

REFERAT Udvikling, By og Land d. 20-08-2019

Mødedato Tirsdag d. 20. august 2019 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Lokale 505

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget 2020-2023 - orientering om revideret tidsplan og proces.....	4
Nordkystens fremtid - Model for bidragsfordeling.....	6
Lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse.....	9
Forslag til kommuneplantillæg nr. 25 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle - godkendelse af miljøscreening.....	13
Forslag til lokalplan 309.05 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle - godkendelse af miljøscreening.....	15
Forslag til lokalplan for boliger i Troldbakkerne - igangsættelse.....	18
Forslag til lokalplan for boliger på Dønnevældevej 2, Græsted - igangsættelse.....	22
Forespørgsel om nyt plangrundlag for Gydevej 17, Esbønderup.....	28
Græsted Byforum - opfølgning.....	30
Større planopgaver - status og prioritering.....	32
Lokalplanlægning - procesoptimering.....	35
Delegation på planområdet.....	37
Lovliggørelsessag Nelliavej 4.....	39
Nedlæggelse af helårsbolig - Østervænget 19.....	44
Delegation af kompetence efter boligreguleringsloven.....	47
Landzonesag: Ferlevej 15 - statusændring af sommerhus.....	50
Landzonesag: Møllevej 7 - Privat motocrossbane.....	53
Movia Trafikbestilling 2020.....	56
Trafiksikkerhedsønsker.....	60
Istandsættelse af nedre del af Søkrogvej.....	63
Endelig beslutning om nedlæggelse af vejareal ved Kirsebærhaven 2.....	65
Tillæg nr. 4 til spildevandsplanen - studieboliger Helsingør.....	67
Lukket: Salg af ejendom.....	68
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	69
Lukket: Forberedelse af salg af del af ejendom.....	70
Meddelelser.....	71

Punkt 164: 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 (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Pkt. 166 udsættes med henblik på at blive genoptaget efter budgetforhandling.

Pkt. 177 behandles først på mødet. Herefter behandles pkt.170 og de lukkede punkter 187, 188 og 189

Bo Jul Nielsen erklærede sig inhabil og ønskede sin habilitet afprøvet vedr. pkt. 168, 169 og 181. Udvalget var enige i dette.

1. Godkendt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Punkt 165: Budget 2020-2023 - orientering om revideret tidsplan og proces

00.30.00-S00-3602-18

Resume

Udvikling, By og Land får hermed en orientering om den reviderede tidsplan for budget 2020-2023, som Økonomiudvalget besluttede på ekstraordinært udvalgsmøde 12. august 2019.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 30. april 2019 en proces for budget 2020- 2023. Processen forudsatte, at aftale om kommunernes økonomi mellem KL og regeringen forelå før sommerferien. Aftale om kommunernes økonomi er nemlig afgørende for budgetarbejdet.

Grundet folketingsvalget er aftalen endnu ikke vedtaget. Regeringen og KL har aftalt, at forhandlingerne gennemføres i august måned. Samtidig har Indenrigsministeren meddelt, at tidsfristen for vedtagelsen af det kommende års budget er udsat fra 15. oktober til 5. november

Derfor skulle Økonomiudvalget revidere den tidligere besluttede budgetproces. Økonomiudvalget behandlede sagen på ny på et ekstraordinært møde den 12. august og besluttede følgende proces

Dato	Udvalg	Indhold
12. august	Økonomiudvalg	Revideret Budgetproces
13. og 20. august	Fagudvalg	Orientering om revideret budgetproces Temamøder
Byrådsseminar	Byråd	
10. og 17. september	Fagudvalgene	Fagudvalgenes budgetbehandling
23. september	Økonomiudvalg	1. behandling
1. oktober	Byråd	1. behandling
Uge 42	Efterårsferie (ingen møder)	
22. oktober	Økonomiudvalg (ekstraordinært)	2. behandling
29. oktober	Byråd (ekstraordinært)	2. behandling

For så vidt angår byrådsmøder, skal Byrådet godkende justering i byrådsmødeplanen. Sagen om ændringen af byrådsmødeplanen forelægges for Byrådet på byrådsmødet den 3. september.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Punkt 166: Nordkystens fremtid - Model for bidragsfordeling

04.18.16-A01-1-18

Resume

Helsingør, Halsnæs og Gribskov Kommuner har i fællesskab fået udarbejdet et kystteknisk myndighedsprojekt. Projektet anviser en metode og et anlægsoverslag for et projekt, der beskytter den bebyggede del af Nordkysten mod en 50-års hændelse de næste 50 år. For at projektet kan myndighedsbehandles, skal der ligge et forslag til en bidragsfordeling til realisering af projektet.

Sagen forelægges udvalget for Udvikling, By og Land forud for udarbejdelse af den egentlige bidragsfordeling, som tager afsæt i den valgte model.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vælge model 1 for udarbejdelse af bidragsfordeling for kystbeskyttelsesprojektet Nordkystens Fremtid

Sagsfremstilling

1. Baggrund

Nordkystens fremtid har bedt Horten advokater om at beskrive 2 modeller til bidragsfordeling. Model 1 beskriver en bidragsmodel, hvor det alene er første række grundejere, der bliver pålagt at bidrage. Model 2 beskriver en bidragsmodel, hvor også grundejere ind i landet (op til 300 meter fra kysten) bliver pålagt at bidrage.

I skemaet nedenfor er oplistet Hortens pointer vedr. styrker og svagheder i hver af de to modeller.

Model	Fordele	Svagheder	Anbefaling ved valg af denne model
Bidragsmodel 1. Første række betaler (Mellem 500 og 700 matrikler i første række i Gribskov Kommune)	• Alene bidragspåligning af erosionstruede ejendomme • For de fleste ejendomme er der formentligt allerede i dag udgifter til kystbeskyttelse • Enkel bidragsmodel	• Vanskeligt at finde den rette balance mellem kystmeter og ejendomsværdi mellem ejendomme i 1. række (ens for begge modeller)	• Initialfodring opdeles i de 8 delstrækninger • Vedligeholdelsesfodring opdeles i minimum 2 strækninger – øst og vest for Gilleleje Havn • Differentiering på kystlængde og eventuelt offentlig ejendomsværdi
Bidragsmodel 2. Første række og bagland betaler (Mellem 6000 og 8000 matrikler i Gribskov Kommune)	• Flere ejendomsejere til at bære udgiften • Modellen tager højde for, at projektet har en økonomisk gunstig effekt på ejendomme også i baglandet	• Sjældent anvendt model i praksis • Ikke fortilfælde med anvendelse ved så stort et bagland som Nordkysten • Dokumentationskravet er usikkert • Større risiko for hjemvisning end ved model 1	• Indhentelse af ejendomsvurdering til dokumentation af værdistigning af ejendomme i baglandet

Generelle anbefalinger

Gældende for begge modeller, anbefaler Horten, at bidragsfordelingen, for så vidt angår initialfodring, skal hæftes op på fodringsstrækninger. Herudover anbefaler de at bidragsfordeling, for så vidt angår vedligeholdelsesfodring, som minimum hæftes op øst henholdsvis vest for Gilleleje Havn. Sluttelig pointerer Horten, at valg af ens bidragsfordelingsmodeller i de tre kommuner forventes at stå stærkere i forbindelse med klagesager.

Den politiske styregruppe for Nordkystens Fremtid anbefaler, at de tre kommuner vælger en ens model for bidragsfordeling.

Halsnæs Kommune anbefaler en model, hvor kun første række grundejere pålægges bidragspligt.

Helsingør Kommune anbefaler en model, hvor kun første række grundejere pålægges bidragspligt. Helsingør Kommune planlægger, at kommunen betaler for initialfodringen så bidragsfordelingen alene gælder for vedligeholdelsesfodringen.

Økonomi for grundejere

Eksempler på udgifter til sandfodring er opstillet i bilag til sagsfremstillingen. Eksemplerne viser forskelle i de årlige udgifter for grundejerne ved valg af henholdsvis model 1, model 2 samt en variant af model 2.

Kommunalt bidrag

Gribskov Kommunes samlede andel af kystmeter (som grundejer) indenfor de 6 fodringsstrækninger i Gribskov, udgør ca. 2650 meter. Ved valg af model 1, vil kommunens bidrag som grundejer ligge mellem 0,5 til 1 mio. kr. årligt til sandfodring. Hertil kommer udgifter til hård kystbeskyttelse. Ved valg af model 2, vil kommunens bidrag som grundejer folgelig være lavere. Hvis den offentlige ejendomsværdi inddrages i bidragsfordelingen, vil kommunens bidrag som grundejer blive lavere endnu, da ubebyggede grunde har en lavere offentlig ejendomsværdi end bebyggede.

I dag betaler kommunen som grundejer og medlem af eksisterende kystsikringslag årligt ca. 0,5 mio. kr. Dette beløb må forventes at kunne nedskrives som følge af Nordkystens fremtid og dermed lavere vedligeholdelsesudgifter på eksisterende anlæg.

Planlagt politisk proces for bidragsfordeling efterår 2019 - forår 2020

Fremmesag (Oktober 2019)

Fremmesagen er en formel beslutning i kapitel 1a processen, hvor kommunalbestyrelserne vælger at gå videre med kystbeskyttelsesprojektet. Hertil skal ligge en udtalelse fra Kystdirektoratet.

I forbindelse med en Fremmesag, vil grundejere, der kan blive bidragspålagt, blive orienteret.

Myndighedsprojekt, bidragsfordeling og miljøkonsekvensvurdering i høring (ultimo 2019)

Bygherre (byråd) sender en pakke bestående af kysttekniske myndighedsprojekt, forslag til bidragsfordeling og miljøkonsekvensvurdering til myndigheden (byrådet) som sender projektet direkte i offentlig høring i 8 uger.

Projekt vedtages (2. kvartal 2020)

På baggrund af indkomne høringssvar, tilrettes projektet og en endelig bidragsfordeling, kystteknisk myndighedsprojekt og vilkår fra miljøkonsekvensvurdering godkendes af byrådene.

Herefter er der mulighed for at klage over beslutningen. Afhængig af klagernes karakter, kan detailprojekt igangsættes og udbud forberedes mens klagebehandling pågår.

Administrationen anbefaler, at udvalget vælger Model 1 for udarbejdelse af bidragsfordeling.

Lovgrundlag

Kystbeskyttelsesloven (LBK nr 57 af 21. januar 2019)

Økonomi

Halsnæs, Gribskov og Helsingør bidrager med henholdsvis 1, 2 og 1 mio. kr. om året til planlægning og projektering af projektet.

Høringsperiode og høringsparter

Når kommunerne har truffet beslutningen om at fremme sagen, underrettes de ejere af fast ejendom, som vil opnå beskyttelse eller anden fordel af projektet, jf bekendtgørelse af lov om kystbeskyttelse § 2a,

I forbindelse med fremmesagen, planlægges et møde per kommune, hvor grundejere vil blive inviteret til en gennemgang af bidragsfordeling og den kommende proces, herunder høringsperiode og klageadgang.

Byrådet sender en samlet pakke bestående af myndighedsprojekt, bidragsfordeling og miljøkonsekvensvurdering i offentlig høring i 8 uger primo 2020. I forbindelse med høringen afholdes offentlige møder.

Beslutning

Udsat og taget af dagsordenen under godkendelse af denne

Bilag

Nordkystens Fremtid Referat Politisk styregruppe 27.6.2019

Nordkystens fremtid - Regneeksempler for Gribskov Kommune august 2019

Punkt 167: Lokalplan 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse

01.02.05-P16-19-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen, med henblik på endelig vedtagelse af lokalplan 533.04 for refugium på Stuebjerggaard i Tisvilde.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage lokalplan 533.04 for refugium på Stuebjerggaard i Tisvilde med indarbejdelse af ændringer og tilføjelser jf. vedlagte Hvidbog (bilag 1)

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 533.04 for Stuebjerggaard i Tisvilde, har været offentligt fremlagt i perioden 20.03.2019 til den 20.05.2019. Der er indkommet 19 høringssvar og ejer har kommenteret høringssvarene. Der har været afholdt møde med deltagelse af bygherre, grundejerforeningen og administrationen.

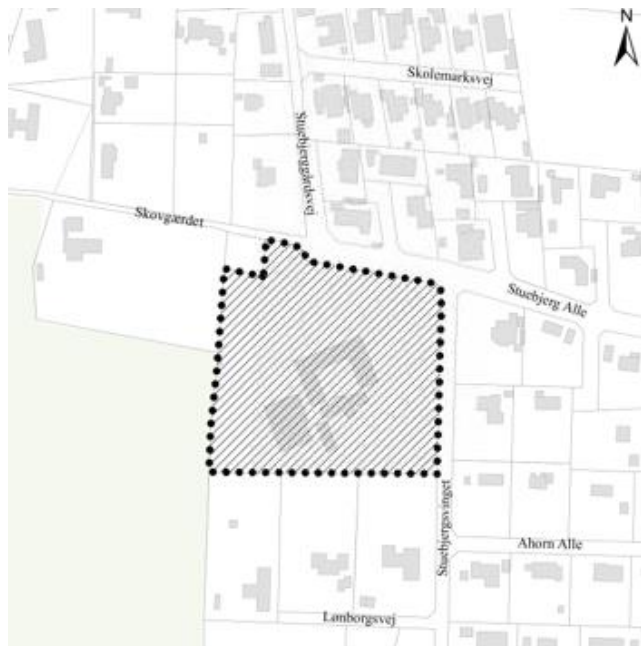
Planforslaget handler om at ændre anvendelse fra helårsbolig med erhverv som hestepension og rideskole til helårsbolig og erhverv som refugium med kursusfacilitet. Ejendommen ligger i sommerhusområde.

Baggrund

Lokalplan 533.04 for Stuebjerggaard i Tisvilde, blev igangsat af Udvikling By og Land den 24.09.2018. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af en foretaget ombygning samt ønsket om at etablere refugium med kursusfaciliteter.

Formålet med lokalplanen er:

- at muliggøre turismebaseret erhverv på ejendommen, her Refugium og Guesthouse med kursusfacilitet.
- at fastholde den gamle 4-længede gårds struktur og arkitektoniske hovedtræk.
- at fastholde at der fortsat kan være to helårsboliger på ejendommen som vist på bilag 2 og 3.



Kortet viser afgrænsning af lokalplan 533.04.

Forlængelse af høringsperiode til 8 uger

I starten af høringsperioden blev høringsperioden forlænget fra 4 uger til 8 uger efter henvendelse og ønske fra Erhvervsministeriet. De ville se nærmere på anvendelsesbestemmelsen da denne var speciel da lokalplanområdet lå i sommerhusområde indenfor kystbeskyttelseslinjen. Erhvervsministeriet sendte ingen høringssvar.

Hovedpunkter i høringssvar og forslag til ændringer i lokalplanforslaget

Der er i perioden indkommet 19 høringssvar til planforslaget.

Hovedpunkterne i de indkomne høringssvar drejer sig om:

- Imod tilsidesættelse af deklaration med lokalplan.
- Bekymring for hvad "Guesthouse" medfører.
- Imod offentlige arrangementer da det medfører støj af folk til og fra, udendørs ophold mv.
- Imod at der kommer så mange mennesker, at der vil blive parkeret på fællesvejen.
- Uenig i kommunens vurdering af, at de aktiviteter lokalplanen muliggør medfører mindre trafik end der var ved tidligere anvendelse.
- Bekymring for at områdets ro og fred forstyrres og ønsker at sommerhusområdets karakter ikke ændres.
- Bekymring for forstyrrelse af Natura-2000 områder der ligger 30 m væk.
- Der udtrykkes glæde ved de nye aktiviteter på Stuebjerggård og ser det som en gevinst for området.
- Bakker lokalplanen op.

Ejers kommentarer imødekommer høringssvar ved at fjerne muligheden for Guest House, at der alene etableres parkering til bolig og refugium og der ikke skrives om offentlige arrangementer i lokalplanen.

Administrationen anbefaler følgende ændringer:

- § 1.1 ændres tekst, så der i formålet ikke står Guest House.

