
4. Det øvrige Hovedstadsområde

Gribskov Kommune er en del af "det øvrige Hovedstadsområde".



Kortet viser fingerplanens områdetyper - det indre storbyområde, det ydre storbyområde, det øvrige hovedstadsområde og de grønne kiler.

Kommunens tidligere ønsker til revision af Fingerplanen

Fingerplanen har jævnligt været revideret siden det første landsplandirektiv blev vedtaget i 2007. Den gældende Fingerplan er fra juni 2017. Samtidig med offentliggørelse af Fingerplan 2017 igangsatte Erhvervsministeren "spor 2" i revision af Fingerplanen som skulle arbejde med en mere grundlæggende revision af Fingerplanen. Som led i "spor 2" kunne kommunerne indsende forslag til ændringer i Fingerplanen. Gribskov kommune indsendte i oktober 2017 ønsker til ændringer i Fingerplan 2017. Ønskerne omhandlede:

1. Øgede muligheder for lokal boligudbygning og rum til nye boformer
2. Proaktiv stillingtagen til udviklingen af det "øvrige hovedstadsområde"
3. Effektiv og bæredygtig mobilitet - styrkelse af infrastrukturen
4. Mere fleksible rammer for erhvervsudvikling.
5. Overførsel af 2 sommerhusområder til byzone

Udkast til høringssvar

Kommunens ønsker til ændringer i Fingerplanen er ikke blevet imødekommet. Dog kommenterer Erhvervsstyrelsen, at reglerne for byvækst i det øvrige Hovedstadsområde er blevet mere præcise og fleksible, men at ønsket om at muligheden for udlæg af byzone sidestilles med de muligheder som kommunerne udenfor Hovedstadsområdet ikke kan imødekommes, fordi det vil være i strid med Planlovens regler om planlægning i Hovedstadsområdet.

Administrationen foreslår, at en del af hovedindholdet i ønskerne gentages i høringssvaret til forslag til Fingerplan 2019. Administrationen har udarbejdet et udkast til høringssvar til forslag til Fingerplan 2019 som er vedlagt som bilag.

Forslag til indhold i høringssvaret er:

Proaktiv stillingtagen til "det øvrige Hovedstadsområde"

Gribskov kommune må konstatere, at Forslag til Fingerplan 2019 fortsat har fokus på byudvikling i de indre byområder, samt byfingrene omkring S-togsnetet. Planlægningen af disse områder er centrale for at gøre hovedstadsområdet under ét til et mere attraktivt og velfungerende område, og derfor er det forståeligt, at der fokuseres på disse områder i forslaget til Fingerplan 2019.

Gribskov Kommunes Byråd har dog ved flere lejligheder givet udtryk for det uheldige i, at dette fokus i den statslige planlægning har betydet at "det øvrige hovedstadsområde" efterlades som et område mellem Fingerbyen og den resterende del af landet, som ikke er omfattet af planlægningen for hovedstadsområdet. Det betyder at 'det øvrige hovedstadsområde' fortsat pålægges nogle begrænsninger inden for områder som detailhandel og byudvikling, uden at der stilles andre muligheder i stedet. Gribskov Kommune og andre dele af 'det øvrige hovedstadsområde' tænkes ind i den samlede planlægning i forhold til fritidsliv, turisme og bosætning uden at der ved den statslige planlægning gives særlige mulighed for at understøtte disse formål.

Gribskov Kommune vil endnu engang gerne opfordre til et fokus-skifte i planlægning af "det øvrige hovedstadsområde", således at der i mindre grad fokuseres på, hvad der ikke må planlægges for, og at der i stedet aktivt arbejdes med hvordan infrastruktur og planlægningsmuligheder kan understøtte, at "det øvrige hovedstadsområde" udvikler sit potentiale som bosætnings-, fritids- og turismeområde. Gribskov Kommune vil gerne deltage aktivt i et arbejde med at definere, hvordan udvikling i "det øvrige hovedstadsområde" kan bidrage til, at hovedstadsområdet samlet set bliver mere attraktivt og velfungerende.

Bedre muligheder for udlæg af områder til lokal boligudbygning

Forslag til Fingerplan 2019 beskriver, at der i det øvrige Hovedstadsområde kan udlægges arealer til byvækst efter de generelle regler i Planloven, men Fingerplanens generelle restriktioner på udlæg af byvækst i det øvrige Hovedstadsområde gælder fortsat, så reelt kan Gribskov Kommune ikke se at der er sket en lempelse af reglerne for udlæg af ny byzone i kommune. Gribskov Kommune vil fortsat opfordre til at kommunens muligheder for udlæg af ny byzone til byvækst sidestilles med kommunerne udenfor Hovedstadsområdet.

Forslag til Fingerplan 2019 viderefører de tidligere udgaver af Fingerplanens principper om at byudviklingen i det øvrige Hovedstadsområde skal ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. Dette ligger fint i tråd med Gribskov Kommunes strategi, og med konkrete byomdannelsesprojekter i kommunecentrene Helsingør, Gilleleje og Græsted og ved lokalcentre. Vi oplever dog, at der i stigende grad er interesse for at bo mere decentralt - også helt ude i de mindre landsbyer og i mindre fællesskaber i det åbne land, og gerne med bedre mulighed for at kunne udøve erhverv tæt på sin bopæl. Forslag til Fingerplan 2019 bør give mulighed for at imødekomme dette behov, så der skabes endnu bedre mulighed for, at der også kan etableres nye boliger og alternative boformer i og ved lokalcentre og de mindre landsbyer, og så børnetallet og serviceniveauet i de mindre lokalcentre kan fastholdes.

Styrkelse af infrastrukturen

En helt væsentlig forudsætning for vækst i Gribskov Kommune er effektiv infrastruktur til resten af Hovedstadsområdet. I dag oplever de mange pendlere fra Gribskov Kommune til resten af Hovedstadsområdet massiv trængsel på vejene med meget spildtid til følge. Styrkelse af trafikale forbindelser mellem Gribskov Kommune og resten af Hovedstadsregionen

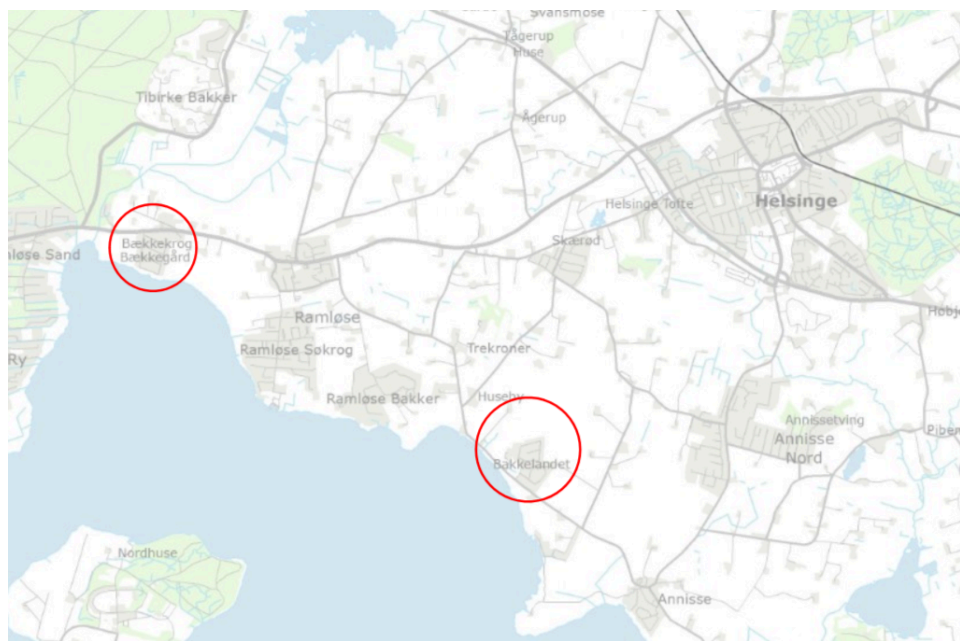
er en væsentlig forudsætning for vækst og udvikling i vores kommune og hele Nordsjælland. Gribskov Kommune vil derfor opfordre til generelt at styrke infrastrukturen i Nordsjælland. Vi opfordrer konkret til forlængelse af Hillerød motorvejen til Hillerød og udvidelse af Hillerødmotorvejens forlængelse fra Hillerød til Helsingør til en 2+1 vej. Desuden bør S-togsforbindelsen over Hillerød forlænges til Helsingør.

På samme måde er det vigtigt at prioritere vejene og den kollektive trafik på tværs af Nordsjælland. Mange borgere fra Gribskov pendler ind til de indre dele af Fingerbyen, men der er også mange som pendler til nabokommunerne, og på den måde bidrager væsentligt med arbejdskraft til virksomhederne fx i Hillerød. For at give størst mulighed for bosætning og erhvervsudvikling i kommunen og den nordlige del af Sjælland er det vigtigt også at styrke infrastrukturen og mobilitet på tværs af Nordsjælland.

Transportbehovet til og fra Gribskov Kommune er endvidere langt større end befolkningstallet antyder. Dels fordi kommunen, som landets næststørste sommerhuskommune med lidt over 14.000 sommerhuse, har en markant større sommerbefolkning end vinterbefolkning, og dels fordi Gribskov Kommune udgør et meget populært udflugtsmål for turister. Visit Nordsjælland har opgjort, at turismen skaber en omsætning på godt 1.4 milliarder kroner om året i Gribskov Kommune og potentialet for en øget omsætning er stort.

Mulighed for overførsel af to indenlands sommerhusområder til byzone

Fingerplan 2017 gav mulighed for at Gribskov Kommune kunne overføre tre sommerhusområder øst og vest for Gilleleje til byzone, hvis en række betingelser var opfyldt. Gribskov Kommune foreslår, at der på samme måde gives mulighed for at overføre 2 sommerhusområder ved Arresø til byzone. Begge sommerhusområder ligger udenfor kystnærhedszonen. Det drejer sig om sommerhusområderne Bækkekrogen og Bakkelandet. En mulighed for at overføre sommerhusområderne til helårsboligområder, vil kunne skabe muligheden for øget bosætning uden, at der inddrages bar mark til byformål.



Kortet viser placering af sommerhusområderne Bakkelandet og Bækkekrog

Bemærkning til kortbilag P – reservationer til overordnede vejanlæg – nr. 15 Helsingør-Gillelejevejen

Den endelige linjeføring af mulig ny vej fra Græsted til Gilleleje er ikke endeligt fastlagt endnu, men det er sandsynligt, at den nordlige del af vejen kommer til at ligge tættere på jernbanen og den eksisterende vejforbindelse end den linjeføring, der er vist i forslaget til Fingerplan 2019.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018.

Høringsperiode og høringssparter

Forslag til Fingerplan 2019 er i offentlig høring fra den 24. januar til den 21. marts 2019.

Beslutning

1. Anbefalet - Udvalget ønsker en tydeligere tilkendegivelse af infrastrukturelle ønsker:

- Motorvej til Helsingør
- Ny vej til Gilleleje
- S-tog til Helsingør
- Et styrket lokalbanenet

Bilag

forslag-til-fingerplan

Høringsbrev, Fingerplan 2019

Miljøvurdering af hovedstadsudspil og forslag til Fingerplan 2019

Oversigt over imødekommelser

Udkast til høringsskema

Punkt 51: Lokalplan 555.09 for sommerhusområde ved Avlegår, Vejby Strand - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse

01.02.00-P00-864-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om vedtagelse af Lokalplan 555.09 for sommerhusområdet ved Avlegård ved Vejby Strand.

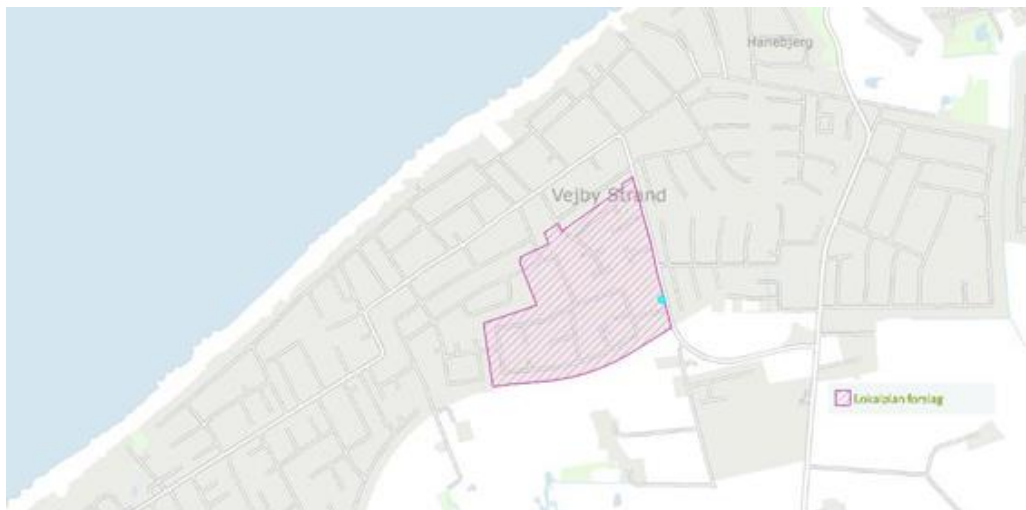
Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage Lokalplan 555.09 for sommerhusområdet ved Avlegård ved Vejby Strand med indarbejdelse af ændringer som foreslået i vedlagte bilag med hvidbog

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 555.09 for sommerhusområdet ved Avlegård ved Vejby Strand har været offentligt fremlagt i perioden 09.01.2019 til 06.02.2019. Planområdets afgrænsning ses nedenfor.



Baggrund

Baggrunden for og formålet med udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om at fastholde eksisterende træk i området og at sikre ensartede og tidssvarende bestemmelser for hele planområdet. Her tænkes særligt på områdets relativt små huse, hvoraf mange er små 1-etages huse med træbeklædte facader på store grunde samt det naturmæssige præg med levende hegn og grønne rabatter.

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med grundejere i planområdet, herunder Avlegårds Grundejerforening.

Hovedpunkter i høringssvar

Der er indkommet 7 høringssvar til planforslaget i høringsperioden.

Hovedpunkterne i de indkomne høringssvar drejer sig om:

- Lokalplanens formål (indsigelse nr. 1, 2)
- Antal parkeringspladser (indsigelse nr. 1 og 5)
- Facadebeklædning (indsigelse nr. 1)
- Regulering af beplantning (indsigelse nr. 2, 3, 5 og 7)
- Bebyggelsesprocent og bygningsudformning (indsigelse nr. 1 og 4)
- Diverse øvrige kommentarer om servitutter, herunder påtaleret (indsigelse nr. 3, 5 og 7)
- Eventuelt erhvervsforbud (indsigelse nr. 4)
- Eventuel vedligeholdelsespligt af naturbeskyttet mose (indsigelse nr. 2)

Behandling af indkomne høringssvar samt administrationens anbefalinger til ændringer kan ses i bilaget med hvidbog.

Lovgrundlag

Planloven, lovebekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 § 15

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 4 uger.

Beslutning

1. Tiltrådt

Bilag

Følgrebrev + Lokalplan 555.09 - høring - 2019-01-09

Forslag til lokalplan nr. 555.09 - hvidbog efter 1. høringsfase - UBL 19.03.2019

Punkt 52: Forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør - godkendelse af miljøscreening samt planforslag og udbygningsaftale

01.02.05-P16-14-18

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen, for at anbefale Byrådet en beslutning om at forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør skal sendes i offentlig høring.

Planforslaget handler om at give mulighed for at opføre en ny etageejendom til boliger og fastholde mulighed for den eksisterende hjørneejendom mod Østergade med butik i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan der havde et lignende byggeri, men stillede krav til butikker i stueetagen mod Nytorv.

