

REFERAT Udvikling, By og Land d. 12-01-2021

Mødedato Tirsdag d. 12. januar 2021 kl. 17:00

Mødested Videomøde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsættelse af lokalplan 516.05 for etageboliger til seniorbofællesskab i Troldebakkerne.....	4
Renovering af enfamilieshus samt opførelse af udhus omfattet af bevarende lokalplan - Kongsgade.....	7
Gulspurvevej 8, 3210 Vejby.....	11
Tilsyn med kontrakter på vejområdet.....	15
Troldebakkerne vejnavne til området.....	18
Oprettelse af stenbank.....	20
Lukket: Salg af ejendom.....	21
Lukket: Deklaration på ejendom.....	22
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	23
Meddelelser.....	24
Risikobaseret dimensionering for Gribskov Kommune pr.01.01.2021.....	26
Prioritering af plansager 1. kvartal 2021.....	28
Region Hovedstadens planlagte indsats på Jordforureningsområdet i 2021 - høring.....	30
Kystbeskyttelse - Gilbjerg Hoved Kystsikringslag.....	32
Lukket: Salg af ejendom.....	35

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-78-20

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At godkende dagsorden

Sagsfremstilling

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Pkt. 4 om Gulsurvevej 8, 3210 Vejby, blev taget af dagsordenen med henblik på at vurdere, om der er nye oplysninger i sagen.

Pkt. 13 vedr. status for plansager og pkt. 16 vedr. salg af ejendom ændres til en drøftelsessag

Dagsorden og tillægsdagsorden herefter godkendt.

Punkt 2: Igangsættelse af lokalplan 516.05 for etageboliger til seniorbofællesskab i Troldebakkerne

01.02.05-P16-29-20

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med nyt plangrundlag for etageboligbebyggelse til seniorbofællesskab i klynge 4 i Troldebakkerne. Det er nødvendigt at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan for klynge 4, og ligeledes vil det ønskede projekt kræve ændringer i kommuneplanens rammebestemmelser for området vedrørende bestemmelse for maks. højde og maks. bebyggelsesprocent.

Økonomiudvalget behandler sagen for at bemyndige administrationen til at udarbejde deklaration om brand- og redningsvej.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At godkende projektoplægget som grundlag til udarbejdelse af lokalplan, samt at igangsætte arbejdet med forslag til Lokalplan 516.05 for klynge 4 i Troldebakkerne.
2. At igangsætte arbejdet med justeringer i rammebestemmelserne for ramme 1.B.27 for Troldebakkerne, som et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013-2025.

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

3. At bemyndige administrationen til at udarbejde deklaration om brand- og redningsvej.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget godkendte d. 24. august 2020, at klynge 4 blev udbudt til salg, samt at administrationen fik bemyndigelse til at gennemføre salget.

Administrationen har nu foretaget et betinget salg af klynge 4 til Bovieran Danmark A/S med henblik på at gennemføre lokalplanproces for at muliggøre opførelse af 55 etageboliger til seniorbofællesskab.

Ansøgningen

Projektet består af etageboligbebyggelse i 3 etager. Bovieran ønsker at etablere omkring 55 lejligheder samt en gæstelejlighed. Bebyggelsen ønskes opført som andelsboliger til et seniorbofællesskab.

Bebyggelsen skal bestå af 3 stænger placeret som et 'U', og med et indre glasoverdækket rum, der er en lukket vinterhave, og som fungerer som fællesrum for bebyggelsen. Vinterhaven er tilplantet med eksotiske planter og disponeret med mange mindre områder til ophold med afslapning og fællesskabet i fokus. Lejlighederne vil bestå af en blanding af 2-rums og 3-rums boliger i varierende størrelse.

Etagebyggeriet opføres i tegl og hertil kommer vinterhaven, som opføres som glasoverdækning.

Byggeriet og bearbejdning af klyngen disponeres, som vist på bilag med situationsplan for klyngen.

Strukturen i klyngen afviger fra rammelokalplanens hovedgreb, hvor parkering skal placeres centralt i klyngen. Da Bovierans bygningskoncept med en stor fælles vinterhave i midten arbejder med særlig fokus på fællesskabet, vurderer administrationen at rammelokalplanens greb kan afviges for at fremme de sociale kvaliteter, der skabes i klyngen. Vejadgang og parkering placeres som et samlet område i den sydlige del af klyngen. I parkeringsområdet og ved hovedindgangen plantes træer for at skabe en grøn karakter. Alle boliger har egen have eller altan, og i den nordlige del af klyngen skabes fælles haveareal i tilknytning til vinterhaven og de fælleslokaler, der etableres i gavlen af vinterhaven. Bovieran Danmark har opført tilsvarende byggerier flere steder. For referencer for bygningsudtryk og karakteren af vinterhaven henvises til bilag med fotoreferencer fra Bovieran Frederikssund.