- § 4.1 ændres tekst, så der om anvendelsesmuligheder ikke står Guest House.
- § 5.2 ændres så teksten kun omtaler parkering til refugium.
- § 8.5 ændres teksten så der ikke skabes ekstra plads til offentlige arrangementer og tekst vedrørende offentlige arrangementer fjernes. Bilag 2 og 4 får også fjernet tekst om ekstra parkering.
- §11.1 Tilføje hjemmel i planlovens § 15 stk.1 nr. 20, til at tilsidesætte bestemmelser i deklaration der er uforeneligt med lokalplanens formål.

Behandling af indkomne høringssvar samt administrationens anbefalinger til ændringer er beskrevet i Hvidbog, se bilag 1. Lokalplanforslaget ligger som bilag 2.

Møde med grundejerforeningens bestyrelse, ejer og administrationen

Den 03.06.2019 afholdt administrationen møde med grundejerforeningens bestyrelse og ejer. Formålet var at høre forskellige synspunkter i forhold til sommerhusområdets deklaration og indholdet i lokalplanforslaget.

Grundejerforeningen ønskede ikke at lokalplan 533.04 skulle erstatte del af eksisterende tinglyste servitut (tilstandsservitut) for det pågældende sommerhusområde. De ville i stedet lave et tillæg der tillod refugium på Stuebjerggaard. Administrationen informerede om, at planloven stiller krav om at kommunen udarbejder en lokalplan ved anvendelsesændringer og tilladelse til erhverv i sommerhusområdet.

Ejer gav udtryk for, at de var interesseret i at tilpasse aktiviteterne på Stuebjerggaard, så de ikke gav anledning til gener for de omkringboende i sommerhusområdet.

Referat af mødet er i sin helhed vedlagt som bilag 3.

Grundejerforeningens kommentarer til sagen

To gange i forløbet har grundejerforening holdt generalforsamling og efterfølgende kommenteret på sagen til kommunen med en mail, der også indeholder referat fra generalforsamling mv. Disse to henvendelser er vedlagt i sin helhed,

I mail fra oktober 2018 udtrykker grundejerforeningens bestyrelse, at de er meget bekymrede for at Stuebjerggaards aktiviteter f.eks. koncerter og at større menneskemængder vil medføre støj, stigende trafik og sikkerhedsmæssigt risikabel parkering på vejene. Mailen ligger i bilag 4.

I mail fra juni 2019 udtrykker grundejerforeningens bestyrelse, fremgår det at der har været dialog mellem ejer af Stuebjerggaard og beboere i området. Dialogen har medført at offentlige arrangementer lukkes ned og at der støttes op om at have refugium på gården. Mailen ligger i bilag 5.

Sammenfattet giver det et indtryk af, at der igennem processen har været bekymring for udviklingen af aktiviteter og uenighed om, hvorvidt kommunen havde ret til at lave en lokalplan der tilsidesatte områdets tilstandsservitut. Via dialog mellem grundejerforenings bestyrelse og medlemmer samt ejer af Stuebjerggaard, har der været en betydelig reduktion i bekymringsgraden, så der nu er opnået enighed på flere områder, under forudsætning af at de foreslåede ændringer bliver vedtaget.

Klage over afgørelse i miljøscreeningen

Der er indenfor klageperioden afgivet en klage over afgørelsen om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes. Kommunen har lagt en kommentar til klagen på klageportalen. Klagen behandles nu af Planklagenævnet. Klagen over miljøscreeningen har ikke opsættende virkning for vedtagelse af lokalplanen, med mindre planklagenævnet bestemmer andet. Kommunens kommentarer til klagen er vedlagt som bilag 6.

Ny version af bilag 1, Hvidbog er tilføjet ved protokollering af mødet.

Lovgrundlag

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Tiltrådt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Hvidbog Ny version til UBL 20.08.2019

Lokalplanforslag 533.04 for Refugium på Stuebjerggaard 1

Mødenotat 03.06.2019

Mail af 22.10.2018 fra grundejerforeningens bestyrelse

Mail af 29.06.2019 fra grundejerforeningens bestyrelse

Kommunens bemærkninger til klage over afgørelse i miljøscreening

Punkt 168: Forslag til kommuneplantillæg nr. 25 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle - godkendelse af miljøscreening og forslag til offentlig fremlæggelse

01.02.15-P16-3-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at godkende at Kommuneplantillæg nr. 25 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle sendes i offentlig høring og ikke miljøvurderes.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende at Kommuneplantillæg nr. 25 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle sendes i offentlig høring i 4 uger
2. at beslutte, at kommuneplantillægget ikke skal miljøvurderes.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 25 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle til offentlig fremlæggelse, samt hvorvidt kommuneplanforslaget skal miljøvurderes.

Baggrund

Baggrunden for kommuneplantillægget er at bringe forslag til lokalplan 309.05 i overensstemmelse med kommuneplanen. Planforslaget har til formål at fastlægge den fremtidige anvendelse til boligformål.

Beskrivelse af området

Kommuneplantillægget omfatter matrikelnr. 5k, Dronningmølle, Esbønderup, har et areal på cirka 6.000 m² og ligger i byzone. I dag er området omfattet af rammebestemmelse 6.R.04. Med dette kommuneplantillæg erstattes denne rammebestemmelse af 6.B.20



Kommuneplantillæggets formål og indhold

Det overordnede formål med kommuneplantillægget er at muliggøre gennemførelsen af forslag til lokalplan 309.05.

Tillægget udlægger området til boligformål. Rammen udlægger området til byzone. Den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 45 for området som helhed. Det maksimale etageantal sættes til 3, og den maksimale højde sættes til 10 m. Området må heller ikke udstykkes i henhold til rammen. Kommuneplantillæg nr. 25 er udarbejdet parallelt med forslag til lokalplan 309.05.

Screening for miljøvurdering

Der er udarbejdet miljøscreening i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). På baggrund af miljøscreeningen vurderer administrationen, at planen ikke skal miljøvurderes. Begrundelsen herfor er, at der er tale om en mindre udbygning af lokal karakter, og der ikke er fundet forhold af væsentlig miljømæssig betydning. Screening for miljøvurdering kan ses i bilag 2.

Anbefaling

Administrationen anbefaler at forslag til kommuneplantillæg nr. 25 godkendes til offentlig fremlæggelse. Administrationen anbefaler endvidere at planforslaget 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), lovbekendtgørelse 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

Forslaget til kommuneplantillæg sendes i høring i 4 uger.

Beslutning

1. - 2. Tiltrådt

Bo Jul Nielsen deltog ikke i sagens behandling grundet inhabilitet

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 25 - 2019-07-01

Miljøscreening

Punkt 169: Forslag til lokalplan 309.05 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle - godkendelse af miljøscreening og forslag til offentlig fremlæggelse

01.02.00-G01-35-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at godkende at forslag til lokalplan 309.05 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle sendes i offentlig høring og at lokalplanforslaget ikke miljøvurderes.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende at Forslag til lokalplan 309.05 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle sendes i fire ugers offentlig høring
2. at beslutte, at lokalplanforslaget ikke miljøvurderes.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler godkendelse af forslag til Lokalplan 309.05 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle til offentlig fremlæggelse samt hvorvidt lokalplanforslaget skal miljøvurderes.

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at ændre anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet, så det kan anvendes til boligformål.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og vest af et boligområde ved Dronningmølle Stationsvej, mod nord af Villingebæk Strandvej og mod syd og øst af en campingplads, Dronningmølle Strandcamping. Lokalplanen omfatter et område på ca. 6.000m² beliggende i byzone. Zonestatus ændres ikke med lokalplanen. Ejendommen omfatter matrikelnummer 5k, Dronningmølle, Esbønderup og ligger i byzone.

Fra lokalplanområdet er der cirka 130 m til Øresund. Umiddelbart nordvest for området findes den sløjfede lergravssø/Dronningmølle sø, der med Fredskoven, Stejlepladsen og Overdrevet i dag udgør et betydningsfuldt rekreativt område for både beboerne og gæsterne i Dronningmølle. Der er fra lokalplanområdet adgang under Villingebæk Strandvej via en gangtunnel, hvorfor der er direkte adgang til både søen, kystlandskabet, havet og én af kommunens mest attraktive badestrande mod nord. Nedenfor ses lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning.



Lokalplanens formål og indhold

Det overordnede formål med lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag - og incitamentet - til at ændre den nuværende anvendelse fra ren rekreativ og sæsonbetonet ferieanvendelse til et område med mulighed for boliganvendelse.

Bebyggelsen fastholdes som to ens bygninger indeholdende hver otte lejligheder. Bygningerne må alene opføres i tre etager med forskudte enheder. De to bygninger placeres i en åben vinkel vendt mod kysten, hvorved bygningerne visuelt vil virke mindre i omfang, end hvis de var placeret parallelt med vejen.

Forhold til gældende plangrundlag

Lokalplanen skal erstatte Lokalplan 9.25. Lokalplanen viderefører delvist intentionerne fra Lokalplan 9.25, hvorefter lokalplanens bestemmelser fastsætter retningslinjer for eventuelle fremtidige bygningers omfang, placering og fremtræden, vej- og parkeringsforhold samt indretning og beplantning af de ubebyggede arealer.

Lokalplanen er i strid med kommuneplanens retningslinjer/rammebestemmelser, og derfor er der parallelt med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-25 for at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Screening for miljøvurdering

Administrationen vurderer, at planen ikke skal miljøvurderes. Begrundelsen er, at der er tale om en mindre udbygning af lokal karakter, og der er ikke fundet forhold af væsentlig miljømæssig betydning. 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 2.

Anbefaling

Administrationen anbefaler at forslag til lokalplan 309.05 for boliger på Strandkrogen i Dronningmølle godkendes til offentlig fremlæggelse. 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), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsspart

Lokalplanforslaget sendes i høring i fire uger.

Beslutning

1. - 2. Tiltrådt

Bo Jul Nielsen deltog ikke i sagens behandling grundet inhabilitet

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 309-05

Miljøscreening

Punkt 170: Forslag til lokalplan for boliger i Troldebakkerne - igangsættelse

01.02.05-P16-4-19

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen, for at anbefale Byrådet at træffe beslutning om igangsættelse af arbejdet med forslag til lokalplan for klynge 3 i byudviklingsområdet Troldebakkerne i Helsingør. Samt herunder også at træffe valg for de overordnede rammer for bebyggelsen i klynge 3, som skal sælges som byggemodnede enkeltgrunde, 'plug'n play' til enfamiliehuse.

Byrådet behandlede på mødet d. 21. maj 2019 beslutningspunkt for byudviklingsprojekt for Troldebakkerne. Herunder godkendelse af anlægsprogram til den videre projektering, proces- og tidsplan, samt frigivelse af rådighedsbeløb til en del af de indledende aktiviteter.

Som statuspunkt ved denne behandling blev det oplyst, at Udvikling, By og Land på et senere møde vil tage stilling til indretning af klynge 3 med det konkrete antal grunde og grundstørrelser, som grundlag for en kommende lokalplan og konkret byggemodning.

Administrationen forelægger nu oplæg til indretning af klynge 3.

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

1. at tage stilling til indretning af klynge 3 med antal af grunde og grundstørrelser, ved valg af enten
 - 1a: version 1, bebyggelsesplan med op til 12 grunde med grundstørrelser på ca. 350 m², *ELLER*
 - 1b: version 2, bebyggelsesplan med op til 10 grunde og grundstørrelser på ca. 600 m²
2. at godkende oplæg for farve og materialevalg til sikring af en sammenhængende karakter og identitet for klynge 3
3. at igangsætte arbejdet med forslag til lokalplan for boliger i Troldebakkerne (klynge 3)

Sagsfremstilling

Administrationen forelægger oplæg til udstykning af klynge 3, samt forslag til materiale/farvevalg for facader og tage, der skal medvirke til at skabe en arkitektonisk helhed og samlende identitet til klyngen.

To forslag til indretning af klynge 3:

Proces for salg af klynge 3 forelægges senere på baggrund af rådgivning fra mægler, samt koordinering med salg og udvikling af klynge 1 og 2.

I anlægsprogrammet, som blev forelagt for byrådet på mødet d. 21. maj 2019, fremgik et skitseoplæg til indretning af klynge 3 med i alt 12 grunde til parcelhuse med grundstørrelser på omkring 350 m² i 1-2 etager.

Med baggrund i helhedsplanen og de retningslinjer der er for klyngens opbygning i rammelokalplanen, har administrationen fået udarbejdet to forslag til indretning af klynge 3 med grundstørrelser på henholdsvis omkring 350 m² og omkring 600 m², og fortsat med boliger i 1-2 etager

I Version 1 (som vist i anlægsprogrammet) - kan klyngen udstykkes med 12 grunde med grundstørrelser på omkring 350 m², nogle grunde med 1 etage, nogle med mulighed for 2 etager. Se bilag

I Version 2 kan klyngen udstykkes med 10 grunde med grundstørrelser på omkring 600 m², alle med mulighed for 2 etager. Her er det grønne areal i midten af klyngen reduceret, for at give mulighed for større grundstørrelser. Det er ikke på samme måde muligt at reducere i klyngemidten for at gøre grundene større i version 1 med 12 parceller, idet grundene bliver for smalle. Se bilag.

For alle grunde i version 2 med 10 parceller, er det efterprøvet, at der kan bygges boliger i 2 fulde etager. Eksemplet er efterprøvet med grundplan på 70 m² eller 80 m², dvs. boliger på 140 m² eller 160 m². Og alle grunde har mere rummelighed, hvis der arbejdes med en grundplan der passer til den enkelte grund.

Rammelokalplanen for Troldebakkerne fastsætter at bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse (parcelhuse) maksimalt må være 30 for boliger i 1 etage og 45 for boliger i 2 etager. Dvs. at en grund på 600 m² har en byggeret på 180 m², hvis der bygges i 1 etage og 270 m², hvis der bygges i 2 etager. Jf. bygningsreglementet er en bolig i 1 etage med udnyttet tagetage, at betragte som 2 etager.

Illustrationsplanen for version 2 viser placeringen af boliger i 2 etager, hvor det er efterprøvet at de overholder krav om afstand til skel. Der er råderum til andre placeringer og til byggeri i 1 etage, når der tages individuel stilling til placering af boligen på den enkelte grund.

Valg af klyngens udstykning med mindre eller større grundstørrelser og antal af grunde har forskellig indvirkning for køberne, kommunen og Helsingør. Samlet vurderer administrationen, at der er flest fordele ved valg af version 2.

Se bilag med notat, der uddyber konsekvens ved valg mellem de to modeller, samt anbefaling fra mægler.

Karakter og identitet

Rammelokalplanen for Troldebakkerne fastsætter i §12.1, at der inden for den enkelte klynge skal være fællestræk i størrelse og type af byggeri, eller i materialevalg eller farvevalg. Bebyggelsen indenfor den enkelte klynge skal udformes med gennemgående træk i udtryk og materialer for at skabe en arkitektonisk helhed.

Lokalplanen for klynge 3 skal fastsætte rammerne for bebyggelsen, som skal være med til at sikre den overordnede intention om sammenhæng og identitet for den enkelte klynge.

Klynge 3 udbydes som 'plug'n'play', hvor Gribskov Kommune står for byggemodning af klyngen, og den enkelte køber opfører sit individuelle byggeri for en villa i 1-2 etager.

Det må forventes, at der kan være stor variation i byggestil, tagformer og arkitektonisk udtryk. For at sikre, at der skabes en form for fællestræk og identitet for klyngen, foreslår administrationen derfor, at der fastsættes en palette af farver for facader og tage.

Administrationen foreslår at facader skal opføres i lyse gule, lyse grå eller sandfarvede tegl, eller som skurede eller pudsede facader i samme farvetoning. Mindre facadepartier kan laves som træ- eller pladebeklædning i samme farvetoning eller de kan fremstå i antracitgrå eller sort.