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler desuden sagen for at anbefale Byrådet at godkende forslag til en udbygningaftale for Nytorv.

Miljø, Klima og Kyst behandler sagen for at træffe beslutning om, at forslaget til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør, ikke skal miljøvurderes.

Som separat punkt på dagsordenen for Udvikling, By og Land, Økonomiudvalget og Byrådet behandles tilknyttet sag om salg af offentligt parkeringsareal til realisering af lokalplanen.

Administrationen indstiller til udvalgene:

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

1. at godkende forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør til offentlig høring i 4 uger.
2. at endelig vedtagelse af planen sker af administrationen, hvis der ikke kommer høringssvar.
3. at endelig vedtagelse af planen sker af Udvikling, By og Land, hvis der kommer høringssvar.
4. at godkende forslag til udbygningaftalen for Nytorv.

Administrationen indstiller til Miljø, Klima og Kyst:

5. at beslutte at forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør ikke miljøvurderes.

Sagsfremstilling

Sagen handler om godkendelse af forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv til offentlig fremlæggelse samt hvorvidt lokalplanforslaget skal miljøvurderes.

Sagen handler også om godkendelse af udbygningsaftale for Nytorv.

Udvikling, By og Land besluttede den 21.06.2018 at bemyndige administrationen til at igangsætte lokalplanudarbejdelsen.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre beboelse i stueetagen mod Nytorv.

Lokalplanforslaget stiller krav om at stueetagen mod Østergade kun må anvendes til centerformål i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker, servicefunktioner, cafe, restaurationer, liberalt erhverv i form af fx klinikker, kontorer mv samt kulturelle formål, dog skal anvendelsen have en udadvendt karakter. Stueetagen i den nye ejendom mod Nytorv kan anvendes til ovenstående eller til boliger. De øvrige etager i begge bygninger skal anvendes til boliger eller liberalt erhverv, som kan udføres uden gene for områdets beboere.

Lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan der omfattede et lignende byggeri langs Nytorv, men stillede krav til butikker i stueetagen langs Nytorv. Bystrukturer med detailhandelsbutikker er under forandring generelt og også i Helsingør. Lokalplanen forsøger derfor at gøre anvendelsesbestemmelserne mere fleksible. I stedet for at stille krav om butikker i stueetagen over det hele, fastholdes en anvendelse til udadrettede aktiviteter herunder også butik langs Østergade og mulighed for det sammen langs Nytorv, men også mulighed for boliger i stueetagen.

Bygherre ønsker samtidig at indgå en udbygningsaftale om renovering af den del af Nytorv, der ikke indgår som del af det nyrenoverede havede torveareal. En udbygningsaftale er en frivillig aftale mellem en privat grundejer og en kommune om medfinansiering af fysiske infrastrukturanlæg i forbindelse med byudvikling.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet ligger i Helsingør bymidte og er en del af gågademiljøet. Området ligger ud til Nytorv og Gadekærsvej. En mindre del ligger ud til Østergade og ud til offentlig parkeringsareal. Nytorv ligger vinkelret på Østergade, der er den centrale del af gågaden med den tætteste koncentration af butikker og andre erhverv.



Mod nord grænser lokalplanens areal op til Gadekærvej, mod øst til eksisterende offentlig parkeringsplads og mod vest til Nytorv. Mod syd grænser arealet op til eksisterende bebyggelse Østergade 25 og nabobebyggelserne Østergade 27, 29 og 31.

Lokalplanområdet omfatter hele matrikel 4 v og en del af matrikel 7000 bæ, begge Helsingør By, Helsingør, med areal på henholdsvis 1.394 m² og ca. 1000 m², i alt ca. 2.394 m². Hele området ligger i byzone.

Hovedparten af området er et gammelt haveareal med buskbeplantning og enkelte større træer og en mindre del mod øst er eksisterende offentlig parkeringsareal.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre en etageejendom mod Nytorv med boliger og tilhørende udearealer. Det er også et formål at bevare butik i den eksisterende bygning på hjørnet af Østergade og Nytorv, eller en anden anvendelse der hører under centerformål i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker, servicefunktioner, cafe, restauranter, liberalt erhverv i form af fx klinikker, kontorer mv samt kulturelle formål, dog skal anvendelsen have en udadvendt karakter.

Lokalplanen fastlægger et areal til parkering og bebyggelsens anvendelse, omfang og placering.

Bebyggelsen placeres langs Nytorv og Gadekærvej. Der kan opføres 3 etager inklusiv tagetage. Bygningshøjden må maksimalt være 12,75 m og facadehøjden maksimalt 8.5 m. Bygningen må ikke være højere end hjørnebygningen på Østergade 25. Bygningen skal udføres med sadeltag og facader kan være blank mur, pudset eller filtset. Øst for bygningen indrettes udendørs opholdsarealer og parkering. Der er mulighed for et par parkeringspladser mellem hjørnebygning og den nye bebyggelse og disse har adgang fra Nytorv. Øvrige parkeringspladser har adgang fra den offentlige parkeringsplads øst for området.

Forslag til lokalplanen kan ses i bilag.

Forhold til gældende plangrundlag

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025 for Gribskov Kommune. Hovedparten ligger i rammen 1.C.03. Det resterende areal ligger i rammen 1.C.06 for centerområde i Helsingør bymidte.

Ramme 1.C.03 giver mulighed for anvendelse til helårsboliger og forskellige erhverv. Bebyggelsesprocenten skal ligge mellem 50 og 160%. Bebyggelse skal opføres langs med Gadekærvej og Nytorv med en bygningsdybde på op til 12 m. Bebyggelsens højde må ikke overstige 12,75 m.

Ramme 1.C.06 dækker et større område af Helsingør by og omhandler bestemmelser for centerområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Der har været dialog med kirken, da bygningen ligger indenfor kirkebyggelinjen på 300 m, hvor der er en højdegrænse for byggeri på 8,5 m. Der var også dialog forud for den eksisterende lokalplan. Bygningshøjden kan ifølge lokalplanforslaget blive 12,75 m, som i den eksisterende lokalplan og svarende til den eksisterende hjørnebygning.

Kirken oplyste i oktober 2018, at de ingen kommentarer har til denne bygningshøjde. Det er kommunen der er myndighed og dispensation fra Naturbeskyttelseslovens i forhold til kirkebyggelinjen, vil blive behandlet i forbindelse med byggesagen.

Screening for miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøscreening i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer af konkrete projekter (VVM). På baggrund af miljøscreeningen vurderer administrationen, at planen ikke skal miljøvurderes. Begrundelsen er, at der er tale om en mindre udbygning af lokal karakter og at der ikke er fundet forhold af væsentlig miljømæssig betydning.

Screening for miljøvurdering kan ses i bilag.

Delegation

Forslag til lokalplan godkendes af Byrådet, da der også er en sag om salg af offentligt areal.

Endelig vedtagelse sker af administrationen hvis der ikke er kommet høringssvar. Hvis der kommer høringssvar behandles disse af Udvikling, By og Land, der også godkender planen endeligt.

Udbygningsaftale

En udbygningsaftale er en frivillig aftale mellem en privat grundejer og en kommune om medfinansiering af fysiske infrastrukturanlæg i forbindelse med byudvikling. Grundejeren etablerer anlægget, og kommunen overtager herefter vedligehold og drift.

Udbygningsaftalen vedrører bygherres frivillige renovering af den nordlige del af Nytorv, der ligger i niveau med Østergade, dvs. ikke den forholdsvis nyetablerede hævede del af Nytorv. Den eksisterende trægruppe vil indgå i udbygning af Nytorv til en egentlig pladsdannelse med ny belægning og byinventar som blandt andet bænke.

Formålet med renovering af Nytorv er at skabe et mere attraktivt byrum, der inviterer til ophold i enden mod Gadekærvej og med materialer, der skaber en sammenhæng til Østergade.

Udkast til udbygningsaftalen vedlægges som bilag.

Anbefaling

Administrationen anbefaler, at forslag til lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingørskommunen godkendes til offentlig fremlæggelse. Administrationen anbefaler endvidere, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Administrationen anbefaler, at forslag til udbygningsaftale for Nytorv godkendes og fremlægges offentligt, parallelt med forslag til lokalplan.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr 287 af 16.04.2018, § 15 samt §§ 21 b og 21 c

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017, §§ 8, 10 og 33.

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune.

Lov om naturbeskyttelse, lovbekendtgørelse nr 934 af 27.06.2017, § 19.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Udbygningsaftalen betyder, at bygherre renoverer og anlægger et attraktivt byrum på offentligt areal. Efterfølgende er det kommunen der, ligesom nu, står for at drifte arealet.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget sendes i høring i 4 uger.

Beslutning

Afstemning om administrationens indstilling punkt 1 - 4:

For stemte A, C, G, S, V og Bo Jul Nielsen (8)

Imod stemte O (1)

1. - 4. Anbefalet

O er i mod at der fjernes yderligere offentlige parkeringspladser

Bilag

Forslag til LP 512 - 08.03.2019

Screening for miljøvurdering - LP 512.21

Forslag til udbygningsaftale

Punkt 53: Forslag til lokalplan 533.04 for refugium på Stuebjerggaard, Tisvilde - godkendelse af miljøscreening og planforslag til offentlig fremlæggelse

01.02.05-P16-19-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at godkende lokalplanforslag til offentlig høring. Lokalplanen muliggør turismebaseret erhverv for ejendommen Stuebjerggaard, Stuebjerg Alle 19, Tisvilde, her Refugium og Guesthouse med kursusfacilitet.

Miljø, Klima og Kyst behandler sagen for at træffe beslutning om, at lokalplanforslaget ikke skal miljøvurderes.

Administrationen indstiller til udvalgene

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land

1. at godkende at forslag til Lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard, Tisvilde sendes i høring i 4 uger.

Administrationen indstiller til Miljø, Klima og Kyst

2. at godkende at forslaget til Lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard, Tisvilde ikke miljøvurderes

Sagsfremstilling

Sagen omhandler godkendelse af forslag til Lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard i Tisvilde til offentlig fremlæggelse i fire uger, samt hvorvidt lokalplanforslaget skal miljøvurderes.

Baggrund

Udvikling, By og Land igangsatte 24.09.2018 udarbejdelse af forslag til lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard.

Udarbejdelsen blev igangsat under hovedprincipperne

- at muliggøre refugium med kursusfacilitet på Stuebjerggaard
- at sikre at de nye aktiviteter på ejendommen ikke ændrer betydeligt på de ubebyggede arealer.

Bygherre har tillige ønsket at få indarbejdet muligheden for etablering af en foredragssal ifølge med kursusvirksomhed.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende Stuebjerg Alle 19 og 21, Tisvilde og afgrænses af matrikel nr. 6kf Tisvilde, Tibirke By.



Ejendommen er en gammel stråtækt gård, hvor nr. 21 er selvstændig bolig, og nr. 19 er indbefattet af hovedhuset, trelænget staldareal og ridehal. Omkringliggende areal på ejendommen er i dag præget af hestefolde og ridebaner. Ejendommen er i dag registreret som helårsbolig helårsbolig i sommerhusområde, med mulighed for at drive hestepension og rideskole.

Vest for ejendommen ligger det internationalt beskyttede Natura2000 område Tisvilde Hegn. Nord for ligger Tisvilde by og enkelte sommerhuse. Øst og syd for ejendommen ligger sommerhuse.

Hele ejendommen er ca. 1,3 Hektar. Den har frem til for nylig fungeret som rideskole og hestepension, men med nye regler for dyrehold, er der ikke længere den fornødne plads til at drive det erhverv.

Trafikale forhold

Adgang til ejendommen sker via Stuebjerg Alle, som er privat fællesvej. Det vurderes, at trafikbelastningen reduceres med den nye anvendelse, da daglig trafik med trailer ændres til persontransport. Parkering og vendemuligheder er eksisterende og gode på ejendommen.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at

- Åbne mulighed for ændret erhvervsmæssig anvendelse, i dette tilfælde at drive turismebaseret erhverv, her Refugium og Guesthouse med kursusfacilitet, i sommerhusområde.
- At bevare gårdens arkitektoniske hovedtræk samt bevare muligheden for fortsat helårsbeboelse.
- At sikre den sommerhuslignende kvalitet på ejendommens udearealer samt at erhverv indpasses så hensigtsmæssigt som muligt i sommerhusområdet.

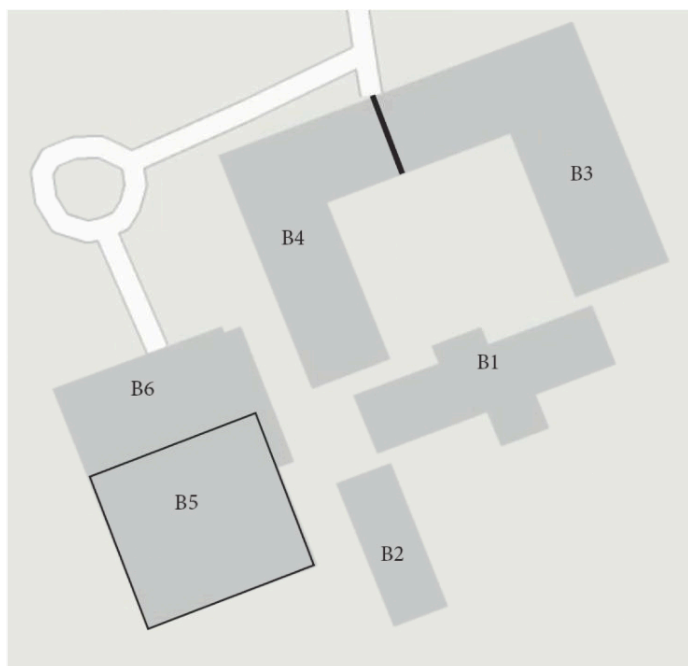
Refugium og Guesthouse med kursusfacilitet

Refugium er et sted der skal give arbejdsophold og plads til ro og fordybelse af varighed på op til 14 dage. Refugiet henvender sig primært til fag indenfor kunst, musik, forfatterskab og forskning.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette og drive refugium med

- Overnatning af max. 18 personer, fordelt på 13 værelser og en lejlighed.
- Kursuslokale
- Lydstudie
- Foredragssal

Med indretningen af Refugium på ejendommen, ændres bygningsanvendelsen som følger:



B1: Helårsbeboelse for Stuebjerg Allé 19

B2: Helårsbeboelse for Stuebjerg Allé 21

B3: Stuebjerggaard Refugium, værelser i stueetagen, kursuslokale og lydstudie på 1. sal.

B4: Stald

B5: Foredragssal/atelier

B6: Udeareal tilknyttet foredragssalen (tidligere en del af ridehallen)

Parkering

Al parkering skal håndteres på egen grund, og placeres så vidt muligt med mindst gene for naboerne.

For foredragssalen gælder ved spidsbelastningsituationer at der skal være adgang til yderligere parkeringsplads, som beskrevet herunder.

Parkeringsløsningen i lokalplanen håndteres efter Kommuneplan 2013-25's retningslinjer for parkering, og det er her vurderet, at

- Refugium og Guest house med tilhørende kursusfacilitet hører under hotel/kulturel anvendelse, som kræver 1 parkeringsplads pr. 50 m². Det betyder min. 12 parkeringspladser.
- Ved brug af foredragssalen/udstillingsbygningen i spidsbelastningssituationer hører denne ind under forsamlingslokale, som betyder yderligere 1 parkeringsplads pr. 10 m². Det betyder ved spidsbelastning at der skal være adgang til yderligere min. 33 parkeringspladser.

For at opretholde sommerhuskarakteren er parkeringen placeret så hensigtsmæssigt som muligt for naboerne:

- for refugiet er parkering placeret således på ejendommen, at de er skjult for de nærmeste naboer.
- parkeringen ifølge med spidsbelastningen, kan ses fra de nordligst beliggende naboer. Dette vurderes ikke at være skæmmende, da denne parkeringsløsning kun tages i brug ved særlige arrangementer.