Planlægningsmæssig vurdering

Da rammelokalplanen ikke er byggeretsgivende kræver det, at der udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre projektet.

Det samlede projekt medfører også et behov for justering af kommuneplanens rammebestemmelser for ramme 1.B.27 for Troldebakkerne, for så vidt angår den maksimale højde på byggeriet samt bebyggelsesprocenten.

Selve byggeriet, der indeholder lejligheder, kan overholde kommuneplanens rammer for bebyggelsesprocent og maks. højde. Men det glasoverdækkede atrium skal medregnes i bebyggelsesprocent, og toppen af glaskonstruktionen på vinterhaven vil være et par meter højere på midten af glastaget, end det tilladte i den gældende kommuneplanramme. Det er således nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg parallelt med lokalplanen for at muliggøre etablering af den glasoverdækkede atriumgård. Det foreslås, at det præciseres i kommuneplantillægget, at muligheden for øget bebyggelsesprocent samt øget bygningshøjde kun gælder for byggeri, hvor denne øgede byggeret udnyttes til tilsvarende fælles glasoverdækkede atriumløsninger/vinterhave.

Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af etageboligbebyggelse med fælles atriumgård i form af en vinterhave. Lokalplanen skal sikre etablering af parkeringsløsning med fokus på begrønning af parkeringsområdet samt omkring affaldsløsningen. Det er nødvendigt for byggeriet, at der kan etableres en brand- og redningsvej fra klyngen og mod nord med forbindelse til stamvejen. Brandvejen skal krydse grøften ved stamvejen og en del af brand- og redningsvejen skal placeres udenfor klyngen. Bovieran er indforstået med at afholde udgiften forbundet med projektering og etablering af brand- og redningsvejen. Deklaration om brand- og redningsvej udarbejdes derfor sideløbende med udarbejdelse af lokalplan og vil være beskrevet i lokalplanforslaget. Udgifter til udarbejdelse og tinglysning af deklARATIONEN afholdes af Bovieran.

Interessenter

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

Delegation af beslutningskompetence

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

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

Forventet tidsplan

Det forventes, at forslag til Lokalplan 516.05 med tilhørende kommuneplantillæg kan sendes i høring i 1. kvartal af 2021.

Lokalplan 516.05 og kommuneplantillæg forventes vedtaget som endelige planer i 2. kvartal 2021.

Administrationens anbefaling

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

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

- Byggeriet opføres i lyse tegl i et ensartet sammenhængende facadeudtryk som i referencerne fra Bovieran Frederikssund
- Ankomstområdet skal sikres begrønnet bedst muligt med samtidig fokus på tilstrækkelig parkering
- De fælles friarealer, der er omkring bygningen, skal bearbejdes, så der sker en sammenhæng til de omkringliggende fælleslandskaber udenfor klyngen,

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-2021, ramme 1.B.27

Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør

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

Delegationsplan godkendt af byrådet d. 3. september 2019.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplan og kommuneplantillæg sendes i høring i mindst 4 uger.

Beslutning

1.- 2. Tiltrådt.

3. Anbefalet.

Bilag

Situationsplan for klynge 4 i Troldebakkerne.pdf

fotos Bovieran Frederikssund.pdf

Punkt 3: Renovering af enfamilieshus samt opførelse af udhus omfattet af bevarende lokalplan - Kongsgaden 8

02.34.02-G01-1071-19

Resume

Sagen har været behandlet på mødet for udvalget Udvikling, By og Land den 27.10.2020, hvor sagen blev udsat med henblik på naboorientering.