Tagmateriale skal være sort eller mørk grå. Facader med lyse gule, grå eller sandfarvede nuancer og mørke tage vil fremstå nedtonede og indpasse sig godt i Troldebakkernes landskab.

Se bilag med eksempler med forskellige nye villaer med farvevalg som beskrevet og med variation i bygningsudtryk og etageantal i 1-2 etager.

Den foreslåede palette i farver og materialer giver en vis grad af ensartet præg, men stadig med stor mulighed for variation i byggestil og arkitektonisk udtryk.

Fokus i proces med lokalplanforslag

Parallelt med udarbejdelse af forslag til lokalplan for klynge 3, skal det, for det samlede byudviklingsprojekt for Troldebakkerne, fastlægges hvordan konstruktion for de individuelle og fælles regnvandslaug og grundejerforeninger skal fastsættes, da bestemmelser om medlemspligt i grundejerforening skal indskrives i de respektive lokalplaner i området.

Detaljerings af projektet for klynge 3, er ligeledes nødvendig for så vidt angår varmeforsyning og regnvandshåndtering, hvis lokalplanen skal regulere disse emner.

Tidsplan:

Lokalplanforslaget forventes politisk behandlet i 4. kvartal med henblik på godkendelse til offentlig fremlæggelse, Efter vedtagelse i 2. kvartal 2020 kan byggemodning igangsættes.

Delegation af beslutningskompetencen

Administrationen anbefaler, at forslaget til lokalplanen godkendes til at blive sendt i offentlig høring af Byrådet. Hvis der i forbindelse med høringsperioden kommer høringssvar til lokalplanen

anbefaler administrationen, at den endelige vedtagelse af lokalplan sker i Udvikling, By og Land, mens administrationen kan vedtage planerne endeligt, hvis der ikke kommer høringssvar i

forbindelse med den offentlige høring.

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler at der udarbejdes lokalplanforslag for udstykning af klynge 3 i 10 parceller på ca. 600 m² (version 2) med boliger i op til 2 etager.

Ligeledes anbefaler administrationen at lokalplanen fastsætter rammer for farver og materialer på facader og tage, som beskrevet i dagsordenspunktet, for at sikre en sammenhængende karakter for klyngen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK 287 af 16/04/2018

Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør

Økonomi

Udgifter og indtægter for projektet finansieres af Byudviklingsrammen.

Sagen forudsætter ikke for nuværende nye bevillinger.

Beslutning

1a. Udgår

1b. Anbefalet

2. - 3. Anbefalet

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Klynge 3, notat om valg af bebyggelsesplan

Punkt 171: Forslag til lokalplan for boliger på Dønnevældevej 2, Græsted - igangsættelse

01.02.05-P16-3-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af nyt plangrundlag for opførelse af boliger på Dønnevældevej 2 i Græsted.

Å

Administrationen har modtaget et projektforslag for etageboliger på Dønnevældevej 2 i Græsted. Ejendommen er i dag udlagt til butikscenter og boligområde og derfor forudsætter projektets realisering et nyt plangrundlag.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte plangrundlag samt godkende principper for boligområdet ved Dønnevældevej 2, Græsted
2. at bemyndige administrationen til at vedtage lokalplanen endeligt, såfremt der ikke indkommer høringsvar i forbindelse med høringsring.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler igangsættelse af lokalplanforslag for boliger på Dønnevældevej 2 i Græsted.

Å

Ansøgningen

Projektet indeholder 100 etageboliger. Alle boligerne bliver lejeboliger, som især skal henvende sig til seniorer. Terrænet tillader, at der etableres gangbroer som adgang til 1. sals lejligheder i stedet for trapper, hvilket åger tilgængeligheden for svagtgående.

Å

Bebyggelsen har et omfang på 7.658 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på ca. 37 % for området som helhed. Bebyggelsesprocenten er beregnet for området som helhed i lighed med den gældende lokalplan.

Å

Bebyggelsen opføres som stokbebyggelse, der indpasses i terrænet ved at disse placeres på langs af terrænets højdeder. På grund af områdets relativt stejle terræn vil der dog være behov for etablering af støttemure.

Å

Boligerne er på mellem 65-85 m². Til hver af boligerne på 1. etage knytter sig også en privat altan, mens lejlighederne i stueetagen har en lille have tilknyttet. Der er planer om, at trække ydervæggen tilbage i den ene side på boligerne på 1. etage ift. boligerne i stueetagen, således at altanerne på første etage kommer til at ligge ovenpå stueetagen. Derved undgås skyggegener fra altanerne, hvilket vil være til fordel hvis altanerne hang udover bygningen. Dette er en videreudvikling af projektet, og fremgår derfor ikke af nedenstående tegninger af planforslag.

Å

Etageboligerne har en facadehøjde på 6,15 m. Bebyggelserne udformes med fladt tag beklædt med sedum som tagmateriale og røde teglsten som facademateriale. Den relative lave højde samt valg af facadematerialer gør, at bebyggelsen indpasses i de omkringliggende grønne områder. Derudover indrettes bebyggelsen med grønne opholdsarealer.

Å Å

I den vestlige del af planområdet ligger der et nedgravet råbassin, som der ikke må etableres bygninger over, derfor er der i dette område foreslået parkeringspladser, så det stadig vil være muligt at komme ned til regnvandsledningen

hvis det skulle være nødvendigt.

Å

I den topografisk lave del af området etableres der en mindre sø, som vil modtage og forsinke overfladevand fra området, inden det udledes til en regnvandsledning.

Å

Parkeringspladser etableres på følgende parkeringsarealer. Der etableres min. 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig i lighed med den gældende lokalplan.

Å

Da der er tale om et relativt stort byggeri, forventes det at udbygningen sker i etaper. Det vil være efterspørgslen som bestemmer antallet af etaper, men der forventes ca. 4 etaper. Den første etape vil være i den nordøstlige hjørne med opførelse af 3-4 boligblokke.

Å

Den østlige del af området er omfattet af en fredning for Grønt Præstegård. Det areal som er omfattet af fredningen friholdes for ny bebyggelse, dog ønskes det at der etableres enkelte stiforbindelser gennem det fredede areal, hvilket er i overensstemmelse med fredningen. Stiforbindelserne vil give en trafiksikker adgang direkte til bl.a. busstoppested og dagligvarebutikker.

Å

Å



Å Å Å Å Å Å Å Å

Å



Oversigtstegninger af planforslaget for DÅ,nnevÅ|ldevej 2 i GrÅ|sted

Â

Â

Â

Â

Eksisterende forhold

Projektforslaget ligger i GrÅ|sted by pÅ¥ en bar mark pÅ¥ hjÅ,rnet mellem DÅ,nnevÅ|ldevej og MÅ¥rumvej. Selve arealet er i dag et grÅ,nt omrÅ¥de bestÅ¥ende af grÅ|smarker og vildtgroende buske. Der er allerede etableret en sidevej fra DÅ,nnevÅ|ldevej ind pÅ¥ omrÅ¥det, samt en stiforbindelse gennem arealet.

Â



Området omkring DÅnnevÅldevej 2 som det ser ud i dag. Det Å skraverede areal er et fredet område, der skal friholdes for byggeri grundet udsyn til præstehavens træer

Å

Ejendommen består af to matrikler - matr.nr. 1ei og 1eg, GrÅsted By, GrÅsted og er ca. 2,1 ha i alt. Ejendommen er ejet af bygherre.

En stor del af arealet til Å, st skal også fremover friholdes for byggeri grundet en fredning, der skal sikre udsyn til præstehavens træer.

Å

Projektforslaget er placeret mellem flere forskellige fysiske anvendelsesområder. Syd for planforslaget er der primært opført enfamiliehuse i form af parcelhuse. Det samme går sig gåldende mod Å, st, men her er der også supermarkeder som Fakta, Netto og andre forretninger. Området lige nord for er lidt mere åbent med placeringen af en institution, præstegårdens samt GrÅsted kirke og kirkegården. Vest for forslaget åbner landskabet sig endnu mere op med marker og spredt skovbevoksning.

Å

Gåldende planforhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 3.C.01 (Centerområde i GrÅsted) i Kommuneplan 2013-25:

- Anvendelse: Centerformål som butikker, kontorer, hoteller, restauranter samt mindre ikke generende virksomhed i tilknytning til butikker. Offentlige formål som institutioner, bypark og parkering.
- Boligformål: Åben-lav, tæt-lav og etagehusbebyggelse.
- Maksimal bebyggelsesprocent 45% af området under Åt
- Maximale antal etager 2.5
- Max. 6,5 m facadehøjde
- I forbindelse med ny bebyggelse skal der udlægges et opholdsareal svarende til mindst 25% af boligetagearealet og 10% af erhvervsarealet.

Å

I Kommuneplan 2013-25's retningslinjer for parkeringsnorm, står der for centerområder, at der mindst skal være 1 parkeringsplads pr. 75 m² boligareal.

Å

For områdedet gælder i dag lokalplan 316.04 for centerområdet ved Dønnedevej, der udpeger området til centerformål. I dele af området må der kun opføres publikumsrettede funktioner som butikker, restauranter og lign. i stueetagen.

Å

Planlægningsmæssig vurdering

Det ansætte ligger på matrikler, der i nuværende lokalplan for området udpeger disse til centerformål, hvor der i dele af planområdet kun må opføres publikumsrettede funktioner som butikker, restauranter og lign. i stueetagen. I det ansætte planforslag er der lejligheder i stueetagen. Der må ligeledes kun opføres 60 beboelseslejligheder i nuværende lokalplan for området. Derfor skal der tilvejebringes nyt plangrundlag for at kunne realisere det ønskede projekt.

Å

Projektet vurderes, at være et godt supplement til det eksisterende boligudbud i Gråsted. Det ansætte leverer relativt små lejligheder på mellem 65-85 m².

Å

Det vurderes på baggrund af fremsendte materiale, at projektet har en sådan arkitektonisk værdi, at det vil passe naturligt ind i området. Projektet vil skabe en god synergi og overgang fra det landlige i vest til Gråsted by i øst, og samtidig bevare udsynet omkring præstehaven.

Å

De udlagte parkeringspladser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, der foreskriver 1 parkeringsplads pr. 75 m² i centerområdet, mens der i projektforslaget er regnet med 1 parkeringsplads pr. 100 m². Det vurderes at der i planforslaget skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Å

Grundet usikkerhed omkring placeringen af Gribvands regnvandsledning i området samt pladsforhold for renovation og brand, må der i det videre planarbejde afklares hvordan indretningen af planområdet imødekommer disse faktorer.

Å

Administrationen anbefaler at lokalplanen udarbejdes ud fra følgende principper:

- At give mulighed for op mod 100 etageboliger
- At der etableres 1 parkeringsplads pr. 75 m² bolig iht. kommuneplanens parkeringsnorm for centerområdet
- At der sikres den nødvendige plads til renovations- og brandkæretter
- At der sikres plads til stier og fortov i og omkring planforslaget

Lovgrundlag

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

Å

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Der gennemføres høringer i forbindelse af evt. vedtagelse af lokalplanforslag. Relevante for denne høringer vil være naboer, evt. grundejerforening.

Beslutning

1. - 2. Tiltrædt

Â

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Â

Bilag

2019-04-02 Dønnevældevej 2 Dispositionsforslag 2

Punkt 172: Forespørgsel om nyt plangrundlag for Gydevej 17, Esbønderup

01.02.15-P16-2-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at beslutte om udvalget umiddelbart vil være positiv overfor at ændre plangrundlag for Gydevej 17 i Esbønderup fra erhvervsformål til boligformål, såfremt der forelægges en mere konkret ansøgning om dette med tilhørende skitseprojekt.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at imødekomme ønske om at igangsætte ændring af plangrundlag for Gydevej 17 fra erhvervsformål til boligformål, såfremt der forelægges en mere konkret ansøgning om dette med tilhørende skitseprojekt.
2. at godkende at administrationen inden udbuddet gennemfører ideindkaldelse ift kommuneplanen ift den ændrede anvendelse.

Sagsfremstilling

Ejer af Gydevej 17 i Esbønderup ønsker at sælge sin ejendom og spørger i den forbindelse til om udvalget umiddelbart vil være positiv overfor at ændre plangrundlag for ejendommen fra erhvervsformål til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager, såfremt der forelægges en mere konkret ansøgning om dette med tilhørende skitseprojekt. Ejendommen på knap 20.000 m2 anvendes i dag til erhvervsformål/beskyttet værksted for en daginstitution.



Planmæssig vurdering

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelse 6.E.02 - Erhvervsområde i Esbønderup, der giver mulighed for mindre håndværk og lagervirksomhed, herunder serviceerhverv, samt af Lokalplan 27.16 for Boinstitution mv. på Gydevej fra 1999. En ændring til boligformål vil derfor forudsætte ændring af kommuneplanramme såvel som lokalplan.

Ejendommen er omgivet af boligområder mod syd, vest og nord. Mod vest grænser den op til fremtidigt byudviklingsområde til boligformål. Det vurderes derfor at det vil være hensigtsmæssigt at omdanne ejendommen til boligformål.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at ønsket imødekommes. Sagen vil blive forlagt, når der er modtaget en mere konkret ansøgning med tilhørende skitseprojekt med henblik på igangsættelse af nyt plangrundlag. Ændring af kommuneplanens rammebestemmelse fra erhverv til bolig vil kræve indkaldelse af ideer og forslag forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg. Administrationen anbefaler at denne ideindkaldelse igangsættes forud for salget af ejendommen.

Lovgrundlag

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Lokalplan 27.16 for Boinstitution mv. på Gydevej

Lov om planlægning, § 23c

Økonomi

Sagen forudsætter ingen bevillinger

Beslutning

1. - 2. Tiltrådt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Punkt 173: Græsted Byforum - opfølgning

00.22.00-A01-18-18

Resume

Udvikling, By og Land drøftede 15.01.2019 samarbejde med interessenter, med fokus på det videre arbejde med dialogfora. Udvikling, By og Land besluttede, at Græsted Byforum skulle evalueres i løbet af 2. kvartal 2019. Til møde i Græsted Byforum 17.06.2019 blev samarbejdet drøftet.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at beslutte at Græsted Byforum kan fortsætte uden deltagelse af kommunens administration, men med mulighed for at invitere politikere til drøftelser, hvis relevant

Sagsfremstilling

Baggrund

Græsted Byforum er etableret i forbindelse med områdefornyelsesprojektet Græsted i bevægelse, og er en videreudvikling af projektets oprindelige referencegruppe, hvor kommunens administration, politikere og centrale aktører i byen sad med. Referencegruppen var med til at fastlægge rammerne for projektet og tiltag i Græsted.

Græsted Byforum fungerer i dag primært som en orienteringsforum, hvor der bliver skabt gensidigt kendskab til aktiviteter og initiativer i byen. Byrådet godkendte 20.06.2016 de nuværende rammer for Græsted Byforum:

- Formand for Græsted Borgerforening sidder for bordenden i stedet for politiker.
- En udvalgsformand har fast plads (og sender en stedfortræder hvis vedkommende ikke kan) og andre politikere deltager afhængig af temaer på dagsordenen.
- Indholdet af dagsorden til møderne afklares i samarbejde mellem Græsted Borgerforening og Gribskov Kommunes administration. Græsted Borgerforening kan selv sætte aktuelle emner på dagsordenen.
- Møder er åbne for interesserede og er en åben organisering, dog med fast deltagelse af repræsentanter for særlige aktører i byen.
- Byforum tager ikke egentlig beslutning om politiske sager, men kan lave udtalelser til politisk beslutning og sager, der vedrører byen, tages løbende op i Byforum.

Kommunens administration har udsendt dagsordener, booket lokale til møderne og taget referat.

Græsted Byforum er derfor i sin nuværende form ikke tænkt alene at være tilknyttet til områdefornyelsesprojektet, men er en bredere samarbejdsramme mellem byen og kommunen. De aktuelle anlæg, der har været del af områdefornyelsesprojektet har dog været en væsentlig del af de dagsordenspunkter, der har været på dagsordenen.