Bevaring af gårdens arkitektoniske hovedtræk

Lokalplanen indeholder bestemmelser der:

- Bevarer hovedhuset og den 3-længede staldbygningens ydre fremtræden, ved at stille krav til, at facader skal fremstå pudsede, kalkede og tagene stråtekt.
- Bevarer gårdens 4-længede struktur, ved at stille krav til byggefelter og friholde de åbne arealer

Opretholdelse af sommerhuskarakter i området

Lokalplanen sætter endvidere bestemmelser der begrænser aktiviteterne af refugium med kursusfacilitet til det før omtalte, samt friholdelse af de åbne arealer på ejendommen. Derudover videreføres bestemmelser for den samlede grundejerforening Stuebjerggaard, om beplantning, så det fortsat er sikret at området ligner det sommerhusområdet den er en del af.

Forhold til gældende plangrundlag

Servitutter på området

For lokalplanområdet gælder i dag "Deklaration af 13. november 1969 for Stuebjerggaard matr. nr. 6kf" som er tillæg til "Deklaration af 14/6 1963 for matr. nr. 6a, 6b og 6ct, samt 6c, Tisvilde by, Tibirke Sogn" (oprindeligt tinglyst 15/10 1962) som er bestemmelser gældende for hele Grundejerforeningen Stuebjerggaard.

Tillægget beskriver særlige forhold for ejendommen Stuebjerggaard:

1. Bevaring af bygningernes (hovedhuset og den trelængede staldbygning) ydre fremtræden – Dvs. bevare gårdens 4-længede struktur samt at ejendommen skal fremstå pudset, kalket og stråtekt - Dette er sikret i lokalplanen med samme vilkår.
2. Særlige krav til beplantning som stemmer overens med resten af sommerhusområdet, bestemmelser om friholdelse af udpegede arealer samt hensyn til naboerne om placering af parkering på ejendommen - Dette tages der hensyn til med lignende bestemmelser i lokalplanen.
3. Mulighed for at drive erhverv i form af hestepension og rideskole, samt bestemmelser knyttet hertil, som hvor der må rides - Disse bestemmelser er i strid med formålet med lokalplanen.

Servitut-tillægget aflyses på den baggrund med endelig vedtagelse af lokalplanen. Alle påtaleberettigede har været i tale; Gribskov Kommune, Kulturstyrelsen samt Grundejerforeningen Stuebjerggaard. Tillægget udgår med endelig vedtagelse af lokalplanen.

Kommuneplan 2013-25

Ifølge Kommuneplan 2013-25 ligger dele af lokalplanområdet inden for afgrænsningen af retningslinjer for parkering (som beskrevet ovenstående) og inden for afgrænsningen af rammebestemmelse 8.S.05:

”De gamle gårde skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse, d.v.s. turismebaserede erhverv, mindre dagligvareforretninger og sommerboliger. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.”

Det er vurderet at Refugium med kursusfacilitet ligger indenfor turismebaseret erhverv. Derudover fastholdes bygningens størrelse og struktur samt grundstørrelsen.

Administrationen vurderer, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser

Screening for miljøvurdering

Administrationen vurderer, at planen ikke skal miljøvurderes da der er tale om en anvendelsesændring fra dyrehold til ophold for mennesker, og der er ikke fundet forhold af væsentlig miljømæssig betydning.

Ejendommen ligger nær det internationalt beskyttede Natura2000 område Tisvilde Hegn, men det vurderes ikke at den nye anvendelse påvirker miljøet indenfor området.

Ejendommen ligger i område med særlig drikkevandsinteresse, men anvendelsesændringen vurderes ikke at være en risiko for forurening af grundvandet.

Der er lavet en miljøscreening i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmet og af konkrete projekter (VVM). Screening for miljøvurdering kan ses i bilag.

Anbefaling

Administrationen anbefaler at forslag til lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard, Tisvilde godkendes til offentlig fremlæggelse i fire uger. Administrationen anbefaler endvidere at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Lovgrundlag

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

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) LBK nr 1225 af 25/10/2018

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget sendes i høring i 4 uger.

Beslutning

1. Tiltrådt

Bilag

Lokalplanforslag 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard

Miljøscreening lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard, Tisvilde

Punkt 54: Esbønderup Sygehus - igangsættelse af nyt plangrundlag

01.02.05-P16-24-18

Resume

Freja Ejendomme har anmodet om, at der igangsættes udarbejdelse af nyt plangrundlag for det tidligere Esbønderup Sygehus. Udvikling, By og Land skal tage stilling til om der skal opstartes udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der muliggør en ny anvendelse af sygehuset.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der igangsættes udarbejdelse af et nyt plangrundlag for boliger og erhverv i det tidligere Esbønderup Sygehus
2. at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan godkendes til offentlig fremlæggelse af byrådet
3. at Udvikling, By og Land bemyndiges til at vedtage kommuneplantillæg og lokalplan endeligt, hvis der kommer høringssvar i høringsperioden
4. at administrationen bemyndiges til at vedtage kommuneplantillæg og lokalplan endeligt, hvis der ikke kommer høringssvar i høringsperioden

Sagsfremstilling

Freja Ejendomme har anmodet om, at der igangsættes udarbejdelse af nyt plangrundlag for det tidligere Esbønderup Sygehus.

Ansøgningen

Freja Ejendommen ønsker at ændre Esbønderup Sygehus fra offentligt formål, således at en del af bygningerne kan bruges til boligformål og en del både kan anvendes til boligformål og erhverv i form af vandrehjem, kursusvirksomhed med overnatningsmulighed samt kontorfællesskab.

Samlet set ønskes mulighed for at indrette 120-150 boliger i de eksisterende bygninger som 1-, 2-, 3- og 4 værelses lejligheder med en størrelse på 30 - 150 m². Dog vil størstedelen være 60-80 m². Boligerne bliver private udlejningsboliger.

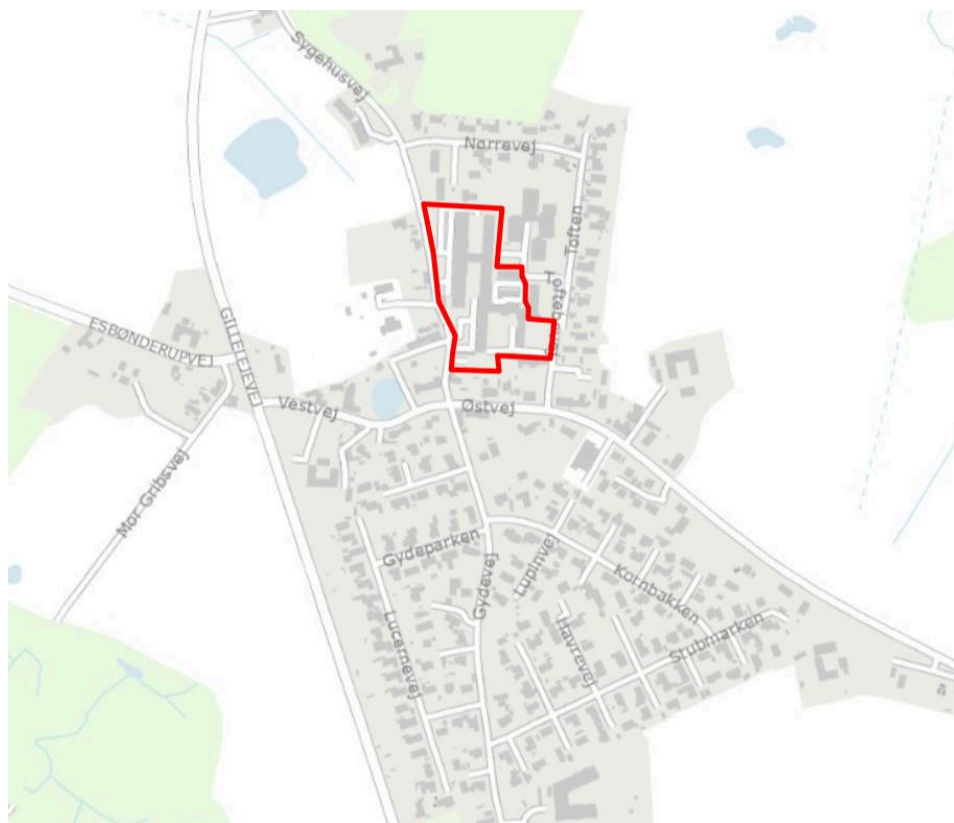
Målgruppen vil være en blandet sammensætning af yngre og ældre.

Ansøger foreslår, at lokalplanen deler området op i to delområder (se nedenfor). Delområde 1 udlægges til boligformål mens delområde 2 udlægges til boligformål og erhverv med mulighed for anvendelse til vandrehjem, kursusvirksomhed med tilhørende boliger samt kontorfællesskaber.

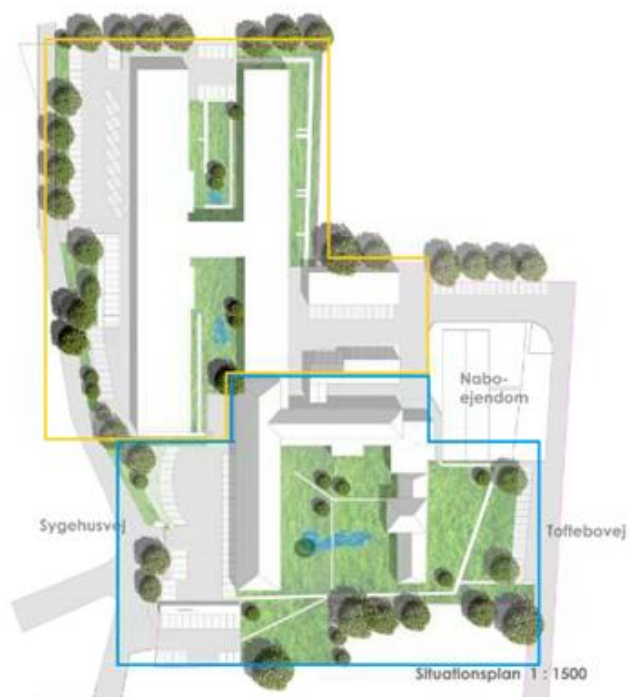
På sigt er det meningen, at delområde 2 skal overgå til boligformål i fuldt omfang. De øvrige anvendelser kan åbne op for at bygningerne er i funktion, mens boligdelen udvikles og samtidig give liv til lokalområdet.

Det fremgår af ansøgningen, at der vil blive sikret grønne opholdsrum som friarealer for boligerne, og der vil blive sikret tilstrækkelige parkeringspladser i henhold til antal boliger og kommunens parkeringsnorm. I det omfang det er muligt, ser ansøger det er oplagt at skabe grønne omgivelser omkring bebyggelsen, som kan skabe værdi for hele lokalområdet og samtidig give mulighed for regnbæde til håndtering af regnvand.

Delområde 1 tænkes indrettet til boliger i 3 etaper hvor der indrettes i alt 63 boliger. Når de 3 første etaper er indrettet vil der blive taget fat på indretning delområde 2.



Beliggenhed af lokalplanområdet. Esbønderup Sygehus er markeret med rødt.





Delområde 1, boligformål



Delområde 2, blandet boligformål og erhverv

Ansøgers forslag til opdeling i delområder.

Eksisterende forhold

Esbønderup Landsby består dels af en ældre bydel samt en yngre parcelhusudstyknings fra 1960'erne. Ifølge Danmarks Statistik er der 1.167 indbyggere i Esbønderup (2018). En fuld indretning med op til 150 boliger i ejendommen vil betyde en forøgelse af indbyggertallet svarende til 16 procent, hvis der bor 1,25 person i hver bolig.

Ejendommen ligger i den nordlige del som en del af den ældre del af byen. Lige øst for ejendommen har kommunen et plejehjem (Toftebo). I Esbønderup er der et supermarked samt børnehave og skole (Gribskolen, afdeling Tingbakken), som deles med Esrum

Esbønderup sygehus er beliggende i Esbønderup landsby og ejendommen ligger i byzone. Ejendommen har været anvendt som sygehus langt tilbage i tiden (blev etableret i 1755). Den har blandt andet været anvendt til genoptræning og modtagecenter for flygtningefamilier. Bygningerne står nu tomme.

De ældste dele af sygehusbygningerne er ifølge BBR opført i 1877 og den nyere del i 1972.

Planområdet omfatter matr. nr. 2c Kirke Esbønderup by og matr. nr. 2a Kirke Esbønderup by. De to matrikler er ifølge OIS på 21.268 m². På ejendommene er der ifølge BBR et bygningsareal på 12.004 m² heraf 1.182 m² boliger samt 10.822 m² erhvervsareal (+ 1.470 m² kælder).

Gældende plangrundlag

Ejendommen matr. nr. 2c Kirke Esbønderup er omfattet af kommuneplanramme 6.D.03, der udlægger området til offentligt formål. Det fremgår af kommuneplanrammen, at Esbønderup Sygehus ved ophør af sygehusfunktion kan indrettes til offentlige formål (som kulturelle formål, undervisning, institutioner o.l.), rekreative formål (herunder vandrerhjem) og/eller til boligformål. Der skal ved anden anvendelse end sygehus udarbejdes mere specifikke rammebestemmelser.

Sygehuset er omfattet af kulturhistoriske interesser i kommuneplanen, herunder værdifulde kirkeomgivelser og den ældre del af sygehuset er udpeget som særligt kulturhistorisk byområde.

Matr. nr. 2a Kirke Esbønderup er omfattet af kommuneplanramme 6.C.05, der udlægger området til centerformål, herunder boliger.

Den ældre sydlige del af sygehuset (delområde 2) samt matr. nr. 2a Kirke Esbønderup er omfattet af lokalplan 27.17 bevarende lokalplan for Esbønderup, hvor en del af bygningerne er udpeget som bevaringsværdige. Den nyere del af sygehuset (delområde 1) er omfattet af lokalplan 27.5 for den nordøstlige del af Kirke Esbønderup.

Planmæssig vurdering

Det fremgår af kommuneplanen, at Esbønderup Sygehus kan anvendes til blandt andet boliger, når ejendommen ikke længere anvendes til sygehus, men at der skal udarbejdes en ny kommuneplanramme for den nye anvendelse. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg. Den ansøgte anvendelse til boliger, erhverv og kursusformål kræver desuden en ny lokalplan.

I følge ansøgningen vil der blive indrettet 120-150 boliger i de tidligere sygehusbygninger, hvilket vurderes at være relativt mange boliger i en by som Esbønderup med under 1.200 indbyggere. Indretning af de ansøgte boliger, vil dog betyde, at der vil komme et større udbud af mindre boliger i Esbønderup. Udbuddet af flere mindre boliger i Esbønderup kan muligvis betyde, at nogle af beboerne i parcelhusene i Esbønderup vil skifte huset ud med en mindre bolig i det tidlige sygehus, og at der derfor kan flytte en børnefamilie ind i parcelhuset. Tilflytning af børnefamilier til Esbønderup vil styrke Gribskolen, der i dag oplever et fald i børnetallet i skoledistriktet.

Esbønderup sygehuse haft stor betydning for Esbønderup lokalsamfund, og en fortsat anvendelse og bevaring af bygningerne vurderes som væsentligt for lokalsamfundet. Bygningerne står i dag tomme. Det er administrationens vurdering, at det vil være hensigtsmæssig, hvis en del af bygningerne også kan bruges til en anden anvendelse end boliger. En anden anvendelse end boliger kan være kontorfællesskaber, vandrehjem, mindre virksomheder som ansøgt, men også andre aktiviteter kan være en mulighed. En alternativ anvendelse af bygningerne vil muligvis kunne medvirke til at bygningerne hurtigere kan tages i brug til end ny anvendelse, da der indledningsvist kun forventes at indrette boliger i delområde 1. Det er dog vigtigt, at anvendelsen kan beskrives tilstrækkeligt præcist i lokalplanen, så det er muligt for naboer mv. at danne sig et billede af, hvad bygningerne kan bruges til.

Sygehuset er en del af den ældste del af Esbønderup, og en del af bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i den gældende lokalplan. Det er administrationens vurdering, at de kulturhistoriske værdier og bestemmelserne om bevaring af de udpegede bygninger bør indgå i arbejdet med den nye lokalplan.

Sygehuset trafikbetjenes fra Sygehusvej. Det vurderes, at trafikbelastningen på vejen ikke bliver større ved en indretning til boliger end da bygninger blev anvendt som sygehus. Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for parkering.

Sygehusbygningerne ligger relativt tæt på Sygehusvej. Der må i følge planloven ikke planlægges for støjfølsom anvendelse på arealer, der er belastet af støj over miljøstyrelsen fastsatte grænseværdier. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget med mulighed for indretning af boliger, skal det sikres at grænseværdierne for støj overholdes.

En lille del af parkeringspladsen er udpeget som område der kan blive oversvømmet med kloakvand ved voldsom regnvejr. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget skal der beskrives afværgeforanstaltninger, der kan forhindre en oversvømmelse af bygningerne.

Interessenter

Ud over køber vurderes de primære interessenter at være beboerne i Esbønderup og Esbønderup Borgerforening. På grund af Esbønderup Sygehus historie og beliggenhed tæt ved Nationalpark Kongernes Nordsjælland vurderes også andre borgere, foreninger mv. at være interesserede.

Forventet tidsplan

Udarbejdelse af kommuneplantillægget skal starte med offentlig indkaldelse af forslag og ideer, hvor der er mulighed for at komme med forslag og ideer til den kommende planlægning (for-offentlighed). Administrationen foreslår, at der indkaldes forslag og ideer i 3-4 uger. Herefter planens principper fastlægges. I forbindelse med idéindkaldelsen foreslås desuden at der afholdes et borgermøde i Esbønderup.

Efter idéindkaldelsen skal der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt gennemføres en miljøscreening.

Det forventes, at et forslag til nyt plangrundlag kan politisk behandles efter sommerferien 2019. Herefter skal forslag til kommuneplantillæg og lokalplan i 8 ugers høring og det forventes, at planerne efterfølgende kan politisk behandles med henblik på endelig vedtagelse primo 2020.

Delegation af beslutningskompetencen

Administrationen anbefaler, at forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan godkendes til at blive sendt i offentlig høring af Byrådet. Hvis der i forbindelse med høringsperioden kommer høringssvar til planerne anbefaler administrationen, at den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan sker i Udvikling, By og Land, mens administrationen kan vedtage planerne endeligt, hvis der ikke kommer høringssvar i forbindelse med den offentlige høring.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for Esbønderup Sygehus, der muliggør en ændret anvendelse til boliger og erhverv, der kan indpasses uden gene for det omgivende landsbyområde. De endelige anvendelsesmuligheder fastlægges i forbindelse med planprocessen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse 27 af 16/04/18

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, lovbekendtgørelse 1225 af 25/10/18

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen

Høringsperiode og høringsparter

Udarbejdelse af det nye plangrundlag skal starte med indkaldelse af forslag og ideer til kommuneplantillæg i 3-4 uger. I forbindelse med indkaldelse af forslag og ideer foreslås det, at der afholdes en borgermøde i Esbønderup.

Når forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er politisk vedtaget, skal planerne i 8 ugers offentlig høring, hvor det er muligt at komme med bemærkninger til planforslagene.

Efter høringsperioden og behandling af høringssvarene, skal planerne politisk behandles med henblik på endelig vedtagelse.

Beslutning

1. - 4. Tiltrådt

Bilag

Bilag UBL 190319 - Anmodning om igangsætning af Lokalplan

Bilag UBL190319 - Esbønderup Sygehus_Delområder

Blag UBL 190319 - Esbønderup Sygehus_park_friareal_mm

Bilag UBL 190319 - Prospekt_Esbønderup Sygehus

Punkt 55: Gilleleje Bymidte - igangsættelse af nyt plangrundlag

01.02.05-P16-2-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af nyt plangrundlag for Gilleleje Bymidte.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte udarbejdelse af nyt plangrundlag for Gilleleje Bymidte.

Sagsfremstilling

Det eksisterende plangrundlag for Gilleleje er ikke tidssvarende i forhold til hvordan byen bruges i dag, eksempelvis i forhold til parkering og udeservering.

Ligeledes vil der de kommende år sandsynligvis ske flere ting i og omkring bymidten, som påvirker fremtidig brug af byen i forbindelse med implementering af Strategisk Plan for Gilleleje fra 2017. Eksempelvis omdannelse af områderne omkring stationen og af området øst for Kulturhavn. Hertil kommer, at ny planlov giver anledning til at revurdere maksimale butiksstørrelser og bykernens afgrænsning.

Administrationen anbefaler derfor, at der igangsættes arbejde med at opdatere det eksisterende plangrundlag for bymidten, således at det bliver mere tidssvarende og imødekommer håndtering af de kommende års udfordringer.

For at sikre koordinering med den igangværende planstrategiproces og efterfølgende kommuneplanrevision, bør arbejdet med nyt plangrundlag for bymidten ske sideløbende med disse to processer, hvorved planens udarbejdelse vil strække sig over de kommende 2-3 år. Der vil nok være behov for ekstern rådgivning til opgaven.

Såfremt arbejdet igangsættes, vil der blive forelagt en procesplan og nærmere oversigt over planens emner og budget på et senere møde, lige som der vil ske en prioritering i forhold til andre større planopgaver.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse 27 af 16/04/18

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, lovbekendtgørelse 1225 af 25/10/18

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Strategisk Plan for Gilleleje fra 2017

Økonomi

Der er afsat 91.000 kr til implementering af Strategisk Plan for Gilleleje.

Samlet anslået årsværk for perioden i alt: 0,5-1

Beslutning

1. Tiltrådt

Bilag

Bilag UBL 19032019 Strategisk Plan Gilleleje 2017

Punkt 56: Byggesag. Gilleleje Strandvej 10, Gilleleje

02.34.02-G01-105-18

Resume

Sagen har været behandlet på UBL møde den 29. oktober 2018, hvor der blev truffet beslutning om, at arbejde for en retlig lovliggørelse med de anførte dispensationer fra lokalplanen. Der blev samtidig forespurgt til administrationen om en vurdering af, hvorvidt byggeriet fremstod i 1 1/2 plan eller i 2 etager. Udvalget har fået tilsendt notat den 23. november 2018, hvoraf det fremgår, at byggeriet fremstår i 2 etager på den nordlige facade. Sagen har været i partshøring og naboorientering, og der skal træffes endelig afgørelse i sagen.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der meddeles retlig lovliggørelse af byggeriet herunder:

1a) at meddele dispensation fra lokalplanens bebyggelsesprocent på 25

1b) at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelse om bygningshøjde

Sagsfremstilling

Sagsforløb

Gribskov kommune modtog den 12. januar 2018 en ansøgning om byggetilladelse til opførelsen af 2 tilbygninger og en kvist til eksisterende helårshus i byzone. Gribskov kommune giver byggetilladelsen den 9. februar 2018 uden at forholde sig til den gældende lokalplan for området.

Den 9. september 2018 henvender ejerne af Gilleleje Strandvej 8 sig til kommunen. De mener ikke, at byggeriet på Gilleleje Strandvej 10 er i overensstemmelse med byggetilladelsen eller lokalplan 15.49, som er gældende for området.

Den 25. september 2018 giver Gribskov kommune en revideret byggetilladelse til byggeriet. Der sendes en revideret byggetilladelse, da der manglede vilkår i den oprindelige tilladelse.

Den 10. oktober 2018 sender klager et orienteringsbrev til Gribskov Kommune. Orienteringen omhandler, at de har klaget til Statsforvaltningen over Gribskov kommunes afgørelse i byggesagen, samt manglende naboorientering og manglende standsning af byggeriet. Den 18. oktober 2018 mødes administrationen med klager og deres rådgiver angående deres klage til Statsforvaltningen. Den 22. oktober 2018 afholdes møde med klager, deres rådgiver, administrationen samt repræsentanter fra Udvikling By og Land.

Sagen har været behandlet af Udvikling, By og Land på møde den 29. oktober 2018, hvor der blev truffet beslutning om, at arbejde for en retlig lovliggørelse med de anførte dispensationer fra lokalplanen. Der blev samtidig forespurgt til administrationen om en vurdering af, hvorvidt byggeriet fremstod i 1 1/2 plan eller i 2 etager.

Den 23. november 2018 fik udvalget tilsendt et notat, hvoraf det fremgår, at byggeriet fremstår i 2 etager på den nordlige facade (se bilag 2-4; notat om antal af etager med underbilag).

Den 23. november 2018 sender Gribskov Kommune sagen i partshøring og naboorientering hos naboejendommene Gilleleje Strandvej 8 og 12. Den 7. december 2018 modtager Gribskov Kommune høringssvar fra ejerne af Gilleleje Strandvej 8 (se bilag 5; høringssvar fra ejerne af naboejendommen Gilleleje Strandvej 8). Den 8. december 2018

modtager Gribskov Kommune høringssvar fra ejeren af Gilleleje Strandvej 12 (se bilag 6; høringssvar fra ejerne af naboejendommen Gilleleje Strandvej 12).

Den 18. december sender Gribskov Kommune høringssvarene til partshøring hos ejerne af Gilleleje Strandvej 10. Den 3. januar 2019 modtager Gribskov Kommune høringssvar fra ejerne af Gilleleje Strandvej 10 (se bilag 7; høringssvar fra ejerne af naboejendommen Gilleleje Strandvej 10). Den 4. marts 2019 modtog Gribskov Kommune billeder af byggeriet som det ser ud i dag på Gilleleje Strandvej 10 (se bilag 8; billeder af Gilleleje Strandvej 10).

Plangrundlag

Kommuneplanrammen

For området gælder kommuneplanramme 2.B.01 Boligområde i Gilleleje. Inden for rammeområdet er den maximale bebyggelsesprocent 30, og der må bebygges i 1,5 etage med en bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplan 15.49

For ejendommen Gilleleje Strandvej 10 gælder lokalplan 15.49. Byggeriet overholder ikke følgende bestemmelser:

1. § 6.1 I område B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25
2. § 6.1 Bygninger skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage

Endvidere mener klagerne at følgende bestemmelse ikke er overholdt:

3. § 6.1 Bygningernes facadehøjden må ikke overstige 3,5 m.
4. § 7.1 Ændringer af bygningens facader skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige udseende. Der må ikke opsættes facadebeklædning uden byrådets særlige tilladelse.

Punkt 1, 2 og 3 omhandler bebyggelsesregulerende bestemmelser og er såkaldte forholdsnormer. Byggeriet har en bebyggelsesprocent på 27 og facaden mod nord vurderes at være i 2 etager. Overskridelse af disse to punkter kræver en dispensation fra lokalplanen. Det er dog ikke i strid med selve formålet eller anvendelsen af lokalplanen, og kommunen kan derfor gives dispensation fra disse to punkter. Kvisten på den nordlige side af ejendommen er beliggende ovenpå en tilbygning, der er trukket længere ud end kvistens afslutning. Højden på den nordlige facade er i tegningsmaterialet angivet til 3,30 meter, og overholder dermed lokalplanens bestemmelse. Facadens højde skal ikke måles til toppen af kvisten, der ikke er en del af facaden.

Punkt 4 er en kompetencenorm, hvor kommunen gives kompetence til at godkende særlige forhold efterfølgende. En kompetencenorm som denne i § 7.1 skal betragtes som en henvisning til kommunens dispensationsadgang. Da lokalplanen ikke indeholder bestemmelser om facadernes udformning som f.eks. farve, vinduer eller materiale, kan denne bestemmelse ikke håndhæves, da det ikke er klart og præcist formuleret, hvad der er tilladt inden for lokalplanens rammer.

Området i forhold til lokalplanen

Bebyggelsesprocenten

Der er tidligere meddelt dispensation fra bebyggelsesprocenten til andre ejendomme inden for lokalplan 15.49. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25.

Plan- og Miljøudvalget behandlede den 20. april 2015 dispensation til en bebyggelsesprocent på 32 til ejendommen Gilleleje Strandvej 2. I forbindelse med denne sag var området blevet gennemgået og 20 af de 35 ejendomme på Gilleleje Strandvej er jf. oplysninger fra BBR bebygget med mere end 25%. 12 af de 20 ejendomme har en bebyggelsesprocent på mellem 30 og 64. Et antal af disse ejendomme kan være opført før lokalplanen i 1990. Af dispensationer kan nævnes, at der i 2006 er givet dispensationen til en bebyggelsesprocent på 28 på Gilleleje Strandvej 11. I 2016 er der givet dispensation til en bebyggelsesprocent på 33 på Gilleleje Strandvej 29, og i 1994 er der givet dispensation til en bebyggelsesprocent på 28,6 på Gilleleje Strandvej 7.

Byggeri i to etager

Lokalplanens § 6.1 regulerer, at bygninger skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage. I den konkrete byggesag vurderer administrationen, at facaden mod nord (ud mod vandet) er i to etager (se bilag 1; tegningsmateriale). Facaden mod syd (ud mod vejen) er i ét plan med udnyttet tagetage i overensstemmelse med lokalplanen.

Som det kan ses af billedet nedenfor, er der flere ejendomme på Gilleleje Strandvej som har kviste. På Gilleleje Strandvej 7 er der i 1994 bedt om et revideret projekt med den begrundelse, at kvisten på det ansøgte projekt viser en sammenhængende kvist ført frem til stueetagens facadeflugt i en samlet bygningslængde på 4,5 m. Denne tagudformning blev betragtet bygningsmæssigt som 2 fulde etager, og dermed i strid med lokalplanens § 6.1. Der blev i 1994 meddelt afslag til at opføre boligen i to etager. På billedet nedenfor kan ses den godkendte kvist.

Planudvalget har i 2007 givet dispensation til kvisten på Gilleleje Strandvej 11, hvor vurderingen var at kvisten fik ejendommens facade ud mod vejen til at syne af to etager.

Administrationen vurderer, at Gilleleje Strandvej 9 også har en facade ud mod vejen i to etager.

Administrationen vurderer, at Gilleleje Strandvej 8 tillige fremstår i to etager på den vestlige facade af beboelsesbygningen, uagtet af byggeriet i byggetilladelsen er beskrevet som værende i 1 1/2 plan. Det må betragtes som en fejl, at byggeriet i forbindelse med byggetilladelsen i 1999, er vurderet til at være i 1 1/2 plan. En enkelt byggetilladelse givet på fejlagtigt grundlag, er dog ikke i sig selv præcedensdannende.



Høringssvar fra ejerne af Gilleleje Strandvej 8

Ejerne af Gilleleje Strandvej 8 mener;

- at byggeriet er i strid med lokalplan 15.49, § 6.1 for så vidt angår bebyggelsesprocenten, antallet af etager og facadehøjden. I område B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Bygninger skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningernes facadehøjden må ikke overstige 3,5 m.
- at byggeriet er i strid med lokalplan 15.49, § 7.1 for så vidt angår ændring af husets facade. Ændringer af bygningens facader skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige udseende. Endvidere gøres gældende at der er tale om en kompetencenorm der kan håndhæves.
- at sagerne på Gilleleje Strandvej 7, 9 og 11 ikke er sammenlignelige med denne sag, da der er tale om taskekviste.
- at ejendommen på Gilleleje strandvej 10 er af kulturhistorisk værdi og at museet derfor skal høres forud for en evt. dispensation.
- at en dispensation fra lokalplanen i forhold til bebyggelsesprocenten, facadehøjde og etagehøjden vil være præcedensdannende for hele delområde B og at der derfor skal ske nabohøring af hele delområde B.
- at byggeriet giver indblik- og skyggegener for naboejendommen.
- at der er sket terrænregulering i strid med byggeloven.