Evaluerings af kommunens deltagelse i Græsted Byforum

Det fremadrettede samarbejde i Græsted Byforum blev drøftet til mødet i Græsted Byforum 17. juni 2019. Overordnet opleves Græsted Byforum at fungerer godt og der sættes pris på deltagelse fra kommunen. Der blev givet følgende kommentarer:

- Byforum er en god mulighed for at være opdateret på hvad der rører sig i byen.
- Hensigtsmæssigt for byen at have en samlet indgang til kommunen.
- God mulighed for at have en dialog mellem borgere, administration og politikere, hvor der er grundlag for samarbejde. Også godt grundlag for konkretisering af projekter og at hente konkret viden og ønsker fra byen.
- Relevant for borgerne at høre hvad det politiske fokus og de politiske interesser er.
- Væsentligt at vide, at man har fælles interesser på tværs af borgere og politikere.
- Opsigtsvækkende, at de lokale politikere fra byen ikke har deltaget i byforum.

Administrationen vurderer, at der overordnet er følgende fordele og udfordringer ved fastholdelse af Græsted Byforum i sin nuværende form:

Fordele:

- Græsted Byforum er en ny måde at skabe dialog mellem byens samlede aktører og kommunen, der giver konkrete erfaringer, der også kan bruges andre steder i kommunen.
- Kernen i byforum er at etablere en dialog og gennem denne at opbygge fælles viden, forståelse af og ejerskab til byens udvikling. Den løbende dialog har været med til at flytte fokus fra en forståelse af 'os-og-dem' til at byens udvikling er en fælles opgave mellem byens aktører og kommunen.

Ulemper:

- For at dagsordenen har nødvendig relevans og tyngde er det vigtigt at få sat punkter på, der er relevante for både byens aktører og kommunen, hvilket kan være en udfordring. Det er eksempelvis relevant for byens aktører at blive opdateret på aktuelle events og arrangementer, så de kan koordineres på tværs, men det er ikke lige så relevant for kommunens administration og politikere at være informeret om.
- Nye tiltag i byen, hvor kommunen ikke har en egentlig rolle kræver først og fremmest, at de bliver udviklet og forankret i byen. Kommunens deltagelse med både politikere og administration har en vis tyngde. Det kan tage fokus fra den lokale forankring, ejerskab og etablering af det lokale samarbejde.
- Den administrative understøttelse af arbejdet i Græsted Byforum tager tid fra andre kommunale planopgaver, hvor der aktuelt er et stort aktivitetspres.

Administrationen anbefaler derfor at kommunens deltagelse i Græsted Byforum kan fortsætte, men uden administrativ deltagelse og at politikere har mulighed for at deltage.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Tilrådt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Punkt 174: Større planopgaver - status og prioritering

00.15.00-P07-1-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at blive orienteret om status og prioritering af større planopgaver.

Status gives kvartalsvis i henhold til udvalgets årshjul og har senest været behandlet af udvalget den 30.04.2019.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende prioriteringsoversigt for større planopgaver

Sagsfremstilling

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

Af bilag fremgår en oversigt over status for og prioritering af igangværende og potentielle større planopgaver for det kommende år. Opgaverne prioriteres i forhold til deres strategiske betydning for vækstdagsordenen og er opdelt på to oversigter. En for privat-initierede opgaver og en for kommunalt-initierede opgaver. Private opgaver af strategisk betydning har højere prioritet end kommunalt initierede-opgaver af strategisk betydning, mens opgaver af mindre strategisk betydning vægter lavest. Prioriteringsoversigterne anvendes til at prioritere opgaverne ift. tildeling af interne ressourcer.

Særligt fylder byudviklingsprojekter og lokalplanlægning, ligesom der bidrages med væsentlige inputs gennem hele processen i forbindelse med optimering og salg af kommunale ejendomme (fra forberedelse af salg, over vurdering af bud til udarbejdelse af plangrundlag).

Hertil skal der på planområdet i 2. halvår ligeledes udarbejdes en ny planstrategi i 2019 og efterfølgende ny kommuneplan frem til udgangen af 2021.

Endeligt fylder de løbende planmæssige vurderinger af mulige nye projekter, forbedring af plandata og digitalisering af planer.

Igangsættelse af nye opgaver eller forøgelse af ambitionsniveau i forhold til igangværende opgaver (indhold eller hurtigere sagsbehandlingstid) i 2. halvår 2019 vil forudsætte omprioritering.

Lokalplanlægning

I perioden 2014-2016 er der i gennemsnit vedtaget 4 lokalplaner årligt i Gribskov Kommune. I 2017 steg det til 10 vedtagne planer. I 2018 blev der vedtaget 7. I 2019 er det til nu vedtaget 5 lokalplaner. Yderligere 4 planer er under udarbejdelse, som ventes vedtaget i 2019.

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

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

- Byudviklingsområdet Troldebakkerne i Helsingør - 2-5 lokalplaner (se bl.a. separat punkt på dagsordenen)**
- Byudviklingsområde i Blistrup**
- Byudviklingsområde i Ramløse**
- Byudviklingsområdet Gilleleje Syd**

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

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

Ændringer på oversigten siden seneste behandling d 30.04.2019

Nye politisk igangsatte opgaver:

- Antennemast i Dronningmølle igangsat af UBL 18.06.2019

Nye potentielle/endnu ikke politisk igangsatte opgaver:

- Boliger ved Dønnevældevej, Græsted (se separat punkt på dagsordenen)
- Campingplads ved Dronningmølle - ejer ansøger om revision af eksisterende plangrundlag, så det bliver mere tidssvarende bl.a. ift nyt campingreglement.
- Etageboliger nord for Møllebakken i Helsingør - bygherrer ønsker at opføre ca. 12 etageboliger bl.a. til unge.
- Dagskole ved Smidstrup - Ternen ønsker mulighed for etablering af haller m.m. som forudsætter ny lokalplan.
- Kost- og Friskole i Esrum - Skolen ønsker mulighed for opførelse af en mulithal

Fremover vil udvalget løbende blive oplyst om nyindkomne ansøgninger om nye lokalplaner under meddelelser på det førstkommande møde efter modtagelsen, da nærværende sag med status og prioritering kun behandles kvartalsvis.

Af oversigten er udgået:

- Lokalplan 512.21 for etagebyggeri ved Nytorv i Helsingør - er vedtaget af UBL 18.06.2019
- Sag om støjafskærmning af skydebane i Helsingør overgår til anlægsfase og er dermed ikke længere en plansag
- Desuden er udtaget potentielle planer, hvor der endnu ikke foreligger konkrete ansøgninger eller lignende, så det er mere tydeligt hvad der aktuelt er på 'ventelisten'

Grundejerforening for sommerhusområde ved Strandhavegaard, Vejby ønsker revision af eksisterende lokalplan i forhold til bebyggelsesprocenten, så det følger bygningsreglementet og anmoder om prioritering af opgaven. Administrationens forslag til prioritering fremgår af oversigten side 2.

Økonomi

Sagen forudsætter ikke nye bevillinger.

Beslutning

1. Tiltrådt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Større planopgaver status august 2019

Punkt 175: Lokalplanlægning - procesoptimering

01.02.05-A26-1-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at blive orienteret om initiativer til procesoptimering i forhold til lokalplanlægning

Sagsfremstilling

1. Baggrund

Udvikling, By og Land har i foråret fremsat ønske om at administrationen sætter særligt fokus på at optimere og effektivisere planprocesser for projektlokalplaner (dvs. privat-initierede planer med professionelle bygherrer). Målet er at smidiggøre og nedbringe sagsbehandlingstider og minimere ressourceforbrug for bygherre såvel som for kommunen for den type lokalplaner.

Administrationen forelægger i det følgende en række initiativer til procesoptimering, som blandt andet er initieret med inspiration fra en række andre kommuner som eksempelvis Helsingør, Frederikssund, Hillerød, Esbjerg, Høje Tåstrup, Holbæk, Aalborg, Rebild mm. Der gøres opmærksom på, at et centralt initiativ er yderligere uddelegering. Dette behandles i et særskilt punkt på dagsordenen.

2. Planproces i dag

Kommuner arbejder meget forskelligt med projektlokalplaner. Nogle udarbejder dem i praksis hovedsageligt selv internt af kommunens planlæggere, andre får dem i højere eller mindre grad udarbejdet af eksterne rådgivere for kommunen, og andre igen får bygherre til at udarbejde det meste. I Gribskov Kommune arbejder vi primært efter sidstnævnte model og planerne prioriteres tids- og bemandingsmæssigt i henhold til udvalgets prioritering af, hvor stor strategisk betydning projekterne har for vækst dagsordenen. I praksis betyder det, at en planproces med lavere prioritet for en periode kan blive tidsmæssigt negativt påvirket af en plan med højere prioritet, hvis der er behov for øget bemandingsmæssigt fokus på sidstnævnte.

Kommunens vejledning til bygherre og rådgivere om lokalplanlægning i Gribskov Kommune er vedlagt som bilag. Af vejledningens side 3 fremgår en illustration med beskrivelse af lokalplanproces og af side 4 fremgår beskrivelse af den typiske rollefordeling mellem bygherre/rådgiver og administrationen under planudarbejdelsen.

Jf. planloven har kommunen ikke lovhjemmel til at kræve at bygherre udarbejder selve lokalplanen med tilhørende miljøscreening, men bygherre skal levere den nødvendige tekniske bistand, der danner grundlag for udarbejdelsen. Af kommunens vejledning fremgår derfor at kommunen som hovedregel udarbejder lokalplanerne selv, men at det altid foregår i tæt samarbejde med bygherre/bygherrerådgiver. I praksis foregår det ved, at bygherre udover den nødvendige tekniske bistand, også tilbyder at stå for udarbejde de første udkast til lokalplanen. Såfremt bygherrerådgiver(e) har de rette faglige kompetencer til at kunne løse opgaven, kan dette dels fremme processen tidsmæssigt til bygherres fordel og mindsker ressourcepres på administrationen.

3. Nye tiltag

Med inspiration fra andre kommuner har administrationen initieret følgende nye tiltag til smidiggørelse af planprocesserne:

- *Hurtigere overblik over planopgavens omfang og proces.* Ny planlov fra 2018 giver mulighed for at differentiere lokalplaner mere ift. kompleksitet (se mere herom i separat punkt om delegation på planområdet). Ved modtagelse

af anmodning om igangsættelse af nyt plangrundlag er det nu indført, at det hurtigt screenes hvilken lokalplantype der kan være tale om, så der tidligere end hidtil skabes overblik over omfang og proces. Dette vil så blive forelagt på udvalgets førstkomende kvartalsvise behandling af 'Større planopgaver- status og prioritering', hvor opgaven prioriteres. Hidtil er denne screening foregået som led i forberedelse af sag om politisk igangsættelse af lokalplanen, hvor planens principper og tidsplan godkendes. Initiativet betyder, at der tidligere i processen end hidtil kan udmeldes en forventet tids- og procesplan til bygherre fordi beslutningsgrundlaget for udvalgets prioriteringer og administrationens bemanding af opgaven styrkes.

- *Tættere dialog med bygherre om valg af rådgiver.* Det er op til bygherre at vælge rådgiver(e), der har de nødvendige kompetencer for at kunne løse opgave. I vedlagte vejledning sidste side fremgår en række anbefalinger ift valg af rådgiver. Administrationen vil nu supplere dette med en mere proaktiv mundtlig dialog med bygherre om valg af rådgiver. Initiativet forventes at fremme, at bygherre i højere grad får valgt rådgiver med de nødvendige planmæssige kompetencer, og dermed optimere procestiden for udarbejdelse af planforslaget.
- *Udarbejdelse af opstartsredegørelse.* Som led i opstarten af planudarbejdelsen udarbejdes nu en opstartsredegørelse hvor der mere fokuseret end hidtil sker en afklaring af hvad projektet går ud på og hvilke emner der særligt skal fokuseres på i planudarbejdelsen. Opstartsredegørelsen udarbejdes i tæt samarbejde med bygherre/bygherrerådgiver og 1. udkast udarbejdes som led i forberedelse af sag om politisk igangsættelse af lokalplanen. Initiativet betyder dels at der sker en bedre forventningsafstemning med bygherre, dels betyder det at udvalgets beslutningsgrundlag for planens igangsættelse styrkes.
- *Digitalisering af lokalplaner.* Administrationen er i gang med at digitalisere lokalplaner, så der i løbet af efteråret vil kunne ske en mere ensartet produktion af plan med tilhørende data med procesoptimering til følge. Blandt andet vil bygherrerådgiver kunne arbejde direkte i systemet, hvilket vil blive tidsbesparende for såvel bygherrerådgiver såvel som for administrationen - og dermed for hele processen, fordi al information fra start af kommer til at ligge ét sted og i det korrekte tekniske format.

Se i øvrigt særskilt punkt på dagsordenen om uddelegering på planområdet.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Lokalplanvejledning til bygherre og rådgiver 2019

Punkt 176: Delegation på planområdet

00.01.00-A21-4-19

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale Byrådet en beslutning om delegation på planområdet. Oplægget til delegation er udarbejdet med henblik på at optimere udarbejdelse af planforslag.

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

1. At godkende delegation for planområdet:

- a. Alle planer igangsættes af Udvikling, By og Land,
- b. Planer, der kan delegeres, delegeres til administrationen, med mindre fagudvalget i forbindelse med igangsættelsen beslutter andet
- c. Administrationen afgør hvorvidt plangrundlag skal miljøvurderes

Sagsfremstilling

1. Baggrund

Byrådet godkendte 31.08.2015 delegationsplan for planområdet, hvor det blev besluttet, at ikke alle planer skulle godkendes i Byrådet. Byrådet besluttede 12.03.2018 ændringer af delegationsplanen, hvor der i højere grad blev differentieret mellem opgavetyper, hvor eksempelvis planer for kommunalt ejede ejendomme skulle godkendes af Byrådet, samt at der skulle skelnes mellem høringslængder for forskellige plantyper, i henhold til nye muligheder i planloven.

2. Opdatering af delegationsplan for planområdet

Med baggrund i ønske om at optimere lokalplanprocesser har administrationen vurderet muligheden for at ændre den gældende delegationsplan.

Planer, der udarbejdes i henhold til planloven skal beslattes i Byrådet. Byrådet har dog mulighed for at delegere beslutningen for nogle typer planer.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og tilhørende kommuneplantillæg, er det ikke muligt at delegere følgende beslutninger:

- Tillæg til kommuneplan, der udarbejdes på baggrund af lokalplan, og som kræver for-offentlighed
- Lokalplaner af principiel betydning

Se vedlagte notat med uddybning af ændringer i kommuneplanen, på baggrund af lokalplaner, og vurdering af principiel betydning.

3. Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at beslutninger for lokalplaner og tilhørende kommuneplantillæg, der kan delegeres, følger følgende procedure:

- Alle planer igangsættes i UBL
- Administrationen godkender forslag og vedtager planerne endeligt, med følgende undtagelser:
 - hvis UBL i forbindelse med igangsættelsen, vælger selv at skulle godkende forslag til offentlig fremlæggelse
 - hvis administrationen vurderer, at der er indkommet væsentlige høringssvar og i så fald forelægges planen UBL til endelig vedtagelse

Hvis beslutning om godkendelse af forslag og endelig vedtagelse delegeres til administrationen, er det vigtigt at de enkelte sager er tilstrækkeligt belyst ved igangsættelse. En god opstartsredegørelse forudsætter, at bygherre er tilstrækkeligt afklaret omkring sine ønsker til projektet og i relevant omfang leverer kortbilag mv, og at administrationen analyserer projektet forud for politisk behandling.

Beslutning om ikke at miljøvurdere delegeres til administrationen. Udarbejdelse af miljørapport (miljøvurdering) følger plangrundlagets beslutningsproces.

Administrationen vurderer at de processer, hvor beslutningen delegeres til administrationen kan forkortes med op til tre måneder (proces tid), da der ikke skal udarbejdes dagsordenspunkter og afholdes politisk møde inden beslutning kan tages.