Høringssvar fra ejeren af Gilleleje Strandvej 12

Ejeren af Gilleleje Strandvej 8 mener;

- at reglerne i området skal overholdes.
- at byggeriet er i 2 etager.
- at byggeriet ikke overholder det skrå højdegrænseplan.
- at byggeriet er opført uden tilladelse.

Høringssvar fra ejerne af Gilleleje Strandvej 10

Ejerne af Gilleleje Strandvej mener;

- at byggeriet er i 1 1/2 plan
- at kvisten er tilbagetrukket fra facaden og derfor ikke er en del heraf
- at der ikke er sket terrænregulering på grunden
- at byggeriet ikke er omfattet af den bevarende lokalplan for Det Gamle Gilleleje, og at museet og fredningsnævnet derfor ikke skal inddrages i vurderingen af sagen.
- at det ikke er væsentlige indblik- eller skyggegener, da afstanden mellem beboelsen i nr. 8 og nr. 10 er en af de største i området, og indblik og skyggeforhold derfor ligger indenfor det forventelige i bymidten. Endvidere er garagen på Gilleleje Strandvej 8 beliggende mellem beboelsesbygningerne på Gilleleje Strandvej 8 og 10.
- at Gilleleje Strandvej 8 tillige er bygget i moderne stil, uden saddeltag og midterakse, og at dette hus derfor allerede har indflydelse på karakteren af området.

Administrationens vurdering

Lokalplanens bestemmelser

I forhold til hvorvidt byggeriet er i strid med lokalplanens § 6.1 om bebyggelsesprocent og antallet af etager, er der ikke ved høringerne fremkommet nyt i sagen, der ændrer på den allerede foretagne vurdering, som derfor fastholdes.

For så vidt angår overholdelse af lokalplanens § 6.1 om facadens højde, er administrationens ikke enig i klagers påstand om, at kvisten skal måles med i facadens samlede højde. Det er ikke sædvanlig praksis.

Administrationen fastholder, at lokalplanens § 7.1 ikke indeholder bestemmelser om facadernes udformning som f.eks. farve, vinduer eller materiale, og derfor ikke kan håndhæves, da det ikke er klart og præcist formuleret, hvad der er tilladt

inden for lokalplanens rammer.

Det bemærkes i øvrigt at der ikke er tale om en bevarende lokalplan, og at der derfor ikke er grundlag for en høring af museet i forbindelse med sagens behandling. Lokalplanens indledning om boligområdernes overordnede karakter kan ikke indgå i vurderingen af sagen. Administrationen bemærker, at der i området omkring Gilleleje Strandvej dog findes byggeri af forskelligartet karakter, herunder mange forskellige udformninger på kviste samt byggeri opført uden symmetrisk saddeltag. Byggeriet er ikke i øvrigt i strid med formålsbestemmelsen i lokalplanen.

Det bemærkes endvidere, at sagen alene vedrører spørgsmålet om dispensation fra lokalplanen. Byggeriet overholder i øvrigt byggeretten i Bygningsreglement 2015, herunder det skrå højdegrænseplan, se bilag 1; tegningsmateriale. Der er givet byggetilladelse til byggeriet, så det er ikke korrekt at byggeriet er opført uden tilladelse. Byggetilladelsen er dog givet uden at der er taget stilling til lokalplanens bestemmelser, hvilket var en fejl fra Gribskov Kommunes side.

Dispensationens præcedensvirkning og omfanget af naboorientering

Bestemmelsen i planlovens § 20 skal forstås således, at de der skal høres er en eller flere af følgende: (1) samtlige ejere og brugere i hele lokalplanområdet, (2) de relevante naboer og/eller andre med interesse i sagen, og (3) foreninger o. lign., som fx grundejerforeningen. Ved naboer skal forstås de ejendomme der har grunde op mod den pågældende ejendom, ikke dem der ligger på den anden side af en vej eller sti. For at have en interesse i sagen, skal vedkommende være berørt af byggeriet. Det betyder, at der skal være risiko for indbliksgener, skyggegener på vedkommendes ejendom, eller at vedkommende på lignende måde bliver berørt af det byggeri hvortil der dispenseres, jævnfør gældende praksis fra Natur- og Miljøklagenævnet.

I sagen på Gilleleje Strandvej 10, er det kun bestemmelsen i punkt 2 der er relevant.

Det er administrationens vurdering, at byggeriet ikke er af et omfang, der kan begrunde at hele lokalplanområdet skal naboorienteres. En evt. dispensation fra lokalplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent og antallet af etager vil efter administrationens vurdering derfor heller ikke være præcedensdannende for hele lokalplanområdet, men alene have et betydning for administrationen af lokalplanen for ejendommene beliggende på Gilleleje Strandvej. Derimod vil en dispensation efter administrationens vurdering ikke være præcedensdannende for ejendommene beliggende på Svend Henriksens Vej eller Bøgebakken. Der er ikke på de to sidstnævnte veje, efter administrationens umiddelbare gennemgang, givet dispensationer fra lokalplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent og antallet af etager.

Der er kun to naboejendomme til Gilleleje Strandvej 10. Det er nr. 8 og 12. De er også de eneste ejendomme, der bliver berørt af byggeriet, da det er de eneste to ejendomme hvor der er risiko for skygge- eller indbliksgener. Byggeriet kan kun ses fra disse to ejendomme, da den omhandlede kvist vender ud mod vandet og ligger på linje med naboernes huse. Kvisten er derfor skjult for de øvrige ejendomme på vejen. Ejerne af de to ejendomme er tillige blevet partshørt efter forvaltningslovens regler – da de har en væsentlig og individuel interesse i sagen.

Sammenlignelige ejendomme

Sammenligningen med de omkringliggende ejendomme, er alene en vurdering om der er givet dispensation fra lokalplanens bestemmelse om antallet af etager. Der er ikke i lokalplanen nogen forudsætning om, at dispensation alene kan gives ved en særlig udformning af kvisten eller byggeriet. Ved vurderingen af om et byggeri fremstår i to etager, er det ikke udformningen af selve kvisten på byggeriet der er afgørende. Det afgørende er hvordan byggeriet fremstår udadtil, og om det har karakter af en traditionel hustype, jævnfør bilag 2; notat om antal af etager. Det er derfor administrationens vurdering af byggeriet på Gilleleje Strandvej 7, 9 og 11 er sammenligneligt i forhold til vurderingen af, om der er andre ejendomme i området, der fremstår som opført i to fulde etager.

Indblik- og skyggegener

I forhold til naboejendommen på Gilleleje Strandvej 8, er tilbygningen beliggende tilbagetrukket fra naboejendommen bebyggelse, og med en afstand til nabobebyggelse på mere 5 meter (målt vejledende på NetGIS). Bebyggelsen på naboejendommen begrænser derfor indblikket fra tilbygningen til ejendommens primære opholdsarealer, herunder balkon og terrasse. Der etableres ikke vinduer i kvisten mod det østlige skel. Administrationen vurderer derfor, at der ikke er væsentlige indbliksgener for naboejendommen. Tilbygningens placering øst for nabogrunden gør endvidere, at der ikke vil opstå skyggegener på naboens grund.

I forhold til naboejendommen på Gilleleje Strandvej 12, er tilbygningen beliggende på linje med nabobebyggelsens nordlige facade, og vest for nabogrunden. Afstanden fra tilbygningen til naboejendommens beboelsesbygning er mere end 17 meter (målt på NetGIS). Afstanden fra tilbygningen til nabogrundens tættest beliggende opholdsareal udgør ca. 8 meter (målt på NetGIS). Naboejendommens garagebygning og overdækkede terrasse mv. er placeret mellem de to beboelsesbygninger og skygger derfor delvist for indblik fra tilbygningen og vinduet placeret i kvisten mod det østlige skel. Etableringen af et vindue i kvisten mod det østlige skel, medfører på grund af de store afstande ikke væsentlige indbliksgener til nabobebyggelsen eller opholdsarealerne. Administrationen vurderer derfor, at tilbygningen samlet set ikke giver væsentlige indbliksgener for naboejendommen, som følge af de store afstande mellem beboelsesbygningerne samt afstanden fra tilbygningen til naboejendommens opholdsarealer, ud over det forventelige ved ejendomme beliggende i byzone. Afstandene fra tilbygningen til naboejendommens opholdsarealer medfører endvidere, at tilbygningen efter administrationens vurdering ikke giver væsentlige skyggegener for naboejendommen, selvom tilbygningen er placeret vest for nabogrunden.

Administrationen bemærker, at spørgsmålet om terrænregulering hører under byggelovgivningen og derfor ikke er et spørgsmål der kan behandles i sagen om dispensation fra lokalplanen.

Konklusion

Administrationen har gennemgået høringssvarene samt dispensationssagerne i forhold til spørgsmålet om bebyggelsesprocenten og antallet af etager.

Det er fortsat administrationens vurdering, at Gribskov Kommune kan meddele dispensation til § 6.1, da bestemmelserne ikke er i strid med lokalplanens formål eller anvendelse. Der skal fortages naboorientering inden der gives dispensation jf. planlovens § 20.

Der er som beskrevet ovenfor, givet dispensationer for bebyggelsesprocenten på Gilleleje Strandvej, her iblandt til bebyggelsesprocenter over 30. Kommuneplanrammen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30. Efter en grundig gennemgang af dispensationssagerne, er det fortsat administrationens vurdering, at der ud fra lighedsbetragtningen, ikke er sagligt grundlag for at meddele afslag i den konkrete sag.

Facaden mod nord kræver en dispensation fra lokalplanen, fordi den opføres i to etager. Der er i 2007 givet dispensation til facade i to etager på Gilleleje Strandvej 11, og det taler derfor for en dispensation i denne konkrete sag. Endvidere taler det for en dispensation, at der i på Gilleleje Strandvej i øvrigt findes flere ejendomme der fremstår i to etager, herunder Gilleleje Strandvej 9 og 8. Efter en grundig gennemgang af dispensationssagerne, er det administrationens samlede vurdering, at der ud fra lighedsbetragtningen, ikke er sagligt grundlag for at meddele afslag i den konkrete sag.

I forhold til placeringen af vinduet i kvisten mod det vestlige skel til Gilleleje Strandvej 12, er der administrationens vurdering, at dette ikke medfører væsentlige indbliksgener for naboejendommen. Der er efter administrationens vurdering

derfor ikke grundlag for, at stilles vilkår til dispensationen om, ikke at isætte vindue i kvistens vestlige side.

Lovgrundlag

Planloven: LBK 287 af 16.04.2018

Økonomi

Administrationen vurderer, at ejeren af Gilleleje Strandvej 10, vil kunne kræve erstatning, såfremt kommunen beslutter at standse byggeriet og kræve en fysisk lovliggørelse af dele af tilbygningen. Administrationen kender ikke omfanget af nødvendige ændringer i bærende konstruktioner og andre ombygninger, indkøbte byggematerialer, omkostninger til ændrede tegninger, forsinkelse i byggeriet m.m. Det er derfor pt. ikke muligt at skønne størrelsen på et eventuelt erstatningskrav. Dette må bero på et udspil fra ejendommens ejer og vurderes på baggrund af ejers gennemgang af tabsposter.

Hvis der meddeles dispensation til at opføre tilbygningen i to etager mod nord, kan der stilles vilkår om ikke at sætte vindue i karnappens østlige side, Et eventuelt erstatningskrav vil i givet fald være af begrænset omfang.

Beslutning

1a) - 1b) Tiltrådt

Bilag

Tegningsmateriale

Notat om antal etager

Underbilag 1 til notat om antalt etager

Underbilag 2 til notat om antalt etager

Høringssvar fra ejerne af Gilleleje Strandvej 8

Høringssvar fra ejeren af Gilleleje Strandvej 12

Høringssvar fra ejerne af Gilleleje Strandvej 10

Billeder af Gilleleje Strandvej 10

Punkt 57: Byggesag. Kirkestræde 2, 3200 Helsinge

02.00.08-K08-19-18

Resume

Sagen har været behandlet af udvalget den 6. februar 2018, hvor Udvikling, By og Land besluttede, at der skulle ske fysisk lovliggørelse af ovenlysvinduer på ejendommen. Sagen blev taget med på udvalget, da der tidligere har været en omfattende udvalgssag om Kirkestræde 5 i Gl. Annisse med stor politisk bevågenhed.

Denne sag vedrørende Kirkestræde 2 er en udløber af sagen om Kirkestræde 5. Kommunen er i forbindelse med en klagesag vedr. ejendommen Kirkestræde 2 blevet bekendt med, at der er isat ovenlysvinduer på ejendommen, som er i strid med lokalplanen.

Der er truffet afgørelse om fysisk lovliggørelse den 23. februar 2018, og administrationen har nu modtaget et tilfredsstillende forslag til lovliggørelse af forholdet.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende, forslag til fysisk lovliggørelse af ovenlysvinduer på ejendommen, ved påsætning af klink indækning i aluminium i henhold til tegningsmateriale (bilag 1 og 2).

Sagsfremstilling

Sagsforløb

I forlængelse af udvalgets beslutning den 6. februar 2018, blev der den 23. februar 2018 truffet afgørelse om fysisk lovliggørelse af ejendommens ovenlysvinduer. Der blev sat en frist for fysisk lovliggørelse til den 1. september 2018.

Da der ikke skete lovliggørelse indenfor fristen, sendte Gribskov Kommune den 5. september 2018 et varsel om påbud, med frist for ejers udtalelse inden den 19. september 2018.

Gribskov Kommune modtog ikke en udtalelse fra ejer og der blev den 20. september 2018 fremsendt påbud om lovliggørelse af forholdet med frist til den 20. december 2018.

Ejers arkitekt kontaktede herefter Gribskov Kommune for en dialog om lovliggørelse af forholdet og sagen blev sat i bero.

Gribskov Kommune har den 2. februar 2019 modtaget tegningsmateriale med forslag til lovliggørelse af forholdet, se bilag 1 og 2.

Plangrundlag

Det fremgår af Lokalplan 69.99 Bevarende lokalplan for Gl. Annisse, vedtaget i januar 2001, § 8.12 at:

"Kviste og vinduer bør placeres så de følger stueetagens fagtakt, og i øvrigt giver symmetri i tagfladen. Ved opsætning af flere kviste på samme bygning skal disse være ens. Ovenlysvinduer må ikke være bredere end vinduer i stueetagen og

højst 2/3 af disse i højde”. (Administrationens understregning).

Sagsfremstilling

Vinduerne i stueetagen under ovenlysvinduerne er ifølge det oplyste højst 136 cm høje (enkelte vinduer er mindre). Som følge af lokalplanens § 8.12 må ovenlysvinduerne på Kirkestræde 2 derfor maksimalt være 91 cm høje (? af 136 cm). De overskrider således den tilladte højde med 49 cm.

I afgørelsen om fysisk lovliggørelse fremgår det, at Gribskov Kommune vurderer at vinduerne kan fysisk lovliggøres ved at ændre dem, således at de overholder lokalplanens bestemmelser. Det fremgår endvidere, at ansøger evt. forinden lovliggørelse kan indsende forslag til ændring med henblik på kommunens vurdering af, om ændringerne bringer vinduerne inden for lokalplanen.

Af det fremsendte tegningsmateriale fremgår det, at ejer ønsker at lovliggøre ovenlysvinduerne ved påsætning af klink indækning i aluminium på 49 cm, således at vinduerne fremstår i den tilladte højde i henhold til lokalplanen. Inddækningerne males i samme mørkegrå farve som eksisterende inddækninger.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det fremsendte tegningsmateriale (se sagens bilag 1 og 2), opfylder de krav til fysisk lovliggørelse som er fastsat i afgørelsen af 23. februar 2018.

Lovgrundlag

Planloven § 18, § 51 og § 63, stk. 1.

Byggeloven § 16 C, stk. 3, og § 17, stk. 1.

Beslutning

1. Tiltrådt

Bilag

Tegningsmateriale: Facadetegning

Tegningsmateriale: Detalje persienneinddækning ovenlys

Punkt 58: Landzonesag: Frederiksværkvej 160, indretning af 12 boliger

01.03.03-G01-5-19

Resume

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

Der søges om ændret anvendelse af eksisterende museums-/udstillingsbygning med indretning af 12 boligenheder.

Kompetencen til at tillade nye boligenheder, enten ved landzonetilladelse eller ved igangsætning af lokalplanlægning, ligger hos Udvikling, By og Land.

Administrationen anbefaler, at der ses positivt på landzonetilladelse til det ansøgte, da den ændrede anvendelse af eksisterende bygningsmasse vurderes at kunne indpasses uden væsentlig ændring af det bestående miljø.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tilkendegive, at der kan arbejdes for landzonetilladelse til den ansøgte indretning af 12 boligenheder,
2. at sagen sendes i naboorientering forud for endelig beslutning, og
3. at der stilles vilkår om fælles parkeringsareal, hvor der i dag allerede er anlagt parkeringsplads, samt om at der ikke sker synlig afgrænsning af private havearealer, som beskrevet under sagsvurderingen.

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Frederiksværkvej 160 er i dag en kombineret beboelses- og forretningssejendom på ca. 1,1 ha fordelt på 2 matrikler. Den samlede bolig- og udstillingsbygning omfatter 479 m² i grundplan og 400 m² i tagetagen, fordelt på 138 m² bolig og 741 m² erhvervsareal. Hertil kommer en separat garagebygning på 50 m². Bygningen er opført til som en firlænget museumsbygning til udstillingsformål og har derfor et massivt udseende med relativt få vinduer i stueetagen. Derimod er der mange tagvinduer, da hele overetagen er udnyttet.

Ejendommen grænser mod nord og øst op til statsskoven Tisvilde Hegn, og den ene af de to matrikler, matr. nr. 29h, er skovbevokset. Vest for ejendommen ligger der et (lokalplanlagt) sommerhusområde. Mod syd afgrænses ejendommen af Frederiksværkvej, og syd for vejen ligger naturarealer ned til bredden af Arresø. Skoven og søen indgår i to udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000), der ligger i sammenhæng. Umiddelbart nord for museumsbygningen samt umiddelbart syd for Frederiksværkvej er der dog to helårsboliger, begge beliggende i landzone.

Ifølge kommuneplanen er skovbyggelinjen reduceret langs sydsiden af Tisvilde Hegn. Ejendommen ligger delvis indenfor denne reducerede skovbyggelinje, samt indenfor kystnærhedszonen og i værdifuldt kulturmiljø.

Plan- og Miljøudvalget har i 2017 givet landzonetilladelse til, at der i bygningen kunne indrettes en større bolig, bed and breakfast samt et lokale med mulighed for kreative workshops. Denne afgørelse blev påklaget, og er siden ophævet af Planklagenævnet den 22.08.18, da ejer og ansøger ikke længere ønskede at realisere projektet.

Sagens forhold

Firmaet Gesvindt ApS v/ Tonny Skarby har indsendt ansøgning om forhåndsgodkendelse af et projekt med indretning af 12 boliger i det eksisterende bygningskompleks. Bygningen har i mange år rummet virksomheden GeoArt med udstilling og butik, men den ønskes nu afhændet. Boligprojektet er indsendt af en potentiel køber, som ikke ønsker at videreføre museums- og udstillingsaktiviteterne.

De i alt 879 m² bruttoetageareal ønskes opdelt i 12 mindre boliger til udlejning, fordelt med 6 stk. i stueetagen og 6 stk. på 1.salen. Boligerne får et areal på mellem 65 og 79 m². Det eksisterende indgangsparti vil være hovedindgang for alle boligerne, som i øvrigt tilgås fra midten af bygningen, hvor der i dag er et lukket gårdrum. Der isættes supplerende døre og vinduer i stueetagens facader og den eksisterende brede kvist i tagfladen mod syd omdannes til 2 balkoner. To tagvinduer flyttes, men ellers er tagfladen i øvrigt uændret. Der etableres et mindre udeopholdsareal på 16-18 m² til hver af de 6 stuelejligheder.

I den eksisterende garagebygning skal der etableres ny lavenergi-varmeforsyning. Eksisterende vejadgang fra Frederiksværkvej fastholdes både til de nye lejligheder og til den bagvedliggende nabobebyggelse, Frederiksværkvej 162. Der er i dag en større parkeringsplads foran museumsbygningen ud mod Frederiksværkvej, som kan dække det kommende behov.

Vurdering og anbefaling

Ifølge planlovspraksis skal nye boliger generelt henvises til planlagte områder, og hidtidig praksis har været restriktiv. Samtidig er der med § 35, stk. 10, åbnet mulighed for, at der kan gives landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at de indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning,

De ansøgte nye boligenheder er efter § 35, stk. 10 ikke omfattet af retten til at udvide fritliggende boliger i landzone til 500 m², og kan heller ikke umiddelbart overgå til anvendelse til fritidsboliger. Formålet med bestemmelsen er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. I sagsvurderingen skal der lægges vægt på hensynene til planlægningsmæssige forhold.

Der er endnu ikke udviklet en fast praksis for, hvornår der er tale om 'væsentlig' ombygning, men i vurderingen heraf indgår bygningens ydre fremtræden med hensyn til døre og vinduer, selvstændige indgangspartier og udearealer, opbrydning af tagfladen og lignende. Samtidig ses der på projektets funktionelle, miljømæssige og visuelle konsekvenser for området som helhed, idet et projekt kan udløse lokalplanpligt, hvis det vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Administrationens konkrete vurdering er, at projektet ikke vil få en væsentlig indvirkning på det pågældende område. Karakteren af ejendommen og området ændres ikke, og områdets beskyttelsesinteresser kompromitteres ikke, da bygningsmassen, parkeringsarealet og muligheden for kontinuerlig trafik til og fra ejendommen allerede er der. Planlægningsmæssigt kan der siges at være tale om en for området ny arealanvendelse med en form for boligkompleks, men den hidtidige bygningsanvendelse vurderes at have skabt et tilsvarende brugsmæssigt tryk på ejendommen.

Samlet set vurderer vi, at museumsbygningens fremtræden ikke ændres væsentligt, og at der derfor er mulighed for at give landzonetilladelse til det ønskede projekt. Det bemærkes, at bygningen er i en stand, hvor den må anses for egnet til indretning af boliger. Det kan derfor være ønskeligt at skabe muligheden for ny anvendelse for en sådan bygningsmasse, der har vist sig vanskelig at afhænde til nuværende formål såvel som til andre projekter.

I vurderingen er det taget i betragtning,

- at bygningens fysiske udformning ikke ændres,
- at hele 1.salen allerede er indrettet til boligareal med stor kvist samt mange tag- og gavlvinduer,
- at der er et større parkeringsareal,
- at der i dag kan foregå aktiviteter med et stort flow af besøgende,
- at bygningen ligger tilbagetrukket og ikke vil blive udsat for større synlige ændringer set fra omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at projektet sendes i naboorientering med henblik på at give landzonetilladelse til 12 boliger.

En tilladelsen bør gives på følgende vilkår;

1. Parkering skal ske samlet på det eksisterende grusbefæstede parkeringsareal syd for bygningerne, eventuelt med nødvendig udvidelse,
2. Nærarealer ved havedøre samt arealer generelt i umiddelbar tilknytning til stueetagen må ikke fremstå med synlig hegning, men skal visuelt være en del af det samlede udeareal omkring bygningen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning § 13 stk. 2 og § 35 (planloven), lovebekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Økonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

Høringsperiode og høringsparter

Hvis Udvikling, By og Land beslutter, at der kan arbejdes for projektet ud fra landzonebestemmelserne, skal projektet i 14 dage naboorientering. Nabobemærkninger vil efterfølgende blive forelagt udvalget forud for endelig stillingtagen.

Beslutning

1. - 3. Tiltrådt

Bilag

Frederiksværkvej 160 oversigt

Fr.værkvej 160 sit.plan, facader og indretningsplaner

Punkt 59: Landzonesag: Boserupvej 13C - lovliggørelse af husstandsvindmølle

01.03.03-G01-37-18

Resume

Sagen er udskudt fra udvalgets møde 10.09.2018, 24.09.2018, 22.10.2018, 15.01.2019 og 19.02.2019. Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe en beslutning om fysisk lovliggørelse.

Der er i dagsordenen til 15.01.2019 indsat supplerende afsnit om erstatning under overskriften 'Økonomi' i sagsfremstillingen. Der er i dagsordenen til 19.02.2019 indsat et bilag med støjrapport fra Niras, modtaget 01.09.17, som udvalgets medlemmer tidligere har fået tilsendt. Der er i dagsordenen til 19.03.2019 indsat dels 2 bilag med vejledning om støj og om måling af ekstern støj, dels et bilag med den oprindelige støjmåling, der lå til grund for opsættelse af vindmøllen i forbindelse med landzonetilladelsen.

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

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

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

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

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

Historik

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

Udskydes til næste møde

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

Udsættes

Brian Lyck Jørgensen fraværende

Udvikling, By og Land, 22. oktober 2018, pkt. 249:

Udsættes

Jannich Petersen fraværende

Udvikling, By og Land, 15. januar 2019, pkt. 14:

Udsættes

Sean Rask Crawford deltog som stedfortræder for Jannich Petersen

Morten U Jørgensen fraværende

Udvikling, By og Land, 19. februar 2019, pkt. 24:

Udsættes

Mikkel Tornehave Andersen deltog som stedfortræder for Bo Jul Nielsen

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Boserupvej 13C er en landbrugsnoteret ejendom på 22,4 ha. Der er registreret et stuehus på 246 m² samt en nyere ladebygning på 180 m² og to småbygninger. Ejendommen er beliggende langs med Lokalbanen og umiddelbart sydøst for Saltrup Station. Nord for banen ligger landsbyen Saltrup. Husstandsvindmøllen er placeret på matrikel nr. 4ak Saltrup By, Esbønderup, i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. De nærmeste boliger i Saltrup ligger i en afstand af ca. 80 m fra møllen. Mod syd er ejendommene frit beliggende, og den nærmeste ligger mod syd i en afstand af ca. 160 meter.

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

Sagens forhold

Historik

Gribskov Kommune offentliggjorde den 6. september 2012 en landzonetilladelse til opstilling af husstandsvindmølle på ejendommen Boserupvej 13 C. Afgørelsen var administrativ i overensstemmelse med kompetencedelegation af

husstandsvindmøllesager fra fagudvalget til administrationen. Husstandsvindmøllen blev efterfølgende opstillet og sat i drift. Tilladelsen blev dog givet på ulovligt grundlag, da naboorientering ved en fejl ikke omfattede alle matrikulære naboer, og ikke alle nabobemærkninger blev inddraget i beslutningsgrundlaget. Da naboer gjorde opmærksom på dette i januar 2013, blev ejer oplyst om, at sagen skulle genoptages til fornyet behandling, men med bemærkning om, at møllen kunne forblive i drift frem til den nye afgørelse foreligger. Sagen blev genoptaget med forelæggelse for Plan- og Miljøudvalget den 11.08.14 efter fornyet naboorientering. Naboer kommenterede bl.a. på støjgenerne fra møllen.

Plan- og Miljøudvalget besluttede følgende:

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

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

Støjforholdene

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

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

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

Økonomi

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

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

Det forhold, at der i starten af sagsbehandlingen manglede en naboorientering, har ikke betydning i forhold til erstatning. Gribskov Kommune var i 2012 indstillet på at give tilladelse til møllen, eftersom ansøgningen indeholdt en støjrapport,

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

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

Vurdering og anbefaling

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

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

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

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

Lovgrundlag

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

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

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Økonomi

Se afsnit under sagsfremstillingen.

Høringsperiode og høringsparter

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

Beslutning

Udsættes

Bilag

UBL-bilag: Boserupvej 13C oversigtsfoto

UBL-bilag: Boserupvej 13C mølleplacering og målepunkter

Boserupvej støjrappport, bilag til UBL

Boserupvej Vejl. ekstern støj

Boserupvej Vejl. måling ekstern støj

Boserupvej Støjrappport KW6 fra 2011

Punkt 60: Markedsleje for midlertidig anvendelse af kommunale pladser og områder

01.00.00-G00-1818-18

Resume

Udvalget Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Byrådet. Sagen handler om vedtagelse af takstkatalog for kommercielle arrangementer, som afholdes på kommunens områder og pladser. Det vedtagne takstbilag for 2018-2019 indeholdt ikke pladsleje, for arrangementer af denne type.

Den hidtidige praksis med at stille kommunale pladser og områder gratis til rådighed også for kommercielle anvendelser, er ikke i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne.

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

1. At godkende udkast til taktkatalog for midlertidig anvendelse, af andre kommunale arealer end vejarealer, til kommercielle aktiviteter.
2. At godkende at der ikke opkræves pladsleje for grænsetilfælde i kategori 3.

Sagsfremstilling

Der skelnes imellem arealer, der i matriklen er udlagt til vejarealer og kommunens øvrige områder med egne matrikel nr.

Eventpladser på kommunale vejarealer og offentlige p-pladser er:

- Gilleleje Torv
- Græsted torv
- Helsingørsgadeområde
- Helsingørseventplads
- Kommunale p-pladser
- Kommunale vejarealer

Byrådet besluttede ved behandling af sag om mobilt gadesalg i december 2018, at der ikke skulle opkræves leje ved salg på vejarealer.

Eventpladser på kommunale arealer og pladser, som ikke er vejareal er:

- Grønne områder omkring Lergravssøen i Dronningmølle
- Eventpladsen i Gilleleje
- Gilleleje vest strand
- Græsted Folkepark
- Helsingørsgadekørsanlæg
- Rågeleje strand
- Birkepladsen i Tisvilde

Af takstkatalog for 2018-2019, fremgår ikke pladsleje for kommunens områder og arealer.

Den hidtidige praksis med at stille kommunale pladser og områder gratis til rådighed for kommercielle aktiviteter, er imidlertid ikke i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne.

Statsforvaltningen har i en konkret sag udtalt, at kommuner ikke kan stille kommunale områder og pladser mv. gratis til rådighed, hvis der afholdes et kommercielt arrangement. Se evt. Bilag A, Statsforvaltningens udtalelse.

Lejen skal være på markedslignede vilkår. Der skal opkræves leje af kommunens områder og pladser, når de benyttes til kommercielle aktiviteter, hvis hovedformålet er at generere et økonomisk overskud til arrangøren.

Overordnede rammer

Flere torve og offentlige p-pladser som ofte anvendes til arrangementer, er udlagt som en del af vejarealet, hvor det er vejlovens bestemmelser der gælder. Veje er reguleret af vejloven og tjener først og fremmest færdselsformål. Hvis vejene og kommunens pladser ønskes anvendt til andre formål f.eks. arrangementer eller udeservering, kræver det en tilladelse fra vejmyndigheden.

Andre områder er udlagt som selvstændige matrikler og er omfattet af kommunalfuldmagten. Det kan være vanskeligt at forstå for hvem hvilke regler der gælder hvor, og hvor der opkræves pladsleje.

Kommunale arealer og pladser

Kommunale områder og pladser, der ikke er udlagt som vej, er kommunens ejendom, som uden anden hjemmel end kommunalfuldmagten er stillet til rådighed for borgere.