Se bilag med illustration af beskrevet forløb, med angivelse af ændringer i forhold til nuværende praksis.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkret projekter (VVM), lovbekendtgørelse 1225 af 25. oktober 2018

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1 a, 1b, og 1c. Anbefalet

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Notat om delegationsforbud

Illustration af delegation af lokalplanprocesser

Punkt 177: Lovliggørelsessag Nelliikevej 4

02.34.02-G01-571-17

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om lovliggørelse af opvarmet udestue på 18m², tilbygning på 27m², skur på 12m² og brændeskur på 11m² på Nelliikevej 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives bibeholdelsesdispensation til udestue på 18 m²
2. at tilbygning mod nord skal fysisk lovliggøres (fjernes)
3. at skur på 12 m² og brændeskur på 11 m² skal fysisk lovliggøres (fjernes)

Sagsfremstilling

Sagen vedrører lovliggørelse af hhv. opvarmet udestue på 18m², skur på 12 m², brændeskur på 12 m² og tilbygning på 27 m².

Der blev afholdt møde med ejer den 21. maj 2019 med deltagelse af administrationen og udvalgsformanden. Her blev det aftalt, at Udvikling, By og Land ønskede at besigtige ejendommen, inden der træffes afgørelse i sagen.

Udestue

Udestuen er inden for byggeretten og kan derfor retligt lovliggøres.

Skure

Skur og brændeskur ligger hhv. 1,5 og 0,5 meter fra naboskel og skal derfor fysisk lovliggøres, da sekundære bygninger ikke må placeres tættere på skel end 2,5 m. Da skur og brændeskur ligger for tæt på skel bidrager de til mere end 12 m. bygninger i skel.

Der er i alt 13,8 m. Man må samlet set ikke opføre mere end 12 m. bygninger inden for en afstand af 5 m. til skel. Dette taler endvidere for fysisk lovliggørelse af skuret og brændeskuret.

Skurene skal fjernes, alternativt rykkes længere ind på grunden så de overholder 2,5 m. til skel.

Tilbygningen

Det oprindelige sommerhus er opført 6 m. fra skel og tidligere ejer har ca. i 1999 tilbygget 27 m² mod nord til 1 m. fra skel. Tilbygningen er således opført 1 m. fra naboskel og anvendes i dag til gang, toilet/bad og værelse. Beboelsesbygninger i sommerhusområde må ikke opføres nærmere skel end 5 m.

Berettiget forventning

Ejerne mener, at kommunen har givet dem en berettiget forventning om, at tilbygningen kunne lovliggøres ved at give byggetilladelse til en ny tilbygning på den anden side af huset. Ejer har oplyst, at såfremt de havde vidst, at tilbygningen mod nord ikke kunne lovliggøres, havde de indrettet den nye tilbygning mod øst på en anden måde.

Ejer har den 14. juni 2017 søgt om en ny tilbygning til sommerhuset, som skulle placeres mod det østlige skel - mod Nelliikevej - altså på den anden side af det oprindelige sommerhus. I forbindelse med byggeansøgningen oplyste ejer, at tilbygningen mod nord var et udhus, dette fremgår også af tegningerne. Der blev givet byggetilladelse til den nye tilbygning den 25. juni 2017.

Den 24. august 2017, altså to måneder efter der var givet byggetilladelse til den nye tilbygning, søgte ejer om lovliggørelse af tilbygningen mod nord. I den forbindelse oplyste ejer, at der var tale om en beboelsesbygning - og altså ikke et udhus som tidligere oplyst.

I forbindelse med at der blev givet byggetilladelse til den nye tilbygning, havde administrationen derfor ikke mulighed for at opdage, at tilbygningen mod nord var inddraget til beboelse. Det fremgår heller ikke af sagen, at ejer på noget tidspunkt har gjort opmærksom på, at det var afgørende, at sagerne blev set samlet, og at den nye tilbygning var afhængig af, at den eksisterende tilbygning mod nord kunne lovliggøres.

Ejer har således også været i såkaldt ond tro i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse til tilbygningen mod øst og i den forbindelse afgivet forkerte oplysninger.

Efter byggeloven må kommunen ikke tilbageholde en byggetilladelse på noget, der uden videre selvstændigt kan gives tilladelse til med vilkår om, at noget andet ulovligt på grunden lovliggøres. Der kunne uden videre gives tilladelse til den nye tilbygning mod øst og dette var ikke afhængigt af, om tilbygningen mod nord var lovlig eller ej. Endvidere var kommunen på dette tidspunkt ikke bekendt med, at tilbygningen var beboelse, idet ejer selv havde oplyst, at der var tale om et skur.

Det er administrationens vurdering, at ejer ikke kan have haft en berettiget forventning om, at kommunen ville lovliggøre tilbygningen mod nord. Ejer har endvidere selv valgt at udnytte byggetilladelsen, inden lovliggørelsessagen var afgjort.

Mulighed for at retlig lovliggøre tilbygning

Byggeriet var ikke tilladt efter de regler, der var gældende på opførelstidspunktet. Det er heller ikke tilladt efter de nugældende regler, idet beboelsesbygninger i sommerhusområder ikke må opføres nærmere skel end 5 m.

Tilbygningen er i strid med byggeretten, da den er opført for tæt på skel. Kommunen er meget restriktiv med at give tilladelse til, at beboelsesbygninger kan opføres nærmere skel end 5 m. hvis der søges herom på forhånd. En sådan tilladelse gives kun i helt særlige tilfælde, hvor særlige omstændigheder kan begrunde en sådan tilladelse. Dette kan f.eks. være hvis der er tale om en meget smal grund, eller hvis der er fredninger på en del af grunden, som kommunen ønsker at opretholde, og som derfor vanskeliggør at afstande til skel kan overholdes.

Der er ikke sådanne særlige forhold der gør sig gældende i denne sag. Der er rig mulighed for at kunne bygge til sommerhuset eksempelvis mod øst eller vest. (Ejendommen kan ses på bilag 3, som er luftfoto fra Netgis.)

I tilbygningen er husets eneste bad. Der er yderligere et toilet, som ligger i den del af huset, som er lovligt.

Ejer har oplyst, at toilet/bad i tilbygningen overholder 5 m. til naboskel. (se bilag 1 - afstand til naboskel)

Administrationen har derfor været i dialog med ejerne omkring muligheden for at retligt lovliggøre toilettet/badet og fjerne den resterende del af tilbygningen. Ejerne har oplyst, at de ikke er interesserede i, at der arbejdes videre med en løsning, hvor badet/toilettet kan få lov at blive, mens resten af tilbygningen fjernes. Ejer oplyser, at det ikke er en mulighed i forhold til infrastrukturen i bygningen, idet der i så fald ikke vil være en indgang til toilettet, ligesom vand og el løber igennem tilbygningen, ligesom det vil kræve, at der opføres en ydermur uden om toilettet, da det i dag er beliggende inde i tilbygningen.

En evt. bibeholdelsesdispensation til tilbygningen skal gives ud fra en helhedsvurdering. I den forbindelse skal følgende kriterier inddrages i vurderingen:

- Bebyggelsens omfang er hensigtsmæssig
- Bebyggelsens omfang svarer til det sædvanlige i området
- Tilfredsstillende lysforhold og sikring mod indbliksgener på både egen og nabogrund

tilfredsstillende friarealer

- Tilfredsstillende adgangs- tilkørsels- og parkeringsforhold
- og bebyggelsens omfang i forhold til tilstødende arealer og deres karakter.

Ejendommen er beliggende i et klassisk sommerhusområde med større åbne grunde. Det er ikke sædvanligt i området, at beboelse placeres tættere på skel end 5 m. og det er tilstræbt, at der er luft og åbne arealer i skelbræmmen og at der ikke sker en bygningsmæssig fortætning nær skel. Tilbygningen vil derfor ændre områdets karakter, ligesom det ikke er forventeligt, at der i sommerhusområde placeres beboelse tættere på skel.

Hvis tilbygningen skal fysisk lovliggøres, skal sagen i partshøring hos nabo på Nellikevej 2.

Præcedens

Tilbygningen:

Hvis der gives bibeholdelsesdispensation til tilbygningen i denne sag, så vil det danne præcedens for lignende sager i området.

Der er ikke konkrete omstændigheder i denne sag, som kan gøre, at en bibeholdelsesdispensation i denne sag kan konkret begrundes og således ikke danner præcedens for fremtidige sager.

Hvis en sag danner præcedens, vil den således påvirke den fremtidige retstilstand. Kommunen vil derfor blive nødt til, at lade denne sag danne praksis for, hvordan samme type sager behandles fremover.

Det vil betyde, at fremtidige sager om lovliggørelse af beboelse opført tættere på skel end 5 m. i det samme område som udgangspunkt har krav på at blive behandlet på samme måde og derfor vil kommunen være nødsaget til, at give en bibeholdelsesdispensation i disse sager.

Endvidere vil kommunen i fremtidige byggesager være nødt til at give byggetilladelse til opførelse af beboelse tættere på skel end 5 m., idet det ikke må være nemmere at få en bibeholdelsesdispensation, end hvis man havde søgt på forhånd.

Dette vil føre til en uønsket fortætning af bygningsmassen i sommerhusområdet, hvor det ellers tilstræbes, at skelbræmmerne holdes frie for bebyggelse, idet det ønskes at området bevarer den åbne karakter, som er kendetegnende ved sommerhusområder.

Skure: Hvis der gives tilladelse til skurene, så vil det danne præcedens for lignende sager i området, med samme konsekvenser som beskrevet ovenfor i forhold til tilbygningen.

Udestuen: Udestuen overholder byggeretten og en tilladelse til denne vil derfor ikke have præcedensvirkning.

Byggeretligt skel

Der er mulighed for at ejer og naboen kan indgå aftale om et byggeretligt skel. Et byggeretligt skel vil principielt erstatte det egentlige skel og skal tinglyses på ejendommen.

En sådan aftale skal dog indgås indbyrdes mellem ejer og nabo, uden kommunens bistand. Aftalen skal efterfølgende tinglyses på ejendommen.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der gives bibeholdelsesdispensation til udestuen, da den overholder byggeretten, og at begge skure fysisk lovliggøres, dvs. nedrives, eller flyttes længere ind på grunden, så de overholder byggeretten.

Administrationen anbefaler, at tilbygningen fysisk lovliggøres, da en tilladelse vil danne præcedens for lignende sager i området. Da der ikke er konkrete omstændigheder i denne sag, der kan begrunde en retlig lovliggørelse vil kommunen i fremtidige sager om lovliggørelse af beboelse opført tættere på skel end 5 m. være nødsaget til, at give en bibeholdelsesdispensation helt ned til 1. m. fra skel, ligesom kommunen i fremtidige byggesager i området vil være nødt til at give byggetilladelse til opførelse af beboelse helt ned til 1. m. fra skel.

Lovgrundlag

BR18 § 178 og § 183

Høringsperiode og høringsparter

Hvis der skal gives bibeholdelsesdispensation til hele tilbygningen skal sagen først sendes i partshøring hos nabo mod nord, Nelliikevej 2.

Afgørelsen vil kunne påklages til Nævnenes hus, Byggeklageenheden.

Beslutning

Sagen udsættes mhp. formandens supplerende dialog vedr. sagen.

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Afstand til naboskel

Indsendelse: 2, Lovliggørelse af eksist. bygninger.pdf

Nellikevej 4 kort

Punkt 178: Nedlæggelse af helårsbolig - Østervænget 19

02.34.02-G01-599-19

Resume

Udvalget skal i denne sag beslutte, om en helårsbolig beliggende i et sommerhusområde kan nedlægges efter boligreguleringsloven, således at huset fremover kan anvendes som sommerhus.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives tilladelse til nedlæggelse af helårsbolig på ejendommen Østervænget 19, 3210 Vejby

Sagsfremstilling

Østervænget 19, 3210 Vejby er et eksisterende helårshus beliggende i sommerhusområde.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune og er beliggende i sommerhusområde fra Tisvilde til Vejby (8.S.02).

Det samlede boligareal er 75 m². Derudover er der en garage på 16 m² og et udhus på 50 m².

Beboelsen er opført i 1952 som et enfamiliehus.

Huset står pt. tomt og bruges af og til som sommerhus.

Retsgrundlaget

Planloven og boligreguleringsloven eksisterer side om side.

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

Det vil ikke være i strid med planloven, at huset overgår til sommerhus, fordi huset er beliggende i et sommerhusområde.

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

Samtykke eller afslag

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

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

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

Skønnet i denne situation er forholdsvis snævert, idet der konkret og individuelt skal være behov for at kunne disponere over boligen til boligsøgende inden for 6 uger. Er der modsætningsvis ikke et sådant konkret behov, må der meddeles samtykke.

En afgørelse skal iagttage lighedsprincippet. Dette betyder, at kommunen som udgangspunkt skal behandle to ens sager lige.

Kommunen har en fast praksis, efter hvilken der er givet tilladelse til ændret anvendelse for så vidt angår helårsboliger beliggende i sommerhusområder. Der er således tale om en praksisændring, hvis kommunen meddeler afslag.

Erstatning

Kommunen kan ifalde erstatningsansvar over for ejeren af ejendommen, hvis kommunen meddeler afslag på samtykke til sommerhus, og denne afgørelse bliver underkendt af domstolene.

Risikoen for erstatningsansvar må ses i sammenhæng med anvisningsretten.

Anvisningsreglerne medfører, at hvis der meddeles afslag til at ændre status til sommerhus, kan ejeren anmode kommunen om at anvise en lejer til boligen. Hvis kommunen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses det som om kommunen har givet samtykke, jf. boligreguleringsloven § 51, stk. 3.

Risikoen for erstatningsansvar er særlig stor, hvis boligen anvendes som helårsbolig, på det tidspunkt, hvor ejeren anmoder om at ændre status til sommerhus. Grunden til dette er, at regler om anvisning ikke er praktisk anvendelige på en ejendom, der er beboet.

Hvis boligen er ledig, vil tabet være tvivlsomt på grund af anvisningsretten.

Vurdering og anbefaling

Administrationens vurdering og anbefaling i sagen er baseret på en gennemgang af såvel lovgrundlag som kommunens praksis. Administrationen anbefaler, at der gives samtykke til nedlæggelse af helårsboligen, således at boligen kan ændre anvendelse til sommerhus.

Begrundelsen er navnlig, at en anvendelse af boligen til sommerhus er i overensstemmelse med plangrundlaget, som udlægger området til sommerhusområde.

Derudover er en tilladelse i overensstemmelse med lighedsprincippet og praksis fra lignende sager, Der er ikke forhold i denne sag, som fører til, at sagen bør behandles anderledes.

Lovgrundlag

§§ 45-52 i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015.

Bekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer om planlægning (planloven).

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Ingen høringsforpligtelse

Beslutning

1. Tiltrådt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Punkt 179: Delegation af kompetence efter boligreguleringsloven

00.01.00-A00-61-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om delegation af kompetencen til administrationen til, efter boligreguleringslovens at nedlægge en helårsbolig i et sommerhusråde med henblik på, at boligen fremover skal anvendes til sommerhus.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der meddeles samtykke til, at administrationen får kompetencen til, efter boligreguleringslovens § 50, stk. 1 at nedlægge en helårsbolig i et sommerhusområde med henblik på, at boligen fremover skal anvendes til sommerhus eller lignende midlertidig benyttelse.

Sagsfremstilling

I sommerhusområderne i Gribskov Kommune ligger en del helårsboliger, fordi disse boliger oprindeligt var helårsboliger, da området blev udlagt til sommerhusområde, og boligen ikke har mistet retten efterfølgende. Det er i disse tilfælde umiddelbart tilladt efter planloven at ændre anvendelsen fra helårsbolig til sommerhus.

Hvis ejeren ønsker at anvende huset til sommerhus, kræver det imidlertid en tilladelse efter boligreguleringsloven til nedlæggelse af helårsboligen, hvis huset inden for de seneste 5 år har været benyttet til helårsbolig, jf. boligreguleringslovens § 50, stk. 1.

Gribskov Kommune får jævnligt en anmodning fra en ejer af en helårsbolig i et sommerhusområde om at nedlægge helårsboligen, således at huset kan anvendes til sommerhus.

Denne sag om delegation efter boligreguleringsloven forelægges Udvikling, By og Land i forlængelse af den konkrete sag Østervænget 19, som udvalget skal tage stilling til på dagens møde.

Samtykke eller afslag

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

Beslutningen om samtykke eller afslag skal træffes på baggrund af et konkret individuelt skøn for hver enkelt ejendom. I forbindelse med skønsudøvelsen er det vigtigt at pointere, at kommunen kun kan nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbolig er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen, jf. boligreguleringslovens 51, stk. 2. Skønnet i denne situation er forholdsvis snævert, idet der konkret og individuelt skal være behov for at kunne disponere over boligen til boligsøgende inden for 6 uger. Er der modsætningsvis ikke et sådant konkret behov, må der meddeles samtykke.

En afgørelse skal iagttage lighedsprincippet. Dette betyder, at kommunen som udgangspunkt skal behandle to ens sager lige.

Kommunen har en fast praksis, efter hvilken der er givet tilladelse til ændret anvendelse for så vidt angår helårsboliger beliggende i sommerhusområder.

Administrationens vurdering og anbefaling generelt er baseret på en gennemgang af såvel lovgrundlag som kommunens praksis. Administrationen anbefaler, at kommunen fastholder sin praksis med at give samtykke til nedlæggelse af en helårsbolig i et sommerhusområde, således at boligen kan ændre anvendelse til sommerhus.

Begrundelsen er navnlig, at en anvendelse af boligen til sommerhus er i overensstemmelse med plangrundlaget, som udlægger området til sommerhusområde. Derudover er en tilladelse i overensstemmelse med lighedsprincippet og praksis fra lignende sager,

Erstatning

Kommunen kan ifalde erstatningsansvar over for ejeren af en ejendom, hvis kommunen meddeler afslag på samtykke til sommerhus, og denne afgørelse bliver underkendt af domstolene.

Risikoen for erstatningsansvar må ses i sammenhæng med anvisningsretten.

Anvisningsreglerne medfører, at hvis der meddeles afslag til at ændre status til sommerhus, kan ejeren anmode kommunen om at anvise en lejer til boligen. Hvis kommunen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses det som om kommunen har givet samtykke, jf. boligreguleringsloven § 51, stk. 3.

Risikoen for erstatningsansvar er særlig stor, hvis boligen anvendes som helårsbolig, på det tidspunkt, hvor ejeren anmoder om at ændre status til sommerhus. Grunden til dette er, at regler om anvisning ikke er praktisk anvendelige på en ejendom, der er beboet.

Hvis boligen er ledig, vil tabet være tvivlsomt på grund af anvisningsretten.

Vurdering og anbefaling

Administrationen har i dag kompetence til at træffe afgørelse i følgende sager efter boligreguleringsloven:

1. Sammenlægning af boliger, så de tilsammen bliver op til 180 m².

2. Øvrige sager om midlertidig nedlæggelse af boliger. Hvis der er tale om nedlæggelse i mere end 12 måneder ligger kompetencen hos Udvikling, By og Land.

Alle andre sager efter boligreguleringsloven, herunder nedlæggelse af en helårsbolig, skal i dag forelægges Udvikling, By og Land.

Det er administrationens vurdering, at det er uhensigtsmæssigt, at sager om nedlæggelse af en helårsbolig i et sommerhusområde, som ønskes anvendt til sommerhus, skal forelægges politisk, da det forlænger sagsbehandlingstiden og da en politisk forelæggelse kræver administrative ressourcer. Administrationen arbejder løbende på at nedbringe sagsbehandlingstiden på byggesagerne. En delegation efter boligreguleringsloven må også ses i denne sammenhæng.

Hvis Udvikling, By og Land følger administrationens indstilling og delegerer kompetencen til at træffe afgørelse i disse sager til administrationen, vil administrationen opfatte dette som en tilkendegivelse af, at Udvikling, By og Land ønsker at videreføre den nuværende lempelige praksis og være imødekommende i forhold til nedlæggelse af helårsboliger i et sommerhusområde, hvis boligen ønskes anvendt som sommerhus eller lignende midlertidige benyttelse,

Lovgrundlag

§§ 45-52 i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune,

Høringsperiode og høringsparter

Ingen høringsforpligtelse.

Beslutning

1. Tiltrådt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Punkt 180: Landzonesag: Ferlevej 15 - statusændring af sommerhus

01.03.03-G01-18-19

Resume

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

Å

Der søges om statusændring af et sommerhus, som ønskes anvendt til fremtidig helårsbeboelse. Sagen forelægges udvalget på grund af den generelle opmærksomhed på sager om flere helårsboliger i kommunen.

Å

Administrationen vurderer, at det anses at være i strid med klagenævnspraksis, og at historikken på ejendommen med bevaring af sommerhusstatus bør fastholdes.

Det anbefales derfor, at der gives afslag på ansøgningen.

Å

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives afslag på landzonetilladelse til den ansøgte statusændring fra sommerhus til helårsbolig.

Å

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Ferlevej 15 er en landzoneejendom på 3850 m². Den er bebygget med et sommerhus på 224 m², et udhus på 49 m² samt en carport på 26 m²,

Ejendommen er udstykket i 1961 med henblik på sommerhusbebyggelse. Forudsætningen for tilladelse hertil var et vilkår om tidsbegrænset ophold, hvilket er tinglyst. Senere er der søgt om og givet afslag på helårsanvendelse med henvisning til tinglyst vilkår, og sommerhusstatus har været fastholdt overfor ejer siden udstykningen. Senere tilbygning til sommerhuset er sket uden anvendelsesændring, og senest i 2013 har Gribskov Kommune vejledt om, at der ikke ses at være nye argumenter for at fravige den restriktive praksis på sagsområdet.

Å

Ejendommen er udstykket fra Ferlevej 9, 'Fuglebåkgård', der ligger umiddelbart udenfor afgrænsningen af både Dragstrup landsby, som følger Lokalplan 8.1, og kommuneplanens rammeområde 2.L.01 for landsbyen.

I kommuneplanen er området udpeget som potentielt naturbeskyttelsesområde og værdifuldt kulturmiljø. Ejendommen ligger mellem landsbyen og mindre skovplantninger, og området er iøvrigt generelt karakteriseret ved åbent agerland med spredt bebyggelse.

Å

Sagens forhold

Ejerne har erhvervet ejendommen som fritidsbolig, men har nu ønske om at flytte permanent til området. Samtidig ønsker den ene ejer, der er selvstændig, at flytte en del af sit firma til kommunen. Det oplyses, at huset er helårsisoleret og med sine 224 m² beboelse har en god størrelse som permanent bolig uden behov for ændringer. Ejerne opfatter ejendommen som en naturlig del af Dragstrup landsby, da ejendommen er udstykket fra den nærliggende gård.

Å

Vurdering

En ansøgning om at ændre anvendelsen af en fritidsbolig til et helårsbolig - med eller uden bygningsmæssige ændringer - kræver landzonetilladelse.

Å

Det følger af planklagenævnets faste praksis, at områder i landzone som udgangspunkt skal friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse mv. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglene. Endvidere lægges stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkeltes sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Å

Vurderingen af, om en fritidsbolig kan ændre anvendelse til helårsbolig, svarer til vurderingen ved nyopførelse af helårsbolig, idet den intensiverede anvendelse i vidt omfang svarer til nyopførelse.

Å

Efter planklagenævnets praksis skal der lægges vægt på, om der er tale om en oprindelig helårsbolig, som i nyere tid er overgået til fritidsbolig, om boligen ligger omgivet af flere helårsboliger i nær afstand, om der er andre fritidshuse i området, som i givet fald - ud fra lighedshensyn - også vil have krav på helårsstatus, og endelig husets kvalitet.

Å

Derudover lægges vægt på, om en tilladelse til anvendelse som helårsbolig vil kunne medføre, at der opføres et væsentligt større hus - uanset at den aktuelle ansøgning kun indebærer begrænset eller ingen bygningsmæssige tiltag. Eventuelle fremtidige udvidelser kan bl.a. indebære en større landskabelig påvirkning end de tidligere bygninger.

Å

Planklagenævnet er særligt tilbageholdende med at tillade anvendelse af en fritidsbolig til helårsbolig i særligt beskyttede områder, f.eks. fredede områder, naturbeskyttede områder og kystnære områder,

Å

Ifølge planklagenævnets praksis gives der således generelt ikke tilladelse til ændring fra fritidsbolig til helårsbolig, særligt hvis den er opført til fritidsformål, hvilket er tilfældet her. Ferlevej 15 er omfattet af en deklaration om begrænset brug og har en historik med kontinuerlig fastholdelse heraf. Status som fritidsbolig har været fastholdt gennem årene, også af tidligere landzonemyndighed, og der er ikke tale om særlige forhold, der giver anledning til at fravige den restriktive praksis. Ifølge klagenævnets praksis er det endvidere et af de betydende forhold, om der er tale om oprindelig opførelse som helårshus, hvilket ikke er tilfældet på Ferlevej 15. Administrationen vurderer på den baggrund, at et afslag på ansøgning om at anvende fritidsboligen på Ferlevej 15 til helårsbolig er i overensstemmelse med kommunens og planklagenævnets praksis.

Å

Endelig vurderes det, at der med deklarationen er sagt at fastholde et mindre byggeri det pågældende sted, således at der ikke umiddelbart udenfor landsbyafgrænsningen kommer ny, større helårsbeboelse. Dette har særlig betydning i dag, hvor planloven giver mulighed for udvidelse af helårsboliger op til 500 m². Ferlevej 15 indgår i et værdifuldt kulturmiljø, hvor bl.a. Dragstrup ejerlavs dyrkningsflade er særbær med hensyn til det visuelle indtryk, hvilket understøtter fastholdelse af fritidsanvendelsen. En ændring vil kunne påvirke den generelle praksis om, at der i en sag skal være særlige forhold, som taler for ny helårsbeboelse.

Å

Anbefaling

Administrationen anbefaler, på baggrund af ejendommens historik og beliggenhed, at der gives afslag på den ansøgte statusændring. Å

Å

Der bÃr lÃgges stor vÃgt pÃ baggrunden for landzonebestemmelserne om ikke at fÃ spredt og uplanlagt helÃrsbeboelse, pÃ at huset i sin tid er opfÃrt med deklaration om fritidsbeboelse, samt pÃ det forhold at der fremover vil vÃre mulighed for frit at udvide boligen op til 500 m2, hvis der tillades helÃrsstatus.

Ã

Lovgrundlag

Lov om planlÃgning Ã 35 (planloven), lovbekendtgÃrelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere Ãndringer

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

PlanklagenÃvnets praksis, f.eks. afgÃrelse af 27. september 2018 (j.nr. 18/05902)

Ã

Ãkonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmÃssige konsekvenser.

Ã

HÃringsperiode og hÃringsparter

Hvis Udvikling, By og Land beslutter, at der kan arbejdes for en tilladelse til det ansÃgte, skal projektet i 14 dages naboorientering. NabobemÃrkninger vil efterfÃlgende blive forelagt udvalget forud for endelig stillingtagen.

Ã

AfgÃrelsen kan pÃklages til PlanklagenÃvnet. PlanklagenÃvnet kan ogsÃ efterprÃve kommunens skÃn.

Ã

Beslutning

UdsÃttes

Ã

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fravÃrende

Bilag

Bilag UBL aug.19

Punkt 181: Landzonesag: Møllevej 7 - Privat motocrossbane

01.03.03-G01-281-19

Resume

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

Der søges om lovliggørende landzonetilladelse til et privat motocrossbaneanlæg. Sagen forelægges udvalget, da der er tale om etablering af en ny støjende fritidsaktivitet.

Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke harmonerer med udpegninger i kommuneplanen hvad angår støjzoner. Det anbefales derfor, at der på grund af nærhed til Søborg landsby gives afslag på ansøgningen.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives afslag på landzonetilladelse til den ansøgte motocrossbane, og
2. at ejer påbydes at fjerne baneanlægget, hvilket vil sige at terrænreguleringer med volde, banehop og -grav udjævnes til en jævn markflade.

Hvis udvalget ønsker at fremme det ansøgte, indstiller administrationen:

3. at sagen sendes i naboorientering og at der igangsættes VVM-screening af projektet forud for endelig afgørelse.

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Ejendommen er en landbrugsejendom på knap 6,4 ha, hvor jordtilliggendet primært henligger med græs. Der er registreret et murerfirma på ejendommen. Ifølge BBR er der et stuehus på 110 m², en bolig nr. 2 på 263 m² samt en ladebygning på 324 m², der er blevet overflødig for driften. Endvidere en 371 m² inddækket containerbygning til lager i sammenhæng med den interne manøvre- og oplagsplads til murerfirmaet. Herudover ligger der en uregistreret bygning indrettet til boligformål 80 m fra de øvrige bygninger.

Ejendommen ligger i udkanten af Søborg, på grænsen til lokalplanlagt område. Ifølge kommuneplanen er ejendommen udpeget som bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø samt værdifuldt landbrugsområde. Endvidere indgår området i kommuneplanens støjzone A, hvor nye støjende friluftsanlæg ikke må placeres.

Sagens forhold

Ejer har gennem et stykke tid anvendt en del af græsmarken nord for ejendommens bygninger til privat motocrosskørsel i et ovalt spor. Dette er efterfølgende blevet ændret til et egentligt baneanlæg med jordvolde og terrænregulering i form af volde, banehop og -grav. Det er ejer og dennes 2 sønner, som anvender banen, og de ønsker at kunne anvende banen 1 dag om ugen, 2-3 gange af 15 minutters varighed.

Flere af de nærmeste naboer har henvendt sig både i indeværende år og sidste år med forespørgsler om lovligheden. Privat, ikke organiseret kørsel på en ejendom, hvor der ikke er et egentligt baneanlæg, kræver ikke landzonetilladelse og kan ikke reguleres af planloven. Administrationen har derfor tidligere henvist naboer til, at den private kørsel umiddelbart kunne foregå. Med det anlagte baneanlæg er der dog nu tale om en lovliggørelsessag.

Ejer søger om at bevare anlægget som vist på bilag. To nye volde er anlagt i håb om at kunne mindske lyden fra maskinerne. Banens placering er valgt ud fra, hvor den forstyrrer naboer mindst muligt. Ejers tanke er, at containerbygning samt den lange vold langs oplagspladsen og birketræerne ved søen kan skærme for lyden. Ejer mener, at der uden en afgrænset bane er en tendens til at køre de lange strækninger, dvs. på hele marken. Derfor bliver lyden mindsket for naboer, når der køres på banen fremfor på hele marken tæt på naboer. Yderligere afskærmninger mod naboer er dog en mulighed ifølge ejer.

Vurdering og anbefaling

Administrationen vurderer, at der ikke bør gives landzonetilladelse til et egentligt baneanlæg til motocrosskørsel det pågældende sted. Der skal ske en afvejning af interesser, hvilket vil sige ejers ønske om begrænset og privat brug afvejet mod, at der er tale om bevaringsværdigt landskab rundt om Søborg landsby, at banen ligger i umiddelbar nærhed til landsbybebyggelsen, samt at kommuneplanen udlægger området som støjzone A, hvor støjende anlæg ikke må placeres.

Administrationen anbefaler, at hensynet til nærmiljøet vægtes højt. Endvidere bør det tillægges afgørende vægt, at kommuneplanens retningslinjer om støjende friluftsanlæg har baggrund i ønsket om hensigtsmæssig planlægning og placering af disse. En imødekommelse af uplanlagte, private anlæg går imod den overordnede intention om planlægning for friluftsanlæg til en bredere understøttelse af rekreative muligheder for borgerne. Ifølge planlovspraksis henvises støjende friluftsaktiviteter til områder, der er planlagt hertil. Det er administrationens vurdering, at hvis der gives tilladelse til det ansøgte, og tilladelsen påklages, vil sagen blive omgjort i klagenævnet. Endelig bemærkes det, at såfremt der skulle arbejdes for projektet, vil det kræve en forudgående VVM-screening til afdækning af den nærmere miljømæssige påvirkning.