Udgangspunktet her er, at kommunen kun må stille arealer til rådighed for aktiviteter, der ligger inden for den kommunale opgavevaretagelse, som har kommunal interesse. Heriblandt gælder også aktiviteter med humanitære, velgørende og andre almennyttige formål. Arealerne må gerne stilles til rådighed for salg, der knytter sig til hovedfunktionen.

Det er muligt at opkræve leje for både kommercielle og ikke kommercielle aktiviteter på kommunens områder og pladser mv.

Ved rent kommercielle aktiviteter, er der dog pligt til at opkræve en markedsbestemt leje for arealerne.

Pladsleje

Kommunen er forpligtet til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen for de arealer, der ønskes udlejet. Fastsættelse af markedsprisen vil ofte bero på et skøn. Kommunen har en vis margen, og efter omstændighederne kan rammerne for skønnet være ganske vide.

Administrationen har undersøgt niveauet for pladslejen i Naturstyrelsen og i en række kommuner. Se Bilag B, Oversigt over markedspriser.

På baggrund af det indsamlede materiale er der udarbejdet et forslag til takstkatalog, der afspejler markedsniveauet.

Bilag C, Udkast til takstkatalog.

Opkrævning afhænger af aktivitet

Hvis en virksomhed mv. udelukkende varetager formål, som en kommune også lovligt kan varetage, må kommunen gerne udleje arealerne gratis eller under markedsprisen. Dette kunne f.eks. være fremme af kulturelle formål, støtte af borgernes

mulighed for fritidsaktiviteter, fremme lokal turistudvikling og at eksponere kommunen. Det er i disse tilfælde et krav, at der er adgang for alle.

Hvis virksomheden mv. varetager et formål, som en kommune lovligt kan varetage, men samtidig generer et overskud, som udbetales til private investorer, er der tale om et kommercielt arrangement, og der skal lejen fastsættes til markedslejen.

Aktiviteter kan inddeles i 3 kategorier:

1. Aktiviteter som kommunen kan tillade uden opkrævning af markedsleje.
2. Aktiviteter som kommunen ikke kan tillade uden opkrævning af markedsleje.
3. Grænsetilfælde

Kategori 1:	Kategori 2:	Kategori 3:
Vederlagsfrit	Markedsleje	Grænsetilfælde
Åbne arrangementer uden indtægter.	Udbyttearrangementer.	Åben og gratis arrangementer med indtægter, uden indtjeningsformål.
Amatørarrangementer.	Erhvervsmæssige stader/markeder.	Loppemarkeder og kræmmermarkeder.
Non-profit arrangementer.	Entré-arrangementer, hvor overskud går til privatpersoner/virksomheder	Arrangementer hvor overskuddet doneres til et godt formål.
		Kultur, idræt, møder og lignede, på amatørbasis og uden driftsstøtte.

Sportsforeninger og andre har lånt kommunale pladser til åbne arrangementer uden indtægter. Aktiviteterne henhører i kategori 1.

Kommunens pladser har været lånt til cirkus og madmarkeder af rent kommerciel karakter. Aktiviteterne henhører i kategori 2.

Aktiviteter, som henhører i kategori 3, er lokale foreninger i Gilleleje, Helsingør, Rågeleje og Tisvilde, som uden beregning gennem årene har afholdt markeder med videresalg af studepladser, på kommunale områder og p-pladser. Ligeledes har lokale arrangører afholdt festivaler og koncert på kommunens områder og p-pladser. Praksis har været, at overskuddet fra aktiviteterne er blevet fordelt til lokale almennyttige formål.

Det er et lovkrav at kommunen opkræver pladsleje for kommercielle aktiviteter på kommunale områder, listet i kategori 2. Antallet af kommercielle arrangementer på kommunes egne arealer er begrænset. Det kan dog være vanskeligt at gennemskue, om en aktivitet er ren kommerciel og henhører i kategori 2 eller 3.

Administrationens vurdering

Pladslejen i udkast til takstkataloget er fastlagt ud fra de markedsrigtige vilkår.

Fravalg af opkrævning af pladsleje for aktiviteter i grænsetilfældene, listet i kategori 3, kan tiltrække arrangementer og liv. Det lokale engagement kan øges, når arrangører selv kan donere deres overskud fra et lokalt arrangement.

Administrationen anbefaler derfor, at opkrævning sker som indstillet af administrationen.

Lovgrundlag

Kommunalfuldmagten

Økonomi

Udgifter og indtægter i forbindelse med udlejning tilfalder Ejendomsrammen.

Beslutning

Udsættes

Bilag

Bilag C

Bilag B

Bilag A

Punkt 61: Spørgsmål til Movia

13.05.00-G01-1-19

Resume

Sagen fremlægges for Udvikling, By og Land med henblik på, at udvalget træffer beslutning om hvilke spørgsmål udvalget har til Movia i forbindelse med temamøde den 21. maj.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at beslutte hvilke spørgsmål, der skal sendes til Movia inden mødet 21. maj

Sagsfremstilling

Movia ønsker at styrke dialogen med regioner og kommuner. I den forbindelse besøger de alle kommuner i Region Hovedstaden og Region Sjælland i løbet af foråret 2019. Movia besøger Gribskov Kommune på et temamøde den 21. maj 2019.

Da Gribskov Kommune ønsker et så udbytterigt møde som muligt, opfordres der til, at spørgsmål sendes til Movia på forhånd, så mødet forberedes på bedste mulige måde.

Movia er en fælleskommunal virksomhed, der ejes af kommunerne og regionen i fællesskab. Kommunerne og regionerne fastlægger serviceniveauet for drift af busserne, samt flextur. Serviceniveauet omfatter for eksempel buslinjer samt hyppighed og tidsinterval for afgang.

Movia laver køreplanerne og driver den kollektive trafik. Køreplanerne sammensættes med henblik på, at sikre sammenhæng i de lokale trafikknudepunkter. Driften af buslinjer udbydes til private vognmænd. Driften af toglinjer forestås af lokaltog. Prisen afhænger blandt andet af oliepriserne og af de priser, som Movia opnår ved udbud af arbejdet. Driften finansieres dels af billetindtægter og dels af kommuner og regioner. Der er stor forskel på selvfinansieringsgraden på de forskellige linjer, og dermed stor forskel på betaling fra kommunen og regionen.

Movia står for den daglige drift af kollektiv trafik i kommunen og Gribskov Kommune afgiver årligt trafikbestilling hos Movia. Gribskov Kommune skal ultimo oktober 2019 afgive trafikbestilling vedrørende serviceniveauet for kollektiv trafik i 2020, der implementeres sidste søndag i juni. Trafikbestillingen for 2019 blev afgivet i maj 2018, og der var ingen ændringer til serviceniveauet.

Gribskov Kommune har nedsat et dialogforum for kollektiv trafik, hvor Udvikling, By og Land drøfter serviceniveauet med repræsentanter fra handicaprådet, ældrerådet, lokalforeningsrådet, grundejerforeninger, skolebestyrelserne og Gribskov Gymnasium. Der afholdes nu 1 årligt møde i dialogforummet.

Beslutning

1. Udvalget videregav en række spørgsmål til Movia

Morten U Jørgensen fraværende

Punkt 62: Nedlæggelse af offentlig vej i Blistrup

05.01.22-G01-3-18

Resume

Udvikling By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Byrådet om at nedlægge del af offentligt vejareal i Blistrup.

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

1. at træffe endeligbeslutning om nedlæggelse af offentlig vej i Blistrup efter vejlovens procedure
2. at administrationen efter forhandling foretager salg og arealoverførelse til tilstødende lodsejere

Sagsfremstilling

Denne sag forelægges i sammenhæng med tidligere Byrådsbeslutning af 01.10.2018, for at træffe endelig beslutning om nedlægge af offentligt vejareal i Blistrup, samt træffe beslutning om arealets videre disponering. Det offentlige vejareal er matrikulært del af Skaaremosevej og Tulstrupvej, benævnte litra 7000a og fremgår af vedlagte kortbilag.

Vejarealet er oprindeligt eksproprieret fra matr.nr. 6a Højelt by, Blistrup, ved matrikulær sag i tilbage i henholdsvis 1973, for udvidelse og regulering af Tulstrupvej, og i 1994 formodet af hensyn, for at sikre vejadgang til fremtidig by- og erhvervsudvikling, samt som forbindelse til planlagte ny vej nord om Blistrup, Matrikulær redegørelse, der beskriver ændringer af matr.nr. 6a, Højelt by Blistrup, vedlægges i bilag.

Vejarealet henligger i dag som dyrket landbrugsareal og anvendes ikke som vej eller udstyr til vejforhold. Arealet dyrkes af den tilstødende og tidligere ejer af arealet, hvilket der ved arealerhvervelsen blev indgået aftale om. I nuværende plangrundlag tjener arealet ikke som adgangsvej til by- og erhvervsudvikling, og der foreligger ikke planer om udbygning af infrastruktur. Vejarealet har derfor ikke noget vejrelateret formål længere og vurderes derfor muligt at nedlægge, ud fra en trafikal og planmæssig vurdering.

Størrelsen af arealet er ca. 1.700 m². Arealet ligger ikke i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, og ud fra arealets størrelse og geometri vurderes det ikke hensigtsmæssigt, at udstykke arealet som selvstændig parcel. Disponering af arealet til andet formål end vej vurderes derfor hensigtsmæssigt, som arealoverførelse til en af de tilstødende ejendomme.

Uden direkte sammenhæng foretog Græsted-Gilleleje Kommune i 1979 ekspropriation fra en række ejendomme af hensyn til arealerhvervelse for anlæg af ny vejforbindelse mellem Græsted og Blistrup. I denne ekspropriation indgik endvidere forsyningsledninger for henholdsvis vand- og spildevandsforsyning. Plan om ny vejforbindelse fremgår af kommuneplan 1992-2000 og er ikke videreført i efterfølgende planer. Den 02.09.2013 besluttede Byrådet at aflyse den tinglyste ekspropriationsbeslutningen fra 1979 og tinglyse de udførte forsyningsledninger. Der blev ikke foretaget matrikulære ændringer eller ændret på ejerforhold, da det alene var en tinglyst beslutning. Aflysning af ekspropriationsbeslutningen blev foretaget uden tilbagebetalingskrav for udbetalte erstatninger, ud fra den vurdering at tidligere ejere ikke havde haft fuld råderet i en 34 årig periode.

Beslutning om nedlæggelse af offentlig vej

Endelig beslutning om nedlæggelse træffes af Byrådet med hjemmel i lovens § 15, ud fra den vurdering, at arealet ikke længere har et vejrelateret formål og derfor nedlægges ud fra en trafikal og planmæssig begrundelse.

Beslutningen træffes efter offentlig høring og høring af vejens tilstødende grundejere. Der er modtaget indsigelse fra ejer af matr.nr. 6a Højelt by, Blistrup Jytte Hansen. Indsigelse vedlægges i bilag.

Indsigelsen gør gældende, at sagen ikke omhandler nedlæggelse af vejareal, men er et ekspropriationsforhold, hvor formålet med ekspropriationen ikke er benyttet. Arealet er aldrig blevet anvendt til vejformål. Der kræves derfor, at arealet tilbageføres til oprindelig ejer, ud fra at ekspropriationsformålet ikke er udnyttet. Der henvises til Plan om ny vejforbindelse, der fremgår af kommuneplan 1992-2000 og ikke er videreført i efterfølgende planer og at man mener, at Byrådet har truffet beslutning om tilbageførelse i Byrådsbeslutning af 02.09.2013.

Omhandlende vejareal har jf. matrikulære redegørelse ikke sammenhæng med ekspropriationsbeslutning fra 1979, og Byrådet har derfor ikke tidligere truffet beslutning omkring arealet.

Arealet er erhvervet ved ekspropriation til offentlig vejformål, men vurderes kun i begrænset omfang anvendt i forhold til ekspropriationsformålet. Det skyldes, at plangrundlaget og tankerne om udbygning af infrastrukturen, er blevet ændret gennem årene fra 1973 til i dag, et tidsforløb på 45 år.

Arealet er matrikulært udskilt offentlig vejareal og skal derfor nedlægges som offentlig vejareal, jf. proceduren herfor, for at kunne disponeres til andet formål.

I beslutningen om vejens nedlæggelse skal der jf. 124 stk.1 tages stilling til om vejen skal opretholdes som privat fællesvej eller privat vej. Omtalte vejareal benyttes ikke som vejadgang og arealet har ikke overkørsel til den offentlige vej Tulstrupvej, hvorfor det ikke vurderes nødvendigt at opretholde vejen som privat fællesvej.

Beslutningen om nedlæggelse kan i forhold til det retlige grundlag påklages til Vejdirektoratet. Såfremt vejarealet besluttet nedlagt og ikke opretholdes som privat fællesvej eller privatvej, kan en grundejer, der har krævet vejen opretholdt, kræve sagen indbragt for Taksationskommissionen.

Jf. vejlovens § 127 stk.1 råder Byrådet frit over et nedlagt vejareal.

Salg uden udbud

Som udgangspunkt, skal kommunen udbyde arealer og ejendomme ved et offentligt udbud og til markedspris, men jf. § 2, stk. 4 i lov om offentligt udbud har kommunen mulighed for at handle et areal under 2.000 m², som ikke selvstændigt kan bebygges - eksempelvis med de tilstødende naboer.

Administrationen anbefaler:

- at der besluttet nedlæggelse af vejarealet
- at arealet værdisættes ud fra en forventet markedsværdi og at arealet efterfølgende tilbydes de tilstødende ejendomme til højstbydende med udgangspunkt i den vurderede markedspris.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje (Lov nr. 1520 af 27. december 2014) Kapitel 2 § 15 og kapitel 11 §§ 124 - 128

Bekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom § 25

Økonomi

Det omhandlende areal værdisættes til markedspris og arealoverførelse foretages efter almindelige betingelser for salg af ejendom.

Høringsperiode og høringsparter

Der er foretaget offentlig høring og høring af tilstødende grundejere. Høring er gennemført i perioden fra den 08.10.2018 til den 07.12.2018, jf. krav om minimum 8 ugers høringsfrist. Der er modtaget et høringssvar som vedlægges i bilag.

Beslutning

Udsættes

Bo Jul Nielsen ønskede sin habilitet i sagen afprøvet. Udvalget besluttede at Bo Jul Nielsen ikke er inhabil i sagen

Morten U Jørgensen fraværende

Bilag

180830 Matrikulær redegørelse_0 1

Notat Lovgrundlag for nedlæggelse af offentlig vej

Kort over offentlig vej der nedlægges

Høringssvar om nedlæggelse af offentlig vejareal.pdf

Punkt 63: Afdækning af kulturelle samlingspunkter og yderligere samling af administrationen

82.00.00-A00-1-19

Resume

Udvalgene Udvikling, By og Land, Kultur samt Erhverv og Oplevelsesøkonomi behandler sagen for at give en anbefaling til Økonomiudvalget. Sagen handler om arbejdsprocessen for udvikling af kulturelle samlingspunkter i Helsingør og Græsted samtidig med klogere brug af kommunens kvadratmeter og en bedre samling af administrationen. Udvalget Ældre, Social og Sundhed får sagen til orientering.

Sagen begyndte oprindeligt med spørgsmålet om anvendelse af Tinghuset i Helsingør. En beslutningsproces om en midlertidig anvendelse af stedet som samlingspunkt for erhvervslivet blev sat i gang i december 2018. Beslutningsprocessen blev dog standset, da det viste sig, at isolerede beslutninger om anvendelse af de enkelte bygninger kan skade et langsigtet arbejde med udvikling af kommunens byer og en klog brug af kommunens byggemasse.