Lovgrundlag

Lov om planlægning § 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 udvalget Udvikling, By og Land beslutter at give afslag, jævnfør indstillingen, kan det ske uden yderligere høring eller orientering.

Hvis udvalget ser positivt på det ansøgte, skal der foretages naboorientering og eventuelle indsigelser forelægges udvalget på ny, før der kan træffes endelig beslutning i sagen.

Afgørelsen vil kunne påklages til Planklagenævnet.

Beslutning

1. - 2. Tiltrådt

3. udgår

Bo Jul Nielsen deltog ikke i sagens behandling grundet inhabilitet

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

UBL-bilag aug.19, Oversigt

UBL-bilag aug.19, Baneskitser og -foto

Punkt 182: Movia Trafikbestilling 2020

13.05.12-P00-1-19

Resume

Sagen fremlægges med henblik på indledende drøftelse af trafikbestillingen 2020 hos Movia.

Gribskov Kommune skal inden 30. oktober træffe beslutning om serviceniveau for de kommunale buslinjer i 2020. Buslinjerne 360R, 361, 362 og 363 sorterer under Gribskov Kommune. Der er afsat 21 mio. kr. i budgettet 2020.

Sagen behandles endeligt af udvalget i september mhp. endelig beslutning i Byrådet i oktober.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at drøfte om der ønskes justering i serviceniveauet i busbestilling for 2020
2. at drøfte om der ønskes plustur som tillæg til flexkursordningen, og herunder drøfter det ønskede serviceniveau for flexkur

Sagsfremstilling

Baggrund

Gribskov Kommune driver buslinjerne 360R, 361, 362 og 363. Region Hovedstaden driver de øvrige R-linjer samt natkørsel på 360R. Den daglige drift af buslinjerne varetages af Movia.

Indtægter fra rejsekort og billetter dækker ikke alle udgifterne til driften. Det er Gribskov Kommune, der betaler differencen. Kommunens udgift afholdes over delramme 314 med budget for 2020 på 21.272.000 kr., som ligeledes dækker administrationen i Movia og vedligehold af stoppesteder.

Udgifterne pr. køreplantime og pr. passager afhænger af passagertallet på de enkelte linjer. Således svinger passagerfinansieringsgraden på linjerne. Nedenfor ses overblik over de lokale linjer. der gøres opmærksom på, at passagertallet opgøres for linjen som helhed, mens timetallet opgøres på kommune-niveau. Der kan derfor ikke umiddelbart estimeres udgift pr. passager i kommunen.

Tabellen viser estimat for 2019 på passagerer og udgifter til busdrift

Bus	Tilskudsbehov	Køretid	Tilskud pr. time	Passagerer	Selvfinansieringsgrad
	tkr./år.	Timer/år	kr./time	antal/år	%
360R	4.204	10.401	404	328.856	52%
361	4.141	6.385	648	70.904	18%
362	4.261	6.747	632	100.146	19%
363	3.514	5.196	676	42.608	16%

Trafikbestilling 2020

Mulighed for besparelse

En mulighed for at reducere udgiften til busdrift kunne være, at stoppe lørdagskørslen på linje 363. Der har i årets første tre måneder været gennemsnitligt 71 passagerer på en lørdag, og det er således den rute færrest benytter om lørdagen. Der er i forvejen ikke søndagskørsel på linjen, og det vil derfor ikke være en voldsom stor ændring, at stoppe helt med weekendkørsel. Afskaffelse af lørdagskørsel på linje 363 vil estimeret kunne give en reduktion på ca. 360.000 kr/år.

Ved at nedlægge lørdagskørslen, vil nogen borgere kun have flextur som alternativ transport og vi kan derfor forvente en lille meromkostning på flextur, hvis linjen nedlægges.

Det er også en mulighed helt at spare flextur væk og kommunen vil i den forbindelse kunne reducere budgettet med 1,2 mio. kr/år.

Plustur

I forbindelse med trafikbestillingen vil administrationen bede udvalget tage stilling til, hvorvidt det ønskes, at plustur skal være en mulighed i Gribskov Kommune. Plustur er et transporttilbud, der kombinerer offentlig transport med adressebaseret kørsel. Plustur skal bestilles via rejseplanen og tilbydes i de tilfælde, hvor almindelige offentlig transport ikke kører hele vejen. Plustur kører således fra nærmeste station/stoppested til slutdestinationen og omvendt fra adresse til nærmeste station/stoppested. I det tilfælde, at det ikke er muligt at benytte bus eller tog, tilbydes Plustur hele vejen. Turen betales med betalingskort, der er tilknyttet passagerens profil på rejseplanen, og det er således ikke muligt at betale kontant.

Serviceregler:

- Plustur kører alle dage fra 6 til 23
- Fast takst på 24 kr. pr. tur (der gives 10 % rabat ved onlinebestilling)
- Plustur kan kun bestilles via rejseplanen og senest 2 timer før ønsket afgang
- Kan blive tilbudt som tilbringer og aftager
- Kører i og mellem kommuner, der tilbyder plustur
- Koordineres med de øvrige flextrafik-ture
- Planlægningsvindue på 60 minutter
- Plustur er ikke omfattet af den generelle rejsegaranti

Finansiering:

Det er som udgangspunkt den kommune som plusturen starter i, der betaler for den del af turen, som kundens betaling ikke dækker. Dette gælder ligeledes hvis turen slutter i en anden kommune. Undtagelsen er, hvis start kommunen ikke tilbyder plustur, så kommer slut kommunen til at betale for den sidste del af turen fra offentlig transport til adresse.

Movia har kørt pilottest i andre kommuner, og erfaringen derfra er, at der i gennemsnit er 12 ture pr. måned og en udgift på ca. 1.500 kr. pr. måned. Udgifterne afhænger dog af den enkelte kommunes tilbud af bus og tog. Det må forventes at udgiften vil stige i forbindelse med at flere kommuner udbyder plustur og der kommer større kendskab til produktet. Se bilag 4 - notat fra Movia om den økonomiske effekt af plusture fra sommerhusområder.

Flextur

Udvalget skal ligeledes tage stilling til, hvilket serviceniveau, der ønskes for flextur. Som udgangspunkt er den generelle takst for flextur 36 kr. for de første 10 km og herefter 6 kr. pr. kørt km. Gribskov Kommune kan beslutte at have en særlig lav takst på 24 kr. for interne ture i kommunen. Gribskov Kommune kan også beslutte, at der skal være en særlig høj bytakst på enten 48 eller 60 kr. i byområder. Kommunen kan derudover beslutte, at der skal være gratis ture til udvalgte destinationer f.eks. dagcentre eller kulturhuse, som der ønskes let offentlig tilgang til.

Flextur er primært tiltænkt kunder, der har besvær med at anvende almindelig bus og tog, samt kunder, der ikke kan anvende rejseplanen. Kunder opnår 10 % rabat ved onlinebestilling, der svarer til henholdsvis 32 kr. eller 21. kr. for de første 10 km.

Muligheder

Det er en mulighed at beholde flextur, og ikke tilvælge plustur. Det er også muligt, at fravælge flextur og kun tilbyde plustur. I det tilfælde, at flextur beholdes, skal det besluttet hvilket serviceniveau, der ønskes. Gribskov Kommune kan ændre i serviceniveauet på flextur med ned til en måneds varsel. Eventuel implementering af plustur skal ske gradvist, i det der forudsættes en dialog mellem Movia og kommunen om hvilke busstoppesteder og stationer, der egner sig som skiftsteder imellem plustur og andre transportmidler.

Tekniske ændringer Kollektiv trafik

I forbindelse med mulighederne for at spare, skal det oplyses at Movia har varslet ekstra opkrævninger fra 2020 - 2023. CKI's beregning ses nedenfor. Merudgiften gælder såfremt Gribskov Kommune ikke ændrer trafikbestillingen.

	Ramme	2020	2021	2022	2023
Beløb i kr. 1.000	511	683	627	655	822

Det øgede tilskudsbehov skyldes hovedsageligt faldende passagertal, samt en stigende udgift til flextrafik og øgede operatørudgifter.

Proces

Trafikbestillingen for 2020 behandles indledende i Udvikling, By og Land på dette møde. Den endelige beslutning drøftes i udvalget den 10. september 2019 med henblik på beslutning i Byrådet 1. oktober 2019. Gribskov Kommune aflægger næste års trafikbestilling senest den 30. oktober 2019.

Forslag fra dialogforum fra kollektiv trafik

Det tidligere Teknisk udvalg nedsatte dialogforum for kollektiv trafik, hvor busbestillingen drøftes med interessenterne. Det er politisk besluttet, at møderne i stedet for 3 gange årligt, nu afholdes 1 gang årligt. Dialogforum for kollektiv trafik har holdt møde den 29. august 2018, hvor man har drøftet forslag til ændringer i busbestillingen;

- ønske om søndagskørsel på 361 og 362
- bedre betjening af den sydlige del af kommunen
- ønske om natdrift eller senere afgang i weekenderne

Næste møde forventes afholdt i august 2019, og input fra dialogforummet vil blive fremsat på næste udvalgsmøde.

Administrations vurdering

Administrationen vurderer, at der ikke er luft i budgettet til at realisere de ovenstående forslag/ønsker. Administrationen lægger således ikke op til ændringer på busnettet i dette års trafikbestilling. Det kan dog overvejes om lørdagskørslen på linje 363 kan undværes og der dermed kan spares ca. 360.000 kr/år.

Det skal besluttes, hvorvidt flextur skal beholdes som tilbud til kommunens borgere, og hvorvidt plustur skal tilbydes i kommunen. Administrationen vurderer, at flextur er et populært produkt i kommunen og derfor bør bevares. Det kan eventuelt overvejes, at indføre høj bytakst og således spare lidt på kommunens udgifter. Administrationen vurderer derudover at plustur vil være et godt tilbud i en kommune som Gribskov, hvor der kan være langt fra stoppested til slutdestinationen.

Bilag

Vedhæftet er:

- Gribskov Kommunes trafikkort
- Graf over lørdagspassagerer på linie 363
- Notat fra Movia om plustur i sommerhuskommuner

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 323 af 20. marts 2015 Lov om trafikselskaber

Beslutning

1. - 2. Udvalget drøftede Trafikbestilling 2020

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

opregnede-og-budgetterede-passagertal (6)

Den økonomiske effekt af plusture fra sommerhusområder notat til Gribs._

Gribskov Linjekort

Punkt 183: Trafiksikkerhedsønsker

05.13.00-G00-1-18

Resume

Udvalget orienteres om aktuelle trafiksaneringsager, grundlaget for vurdering, proces for afgørelser og formidling til ansøgere.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune modtager et stadig stigende antal ønsker til trafiksanering på vejnettet. Sagerne omhandler ønsker til at regulere færdslen ved nedsættelse af hastighed, lukning af vejen, anlæg af hastighedsdæmpende foranstaltninger, ændring af vigepligt mv.

Udvalget besluttede d. 28.05.2019 at tildele beslutningskompetencen for så vidt angår de almindelige ansøgninger, der ikke kræver ekstra økonomisk bevilling, til administrationen. Denne sag fremlægges med henblik på at orientere udvalget om administrationens faglige bevæggrund for behandling af sagerne.

Overordnet målsætning

Gribskov Kommune ønsker et sammenhængende og velfungerende vejnet, som er åbent for alle trafikanter under hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed.

Lovgrundlag

Politiet er myndighed på færdselsloven. Kommunen kan optage forhandling med politiet jf. færdselslovens § 92, i sager som indvirker på de offentlige vejes udnyttelse eller indretning, samt tilsvarende sager på private fællesveje der er omfattet af afsnit tre i privatvejsloven. Sager omfattet af ovenstående kan bl.a. omfatte, trafiksanering, hastighed, parkering og standsningsforbud, vigepligt, forbud mod visse færdselsarter, etablering af fodgængerfelter.

Det er Politiet som træffer den endelige afgørelse for så vidt angår lokale hastighedsbegrænsninger, ensretning og ubetinget vigepligt efter forhandling med kommunen som er vejmyndighed.

Politiets afgørelse i sager om lokal ændring af hastighed har hjemmel i Bekendtgørelse om lokale hastighedsgrænser. bek. 1486 af 13 dec. 2017. Heraf fremgår, hvilke hensyn der kan danne grundlag for en beslutning om afvigelser fra de almindelige landsdækkende hastighedsgrænser.

Ønsker om trafiksaneringer

Administrationen har samlet indkomne ønsker til trafiktiltag på de offentlige veje. Af bilag 1 fremgår de enkelte sager, problemstillingen i overskrift, hvem der har ansøgt og administrationens umiddelbare kendskab til de pågældende strækninger (trafiktællinger). Trafiktal er angivet som Årsdøgntrafik (ÅDT) og 85% fraktil. ÅDT angiver det antal køretøjer der kører i døgnet og 85% fraktil angiver den hastighed, som 85 % af køretøjerne kører under.

Sagernes vurdering

Hver enkelt sag vil blive vurderet ift. de lokale trafikale forhold; herunder vejens status og udformning, trafikmængde samt områdets karakter og politiets registrering af ulykker. I nogle tilfælde vil der være behov for at udføre supplerende trafiktællinger, for at kunne vurdere sagen.

I vurderingen lægges der vægt på faktuelle forhold og valget af løsninger baseres på Vejregelrådets vejregler. Vejforvaltningens opgave er, at skabe balancerede løsninger under hensyn til fremkommelig og med fokus på trafiksikkerhed. Der bør eksempelvis være en tydelig sammenhæng mellem vejens udformning og den skilte hastighed, da man ellers ikke opnår den ønskede effekt. Endelig skal man være opmærksom på lighedsprincippet, da der er mange ønsker til hastighed og trafiksanering på kommunens veje. Vurderingerne vil blive lavet i samråd med politiet på de kvartalsvise møder, som administrationen holder med politiets færdselsafdeling.

Den faglige vurdering af risikoforholdene vil ikke altid være i overensstemmelse med den oplevede utryghed. Af hensyn til fremkommelighed, et åbent vejnet og ansvarlig udnyttelse af kommunens økonomiske rammer, vil sager med trafikfarlige forhold blive prioriteret højere end sager, hvor der opleves utryghed men ikke er evidens for, at forholdene er mere trafikfarlige end hvad der må forventes.

Sagernes afgørelse

Da beslutningskompetencen omkring lokale hastighedsgrænser ligger hos politiet, vil borgeren modtage en afgørelse fra politiet med baggrund i den konkrete vurdering.

Mindre sager behandles administrativt

I mindre sager, hvor politiet og administrationen vurderer, at der er fagligt belæg for en indsats som kan gennemføres uden særskilt bevilling, vil indsatsen blive iværksat og afregnet under driftsrammen, eksempelvis

- Skiltning af lokal hastighedsnedsættelse
- Advarselsskilte som eksempelvis farlig vejkryds, snoet vej osv.
- Ændring af vejafmærkning med eksempelvis, overhaling forbudt
- Ændring af beplantning i vejens rabatarealer
- Ændret vigepligtsforhold

Borgeren vil modtage skriftligt svar om resultatet af vurderingen samt forventet tidshorisont for gennemførslen. Ud fra listen i bilag 1 vil følgende henvendelser formodentlig falde ind under mindre sager

- Krydset Kildevej - Højbjergvej
- Askemosevejen
- Farvergårdsvej
- Tulstrupvej 81
- Jydebjergvej

Større sager behandles politisk

I større sager, hvor administrationen vurderer, at der er behov for en indsats som ligger ud over driftsrammen lægges sagen op for udvalget med henblik indarbejdelse i budgettet. Det kan f.eks. være nyetablering af vejbump, helleanlæg eller tilsvarende fysiske foranstaltninger.

På baggrund af en konkret vurdering af de enkelte sager, kan nedenstående eksempler blive større sager hvor indsatser forudsætter afsættelse af budget:

- Hovedgaden
- Vesterbrogade
- DronningMølle Strandvej
- Vejby, trafikale forhold omkring skolen

- Østergade i Helsingør (Hastighed)
- Østergade i Helsingør (fodgængerovergang)
- Østergade Helsingør station - Opstuvning af trafik når bomme lukkes af hensyn til togene, samt virvar af krydsende trafik uden for fodgængerovergange mv.
- Munkerp Strandvej
- Birkevang
- Havregårdsvej - Trafiksanering fra Helsingørvej til Steenhøjsåsen

Sager om hastighedsregulering af længere strækninger vil ligeledes blive forelagt udvalget mhp. en mere overordnet drøftelse. Borgeren vil modtage skriftligt svar om resultatet af vurderingen samt forventet tidshorisont for gennemførslen.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Bilag 1

Punkt 184: Istandsættelse af nedre del af Søkrogvej

05.02.02-G01-34-18

Resume

Udvikling, By og Land har tidligere truffet beslutning om vedligehold af en del af Søkrogvej, som er en privat fællesvej. Sagen er efterfølgende forelagt udvalget den 30.04.2019 med henblik på opsigelse af gammel vedligeholdelsesaftale.

Udvalget udsatte beslutningen med ønske om nærmere redegørelse for vejens istandsættelse. Nærværende sag er suppleret med oplysning og vurdering ift. istandsættelse af vejen.

Sagen har været forelagt Udvalget 28.05.2019 hvor den blev udsat mhp. yderlige belysning af de juridiske forhold. Nærværende sag er suppleret med revideret juridisk notat (bilag).

På den baggrund forelægges sagen til beslutning i udvalget.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At vedligeholdelsesaftale af 25.05.1993 opsiges med varsel på 1 år
2. At Gribskov kommunen foretager vedligeholdelse frem til at aftalen er opsagt, svarende til nuværende vedligeholdelsesniveau (ca. 25.000 kr.)

Historik

Udvikling, By og Land 28.05.2019 pkt 132:

Udsættes

Sagsfremstilling

Udvikling By og Land behandlede den 15.01.2019 anmodning om optagelse af nedre del af Søkrogvej til offentlig vej. Udvalget besluttede, at fastholde nuværende status som privat fællesvej,

Efter at udvalgets beslutning blev meddelt i afgørelsen af 23.01.2019, har en beboer fremført og dokumenteret vedligeholdelsesaftale, hvor Helsingørskommune den 25.05.1993 har meddelt, at kommunen påtager sig vedligeholdelsen, så længe turboåden Frederikke sejler. Uagtet at der forud for udvalgets første beslutning er foretaget høring af områdets ejendomme og interessenter, i alt 51 parter, er der ikke tidligere konkret fremført aftale om Helsingørskommunens vedligeholdelse af vejen.

Vedligeholdelse af private fællesveje er reguleret i lov om private fællesveje. Omhandlende vej er beliggende i byzone og er derfor omfattet af byregler § 44. Ejere af de ejendomme, der grænser til en privatfællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdselens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.

Der er således ikke hjemmelgrundlag for kommunens vedligeholdelse af vejarealet og aftalen strider mod kommunalfuldmagten. Aftalen skal ses ud fra almindelig aftaleret, og er som sådan gældende, uagtet at aftalen er ulovlig.

Vurdering og anbefaling

Administrationen vurderer

- At yderligere istandsættelse vi være i strid med kommunalfuldmagten

Administrationen anbefaler:

- At vedligeholdelsesaftale af 25.05.1993 opsiges med varsel på 1 år
- At Gribskov kommunen foretager vedligeholdelse som hidtil frem til at aftalen er opsagt

Lovgrundlag

Lov om private fællesveje nr. 1537 af 21. december 2010

§ 44. Ejerne af de ejendomme, der grænser op til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdslens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.

Økonomi

Nuværende vedligeholdelsesniveau vurderes til ca. 25.000,- kr. pr. år. Dette indebærer at hullerne lappes løbende og der foretages mindre opretning med asfalt og af grusrabatter.

Vælges istandsættelse svarende til at vejen nedklassificeres fra offentlig vej til privat fællesvej, vurderes en løsning hvor vejen oprettes og der udlægges nyt asfaltslidlag. Rabatterne oprettes med grus. Løsning vurderes at koste ca. 130.000,- kr. Denne løsning vil modsvare at vejen overdrages i god og forsvarlig stand, med en minimum restlevetid på ca. 10 - 15 år, svarende til vejlovens krav ved overdragelse af offentlig vej til privat fællesvej.

Omkostning til vedligeholdelse eller istandsættelse vil blive dækket under drift af veje, ramme 510.

Beslutning

Sagen udsættes mhp. yderlige sagsbehandling

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Søkgrovej_aftale_vejvedligeholdelse 25.05.1993

Notat til udvalgssag

Punkt 185: Endelig beslutning om nedlæggelse af vejareal ved Kirsebærhaven 2

82.02.00-G00-427-18

Resume

Udvikling By og Land behandler sagen efter gennemført høring jf. byrådsbeslutning den 13.03.2019 , for at træffe endelig beslutning, om at

nedlægge del af offentligt vejareal og nedklassificere resterende del til privat fællesvej, ved Kirsebærhaven 2 i Ramløse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at træffe endelig beslutning om nedlæggelse af 65 kvm. offentlig vej, som led i salg af Kirsebærhaven 2, Ramløse

Sagsfremstilling

I forbindelse med salget af Kirsebærhaven 2 i Ramløse - den tidligere børnehave "Lærken" - er administrationen blevet opmærksom på visse uoverensstemmelser omkring et mindre vejareal på i alt 142

kvm. med status af offentlig vej. Vejarealet ligger midt i boligområdet og burde tidligere være nedlagt som offentlig vej og nedklassificeret til privat fællesvej, i forbindelse med etableringen af andelsboligforeningen, der er nabo til Kirsebærhaven 2.

Vejarealet henligger som del af adgang til den tidligere institution og stiftforbindelse til boligområdet mod nord. Kommunen vedligeholder i dag arealet, som del af det offentlige vejnet. Dele af institutionens bygning samt hegn er i dag placeret på vejarealet. Det drejer sig om ca. 65 kvm. som rettelig bør tilhøre den nye ejer af Kirsebærhaven 2. Arealet er markeret med grøn på vedlagte bilag. Uoverensstemmelsen betragtes som rettelse af skel fejl og foretages som skelberigtigelse.

Det resterende vejareal, der er markeret med rød på vedlagte bilag, skal fortsat fungere som stiftforbindelse for beboerne og anbefales nedklassificeret til privat fællesvej, ud fra hensyn til en ensartet vejstatus og sammenhæng med lokalområdets andre stier.

Færdsel på omhandlende sti vurderes alene af lokal karakter og af hensyn områdets ejendomme, hvorfor nedklassificering begrundes ud fra et trafikalt hensyn.

Procedure for nedlæggelse af offentlig vej jf. Lov om offentlig vej

Beslutning om nedlæggelse af offentlig vej og om arealets fremtidige status træffes af Byrådet med hjemmel i lovens § 15 og § 124 stk.1. Beslutningen skal herefter offentliggøres og sendes i høring hos vejens tilstødende grundejere. Høringsfristen er 8 uger. Herefter træffer Byrådet endelig beslutning om nedlæggelse. Når en offentlig vej nedlægges, skal der tages stilling til om vejen skal opretholdes som privat fællesvej eller privat vej. Såfremt vejen skal overgå til privat fællesvej eller privat vej, kan endelig beslutning herom tidligst træffes 4 år efter, at der er meddelt foreløbig beslutning om dette. Der udfærdiges tilstandsrapport som skal sikre at vejen overdrages i god og forsvarlig stand. Krav om 4 års frist og tilstandsrapport kan fraviges, såfremt kommunen og alle berørte grundejere er enige om at indgå en aftale. 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.

Gennemført høring

Der er foretaget offentlig høring og høring af vejarealets tilstødende grundejere som høringsparter. Høring er foretaget i perioden 19.03.2019 til den 20.05.2019. Ved høringen er der ikke indgivet indsigelser i forhold til den forestående beslutning om nedlæggelse, eller fremført tilkendegivelse omkring nedklassificering, af det resterende vejareal til privat fællesveje. Nedklassificering til privat fællesvej skal derfor foretages, jf. vejlovens § 124 stk. 3, med en frist på 4 år, og kan således først træffes efter udfærdigelse af tilstandsrapport til marts 2023.

Tidsplan for procedure

- Byrådets foreløbige beslutning om nedlæggelse og nedklassificering 12.03.2019
- 8 ugers høring
- UBL's endelige beslutning om nedlæggelse 3. kvartal 2019. (Det grønne vejareal)
- Endelig beslutning om nedklassificering til privat fællesvej følger vejlovens 4 års frist, og kan således først træffes til marts 2023. (Det røde vejareal)

Lovgrundlag

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje (Lov nr. 1520 af 27. december 2014)

Kapitel 2 § 15 og kapitel 11 §§ 124 - 128

Økonomi

Overdragelse medfører en besparelse for kommunen i forhold til drift- og vedligehold af arealet. Gribskov kommune afholder udgifter til landinspektør og gebyrer til GEO-datastyrelsen. Omkostningerne

hertil udgør ca. 6.500 kr. excl. moms.

Udgifter i forbindelse med overdragelsen finansieres af Byudviklingsrammen, da sagen knytter sig til salg af ejendommen på Kirsebærhaven 2 i Ramløse.

Høringsperiode og høringsparter

Høringsperiode for nedlæggelse af vejarealer er gennemført med mindst 8 uger, i perioden 19.03.2019 til den 20.05.2019.

Beslutning

1. Tiltrædt

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Udklip - Vejareal Kirsebærhaven

Punkt 186: Tillæg nr. 4 til spildevandsplanen - studieboliger Helsing

06.00.00-G01-40-19

Resume

Formålet med tillæg nr.4 til Gribskov Kommunes Spildevandsplan 2018-2021 er at skabe det planmæssige grundlag for offentlig kloakering af studenterboligerne Østergade 60

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

1. at tillægget til spildevandsplanen sendes i offentlig høring i 8 uger
2. at tillægget betragtes som vedtaget, hvis der ikke indkommer væsentlige indsigelser i høringsperioden
3. at tillægget bringes op til fornyet politisk behandling, såfremt der indkommer væsentlige høringssvar
4. at godkende at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og konsekvensvurdering

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 4 omhandler et nyt kloakopland HEL61SN som dækker området for de nye studenterboliger ved Helsing Gymnasium, Østergade 60, i en 10 års periode. Spildevandet ledes til Helsing Renseanlæg, der har kapacitet til at modtage det. Området kloakeres for spildevand, mens regnvand håndteres privat og lokalt ved nedsivning. Oplandet har et samlet areal på 3.600 m2.

Planen er screenet efter 'Lov om miljøvurdering'. Det er vurderet, at planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet og at planen derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Lovgrundlag

Miljøbeskyttelsesloven, lovbekendtgørelse nr. 241 af 13. marts 2019

Spildevandsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 1469 af 12. december 2017

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Økonomi

Etablering af kloakering forestås af Gribvand Spildevand A/S, ledningsarbejde på egen grund udføres af bygherre

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til tillæg til spildevandsplanen skal i 8 ugers offentlig høring inden endelig vedtagelse. Der er krav om annoncering på kommunens hjemmeside

Beslutning

1. - 4. Anbefalet

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Udkast til tillæg nr. 4 til spildevandsplanen - kloakering af studenterboliger Østergade 60

Punkt 187: Lukket: Salg af ejendom

82.02.00-G10-325-18

Udvalget videregav sine anbefalinger til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 188: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-14-19

Udvalget sendte sagen videre til Økonomiudvalget

Punkt 189: Lukket: Forberedelse af salg af del af ejendom

82.02.00-G10-11-19

Udvalget sendte sagen videre til Økonomiudvalget

Punkt 190: Meddelelser

00.22.00-3584-18

Sagsfremstilling

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

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

Afgørelse fra Planklagenævnet - Ændring af praksis (se også bilag 1 og 2)

Planklagenævnet har truffet afgørelse i klagesagen om Jørgensgård 1, som handler om et helårshus i et sommerhusområde, som blev revet ned og der blev givet byggetilladelse til et nyt hus. Praksis i planklagenævnet har hidtil været, at hvis der var tale om en nyopførelse af en bebyggelse, mister man retten til at fortsætte eksisterende lovlig anvendelse. Planklagenævnet har nu ændret denne praksis. Det betyder, at Jørgensgård 1 fortsat kan anvendes som helårsbolig.

Planklagenævnets ændring af praksis må forventes at have betydning for andre sager i kommunen. Administrationen er derfor ved at undersøge, hvilken betydning afgørelsen har for kommunens praksis på området. UBL modtager en orientering, når den nye praksis er klarlagt.

Esrum sø fredningen

Danmarks Naturfredningsforening og Hillerød Kommune har rejst forslag om fredning af Esrum Søes omgivelser i Hillerød Kommune, Gribskov Kommune, Helsingør Kommune og Fredensborg Kommune.

Fredningsnævnet for Nordsjælland indbyder til offentlig møde om fredningsforslaget med efterfølgende besigtigelse af området torsdag den 22. august 2019, kl. 10 – 12, Nødebo Kro, Nødebovej 26, 3480 Fredensborg. Der vil på mødet blive redegjort for forslaget, og der vil blive lejlighed til at kommentere dette. Der vil endvidere blive orienteret om fredningssagens forløb.

Bemærkninger til fredningsforslaget sendes til fredningsnævnet inden den 1. oktober 2019. Fredningssagen vil blive forelagt Udvikling, by og Land på udvalgmødet i september.

Åbent Landbrug – genskabelse af Søborg Sø

Søndag den 15. september 2019 kl. 10 – 16 inviterer Søborg Sø Landvindingslaug, Nordsjællands Landboforening, Naturstyrelsen og Gribskov Kommune til Åbent Landbrug og Åben Sø ved Søborg Sø.

Her fortælles historien om søen, afvandingen, landbruget og det positive samspil, som nu gør det muligt at genetablere Søborg sø til gavn for natur, friluftsliv, miljø og klima.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start:17:00

Møde slut: 21:26

Mødet indledt med temamøder om Budget, Troldebakkerne og kontrakter på vejområdet. Ordinært møde begyndte kl. 18:20

Morten U Jørgensen var fraværende fra mødets start. Morten U Jørgensen deltog fra kl. 18:00 til kl. 21:06

Morten Rohde Klitgaard forlod mødet kl. 21:15

Jesper Behrensdorff forlod mødet kl. 21:22

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen var fraværende til hele mødet

Administrationen orienterede om henvendelse vedr. Ellevilde

Udvalget besluttede der holdes udvalgmøde 08.10.2019 fra kl. 17:00 og kort udvalgmøde 29.10.2019 fra kl. 17:00 - 19:00

Bent Hansen og administrationen orienterede om møde vedr. antennemast i Dronningmølle

Bent Hansen spurgte til studieture vedr. affald

Bent Hansen spurgte til affaldssortering

Bent Hansen spurgte til planer for lergravning i Valby

Bent Hansen spurgte til projekt vedr. samskabelse i Helsingør bymidte

Knud Antonsen spurgte til udgifter vedr. Esrum Sø fredningen

Knud Antonsen spurgte til vejsag vedr. Holtvej

Bo Jul Nielsen spurgte til henvendelse vedr. sti ved Birkevang

Brian Lyck Jørgensen spurgte til sag vedr. Solkrogen 6

Brian Lyck Jørgensen spurgte til salg af dagplejens gæstehus på Bymosevej

Brian Lyck Jørgensen spurgte til udgravninger ved Vejby

1. Taget til efterretning

Allan Nielsen og Michael Hemming Nielsen fraværende

Bilag

Planklagenævnet Afgørelse af 09072019

UBL 22.10.2019 pkt 275 - Byggesag, plangrundlag - Jørgensgård 1, Strand Børstrup By, Gilleleje