Administrationen anmoder derfor udvalgene om at igangsætte en afdækning af muligheder for udvikling af kulturelle samlingspunkter i Helsingør og Græsted samtidig med klogere brug af kommunens kvadratmeter og en bedre samling af administrationen som led i forbedredelen af et oplyst beslutningsgrundlag.

Administrationen indstiller til udvalgene

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land

1. at beslutningsprocessen af december 2018 om midlertidig anvendelse af Tinghuset til samling for erhvervslivet ikke genoptages.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land og Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi at anbefale Økonomiudvalget

2. at afdække muligheder for at etablere et kulturelt samlingspunkt i Helsingør bymidte omkring Tinghuset og Tingstedet i tilknytning til bibliotek
3. at afdække muligheder for at styrke et kulturelt samlingspunkt i Græsted bymidte omkring BLIK og Stads- og Lokalarkivet
4. at afdække muligheder for udnyttelse af lokalerne på Skolegade 43
5. at afdække de økonomiske konsekvenser for indstillingens punkter 1-3

Administrationen indstiller til Ældre, Social og Sundhed

6. at tage orientering om sagen til efterretning

Sagsfremstilling

Der er i forbindelse med budgetaftalen for 2019-2022 sat en ramme for et yderligere fokus på en optimal anvendelse af kommunens ejendomme - kaldet Kloge m2 såvel som et ønske om at samle administrationen yderligere. Det er ligeledes i budgetaftalen besluttet, at Tinghuset skal bevares, men den nærmere anvendelse er ikke afklaret.

Der har efterfølgende været en række forskellige ideer i spil. Det har bl.a. været:

- Etablering af et kulturelt samlingspunkt i bymidten i Helsingør - konkret i Tinghuset i tæt tilknytning til biblioteket
- Etablering af et kulturelt samlingspunkt i bymidten i Græsted - konkret omkring BLIK og Stads- og Lokalarkivets bygninger
- Muligheder for at samle kommunens administration endnu mere end i dag.

Der er således brug for at sætte et arbejde i gang for at undersøge og afdække hvilke muligheder ovenstående ideer giver.

Etablering af et kulturelt samlingspunkt i bymidten i Helsingør omkring Tinghuset

I arbejdet med at styrke Helsingør bymidte har der været tanker om, hvordan kulturen og kulturinstitutioner ville kunne understøtte ønsket om en levende by, hvor borgerne har deres naturlige gang. Derfor har det været naturligt at tænke biblioteket ind i en tættere tilknytning til Helsingør bymidte. De gode erfaringer med at etablere et kulturelt samlingspunkt i Gilleleje kan indtænkes i den videre afdækning. Det skal ligeledes afdækkes hvilke muligheder, der er i forhold til samarbejdet med frivillighedscenteret som er i Tingstedet.

Med et kulturelt samlingspunkt i Tinghuset vil det ikke være muligt også at etablere et samlingspunkt for erhvervet. Der er arbejdet videre med alternativer hertil - herunder videreførelse af inkubatorprojektet, der er delvist finansieret af LAG-midler. Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi vil få forelagt en særskilt sag om de fremadrettede muligheder herfor.

Etablering af et kulturelt samlingspunkt i bymidten i Græsted - konkret omkring BLIK og Stads- og Lokalarkivets bygninger

Ideen om også at skabe et kulturelt samlingspunkt i bymidten i Græsted, gerne med udgangspunkt i BLIK, har ledt til tanker om at udnytte "Det Gule Hus" på Græsted Stationsvej 8 i langt højere grad, end det er tilfældet i dag, hvor Stads- og Lokalarkivet benytter huset og den stilstødende pavillon. Det bør afdækkes, hvordan potentialet kan udnyttes i tæt samarbejde med samarbejdspartnere som fx. Frivillighedscenteret, herunder evt. samtænkning af funktioner.

Mulighed for at samle kommunens administration endnu mere end i dag

Det er et stort ønske at få samlet de administrative ressourcer endnu mere end i dag. Det er derfor nødvendigt at afdække mulighederne nærmere for dette, herunder at se det i tilknytning til ovenstående ideer, som et første skridt på vejen til at samle administrationen i Helsingør.

Det videre arbejde

De ovenfor skitserede muligheder og ideer vil give en mere intensiv brug af kvadratmeterne i de pågældende bygninger samtidig med, at der vil kunne skabes nogle nye synergieffekter på tværs af brugergrupper. Det vil også betyde, at der frigives nogle kvadratmeter, som bør indgå i en samlet overvejelse omkring fremtidig brug. På den måde sikres, at kommunens kvadratmeter udnyttes klogt. Arbejdet skal naturligvis ske i tæt samarbejde med alle involverede parter.

Administrationens vurdering og anbefaling

Det er nødvendigt at foretage en kvalificering af mulighederne. Konkret er der brug for at foretage egentlige analyser af mulighederne og indgå i tæt dialog med de involverede parter, for at få afdækket fordele og ulemper, få kortlagt muligheder for krydsbrug såvel som hvor dette ikke kan lade sig gøre, og ikke mindst at få sat økonomi på de foreslåede

tiltag og fundet finansiering hertil. Administrationen anslår, at dette arbejde vil være tilendebragt i løbet af 3 måneder, så et endeligt forslag vil kunne fremlægges til politisk beslutning lige efter sommerferien på møderne i august 2019.

Administrationen anbefaler, at indstillingspunkterne godkendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 318 af 28. marts 2017 (Kommunalstyrelsesloven) § 18, stk. 2.

Styrelsesvedtægten for Byrådet i Gribskov Kommunen af 3. april 2018, Kapitel IV, § 9, stk. 2 og stk. 5.

Beslutning

1. Tiltrådt
2. - 4. Anbefalet

Indstilling 5 rettes til: at afdække de økonomiske konsekvenser for indstillingens punkter 2-4

5. Anbefalet

Morten U Jørgensen fraværende

Punkt 64: Ny model for flextur og plustur

05.00.00-G01-4-19

Resume

Udvikling, By og Land får sagen til orientering om ny model for flextur, samt orientering om muligheden for at tilbyde plustur. Plustur er kort sagt flextur i rejseplanen. Sagen orienterer herunder om de forventede økonomiske konsekvenser ved ændring af serviceniveauet.

Sagsfremstilling

Flextur

Der findes fem former for flextrafik; flexhandicap, flexpatient, flexkommune, flexrute og flextur. De fire førstnævnte skal borgeren visiteres til.

Flextur er kollektiv trafik; flextur er for alle passagerer og kan benyttes af alle, der også kan tage almindelig tog og bus. Flextur kan anvendes i de kommuner, der udbyder flextur. Flextur sikrer, at der er kollektiv transport på tider og i områder, hvor der ikke kører almindelig bus. Flextur er en adressebaseret service, og det bestilles online eller ved at kontakte Movias kundecenter pr. telefon. Flextur skal bestilles højest 14 dage og mindst 2 timer i forvejen, og der køres i tidsrummet mellem kl. 6:00 og 23:00. Der kan forekomme omvejskørsel og kunderne kan opleve, at der er andre passagerer med, herunder passager fra andre flextrafikordninger.

Det er kommunen, hvor rejsen starter, der finansierer nettoudgiften til turen. Det vil sige udgiften fratrukket brugerbetalingen. Dette gælder også selvom passageren er bosiddende i en anden kommune.

Indtil nu har der været to takster for flextur; grundtakst på 36 kr. for de første 10 km, og 6 kr. pr. efterfølgende km. Kommunetakst på 24 kr. for de første 10 km, og 6 kr. pr. efterfølgende km. Efter 20 km, stiger prisen til 12 kr pr. efterfølgende km. Gribskov Kommune skiftede til grundtakst i 2016.

Ny model for flextur

Den nye model for flextur træder i kraft den 1. juli 2019. Produktet beholder navnet flextur og ligner på mange områder den flextur vi kender. Modellen indebærer, at når kommunen fremover beslutter, at tilbyde flextur, skal kommunen tage stilling til en række serviceelementer, og flexturproduktet kan således tilpasses kommunens behov. Serviceelementerne gælder for interne ture i kommunen. Som hidtil vil den generelle takst for flextur være 36 kr. for de første 10 km og herefter 6 kr. per kørt km. Det er muligt at vælge den lave kommunetakst til interne ture.

Det nye er, at kommunen kan beslutte, at der skal være en særlig høj bytakst på enten 48 eller 60 kr. i byområder. Byområder fastlægges nærmere i dialog med Movia. Kommunen kan derudover beslutte, at der skal være gratis kørsel til/fra udvalgte destinationer.

Plustur

Plustur kan kun bestilles via rejseplanen og turen kombineres med tog og bus, hvis dette er muligt. Er det ikke muligt, at kombinere med tog og bus, vil der blive tilbudt plustur hele vejen. Der er en fast takst på plustur på 24 kr, uafhængig af rejselængde, men langt de fleste ture vil være under 10 km. Plustur er en service, der henvender sig til kunder, der i forvejen bruger bus og tog, samt de kunder, der bruger rejseplanen. Plustur er en service, der udvider rækkevidden af den kollektive trafik og giver kunderne mulighed for at komme helt frem. Tilbuddet om plustur forudsætter, at kommunen i samarbejde med Movia udvælger en række stationer og stoppesteder, hvor der hensigtsmæssigt kan foretages skift mellem og plustur og andre kollektive transportmidler.

Kommende beslutninger om plustur og flextur

Alle kommuner kan selv bestemme, om de vil tilbyde plustur og/eller flextur som service i deres kommuner, og om de ønsker at gøre brug af de mulige serviceelementer for de flexture, der kører internt i kommunen. Kommunerne kan indføre flextur med ned til en måneds varsel. Implementeringen af plustur i nye kommuner vil skulle ske gradvis efter 1. juli 2019, fordi plustur forudsætter en dialog mellem Movia og kommunen om, hvilke busstoppesteder og stationer der er egnede som skiftsteder mellem plustur og bus/tog.

Økonomi

Movia har set på Gribskov Kommunes muligheder, og effekten af at indfører 48 eller 60 kr. for kørsel i Helsingør, Græsted og Gilleleje. Udgiften til interne flexture kan efter Movias erfaringer reduceres med i omegnen af 55 % ved 48 kr. og 80 % ved 60 kr. Med udgangspunkt i udgifterne fra 2018, betyder det, at Gribskov Kommune potentielt kan reducere udgiften til flextur med 90.000 kr. ved en stigning til 48 kr, og 130.000 kr. ved en stigning på 60 kr.

Movia er stadig i gang med at få erfaringer med plustur, men et bud vil være, at Gribskov Kommune vil have en udgift til plustur på mellem 2.000 og 3.000 kr. om måneden.

Bilag

Vedhæftet er Movias orienteringsskrivelse fra februar 2019. Der kan her læses nærmere om produkterne, og der er beskrevet de forsøg Movia har lavet i andre kommuner.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning

Morten U Jørgensen fraværende

Bilag

Notat_Orientering om ny model for flextur og ny mulighed for plustur

Punkt 65: Lukket: Salg af areal

82.02.00-G00-3-19

Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 66: Lukket: Intelligente skraldespande

05.07.01-P00-1-18

Udvalget tiltrådte administrationens anbefaling

Punkt 67: Lukket: Juridisk vurdering

01.03.03-G01-37-18

Punkt 68: Lukket: Juridisk vurdering af offentligt vejareal i Blistrup

05.01.22-G01-3-18

Punkt 69: Meddelelser

00.22.00-3584-18

Sagsfremstilling

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

Råstofplan 2020

Regionsrådet i Region Hovedstaden besluttede i august 2018, at Råstofplan 2016 skal revideres. Regionen skal i den nye råstofplan blandt andet komme med forslag til nye graveområder og nye interesseområder. I Gribskov Kommune arbejder Region Hovedstaden med forslag til nyt graveområde ved Dronningmølle samt ved Højbjerg/Ammendrup. Desuden er der forslag til nyt interesseområde for råstofindvinding ved Laugø.

Forslagene til nye grave- og interesseområder vil komme i parthøring hos kommunen og de berørte borgere perioden 24. april – 6. juni 2019, hvor kommunen og borgerne kan komme med høringssvar. I forbindelse med parthøringen vil Region Hovedstaden afholde borgermøder. Region Hovedstaden har oplyst at det kommer til at være et fælles borgermøde for Helsingør, Gribskov og Fredensborg Kommuner. Mødet bliver sandsynligvis afholdt på Esrum Møllegård. Dato for mødet er ikke fastlagt, men det bliver i perioden 8. - 21. maj.

Region Hovedstadens planproces for udarbejdelse af Råstofplan 2020 er vedlagt som bilag.

Screening af kommunens kulturmiljøer

Nu igangsættes arbejdet med screeningen af kommunens kulturmiljøer i samarbejde med Arkitektskolen Aarhus. Indsatsen er et led i udarbejdelsen og revision af kommuneplanen. Kulturmiljøerne screenes ikke kun ud fra et bevaringsperspektiv, men også ud fra at de skal have værdier der potentielt kan styrke branding af kommunen og tiltrække nye borgere og turister ved at aktivere de gode fortællinger/historier kulturmiljøerne rummer. Kommunen bidrager med arbejdstid til udførelsen af analysen der bl.a. er finansieret af Realdania.

Plangrundlag for Udsholt renseanlæg vedtages administrativt

Forslag til Lokalplan 347.04 for Udsholt Renseanlæg med tilhørende kommuneplantillæg nr 21 har været i offentlig høring i perioden 07.02.2019-07.03.2019. Da der ikke er modtaget høringssvar vil plangrundlaget blive vedtaget administrativt.

Lokalplan 309.04 for antennemast i Dronningmølle

Udvalget besluttede på sidste møde at udsætte vedtagelse af lokalplan for antennemast i Dronningmølle og der optages dialog med Dronningmølle borgerforening om gennemgang af placeringsforslag samt eventuel alternativ placering. Til udvalgets orientering mødes administrationen med borgerforeningen om dette den 20.03.2019.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 17:00

Møde slut: 21:09

Morten U Jørgensen forlod mødet kl. 19:23

Pernille Søndergaard forlod mødet kl. 20:40. Bo Jul Nielsen fortsatte herefter som mødeleder

Administrationen orienterede om at plangrundlag for Lærevej 3, Ramløse vedtages administrativt

Forslag til Lokalplan 521.03 for boliger på Lærevej 3 i Ramløse med tilhørende kommuneplantillæg nr 22 har været i offentlig høring i perioden 08.02.2019-08.03.2019. Da der ikke er modtaget høringssvar vil plangrundlaget blive vedtaget administrativt.

Administrationen uddelte notat om afspærring af Bakkebjergvej (vedlagt som bilag)

Administrationen orienterede om ansøgning om afholdelse af Motorløb med klassiske gamle racerbiler

Administrationen oreinterede om sager der forventes behandlet på kommende møde

Udvalget spurgte til status for udbud af drift af grønne områder

Bent Hansen spurgte til omkostninger ifm. pasning af areal på Heather Hill

Jesper Behrendorff spurgte til tidsperspektiv for nedrivning af gammel Superbest bygning i Helsingør

Bo Jul Nielsen spurgte til mulighed for to mindre antennemaster i Dronningmølle

Bo Jul Nielsen spurgte til ophængning af fjernvarmeledning på bro i Gilleleje

Bo Jul Nielsen orienterede om henvendelse fra Nordkysten

Allan Nielsen orienterede om generalforsamling hos cyklistforbundet

Brian Lyck Jørgensen spurgte til oprettelse af grundejerforening ifm. lokalplan 555.06

Brian Lyck Jørgensen spurgte til etablering af sti ifm. lokalplan 555.06

Brian Lyck Jørgensen spurgte til hastighedsbegrænsning på Præstevejen i Græsted

Jannich Petersen spurgte til tidsplan for salg af arealer

1. Taget til efterretning

Bilag

Procesplan i region h for råstofplan 2020

Orientering til udvalget 19.03.19 - Afspærring på Bakkebjergvej