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe en beslutning. Der ansøges om renovering af enfamilieshus og opførelse af redskabs- og brændeskur. Sagen forelægges udvalget, da ejendommen er omfattet af en bevarende lokalplan. Det anbefales, at der gives tilladelse til det ansøgte og dispensation fra lokalplanen til de mindre overskridelser af lokalplanens bestemmelser.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At give tilladelse til det ansøgte jf. lokalplanens § 7.1 samt give dispensation fra lokalplanens § 7.2 vedr. bygningshøjde på maks. 7 m og at give dispensation fra lokalplanens § 7.6 vedr. udformning af vinduer

eller

2. At give tilladelse til det ansøgte jf. lokalplanens § 7.1 samt afslag på dispensation fra lokalplanens § 7.2 vedr. bygningshøjde på maks. 7 m og at give afslag på dispensation fra lokalplanens § 7.6 vedr. udformning af vinduer

eller

3. At give afslag på det ansøgte jf. lokalplanens § 7.1 samt afslag på dispensation fra lokalplanens § 7.2 vedr. bygningshøjde på maks. 7 m og at give afslag på dispensation fra lokalplanens § 7.6 vedr. udformning af vinduer

Sagsfremstilling

Sagen omhandler Kongsgaden 8, Søborg, 3250 Gilleleje. Enfamilieshuset på ejendommen er opført i år 1934. Ejendommen er beliggende i landzone. Området, hvor ejendommen ligger, er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab, værdifulde kulturmiljøer, og som havende en kulturhistorisk bevaringsværdi. Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan for Søborg landsby nr. 44.5. Lokalplanen er fra år 2003.

Ifølge lokalplanens § 7.1 må der i delområdet B1, hvor ejendommen ligger, ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Som eksempel kan nævnes: ændringer af tagmaterialer, taghældning, tagafslutninger, farver, fjernelse af skorstene, og andre bygningsdetaljer og udskiftning af udvendige vinduer og døre. Ny bebyggelse, renovering og om- og tilbygninger skal udføres i overensstemmelse med §§ 7.5-7.8.

Hvis det ansøgte projekt ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, kræver det en landzonetilladelse. Administrationen har vurderet, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen, og at ændringerne ligger under bagatelgrænsen og derfor ikke kræver landzonetilladelse.

Ifølge lokalplanens § 10.3 kan Byrådet meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter for området.

Der ansøges om:

- Udvidelse af enfamilieshus med 1 m² kvist
- Efterisolering af ydervægge på enfamilieshus på op til 25 cm samt nedrivning af yderste del af facaden og opførelse af ny blank rød teglmur
- Efterisolering af taget på enfamilieshus og nyt tagmateriale i form af røde vingetegl
- Nye vinduer og døre i enfamilieshuset
- Nyt redskabs- og brændeskur på 9 m²
- Nedrivning af vaskehus hvortil der ikke er givet tilladelse

Som bilag er vedlagt situationsplan og facadetegning.

I 2004 gav Byplanudvalget tilladelse til 36 m² garage opført med facader i blank rød teglmur og røde vingetegl som tagmateriale. Samme type af facade- og tagmateriale vil derfor gå igen både på garagebygning og enfamilieshus.

Bygningshøjde

Ifølge lokalplanens § 7.2 må den samlede bygningshøjde maks. være 7 meter.

Enfamilieshusets nuværende højde er 8,1 meter. Der ansøges om at efterisolere taget, hvilket medfører, at enfamilieshusets totalhøjde bliver 17 cm højere - i alt 8,27 meter målt fra naturligt terræn.

En forøgelse af husets højde med 17 cm pga. efterisolering kræver en dispensation fra lokalplanens § 7.2. Der ansøges om dispensation fra lokalplanen, da enfamilieshuset ved lokalplanens vedtagelse i 2003 allerede var højere, end hvad lokalplanen foreskriver. Forøgelsen af totalhøjden har til formål at reducere energibehovet til opvarmning.

Vinduer

Ifølge lokalplanens § 7.6 skal vindues- og døråbninger i ydervægge udformes med en regelmæssig placering og proportion, hvor vinduet omsluttet af mur, den samlede murflade er større end vinduesfladen, og hvor hushjørnerne står uberørte. Vinduer skal derudover være sidehængte vinduer af træ, opsprossede med traditionel opdeling og profilering. Bredden af vinduesåbninger må ikke overstige højden, og bredden af det enkelte glas i vinduer må ikke overstige højden.

Der ansøges om udskiftning af alle vinduer til dannebrogsvinduer, hvor det er muligt. Dannebrogsvinduerne er overensstemmelse med lokalplanens § 7.6.

To vinduer på den nordlige facade og et vindue på den sydlige facade er bredere, end de er høje, og kræver dispensation fra lokalplanen. Der søges om dispensation fra lokalplanen, da man gerne vil benytte de eksisterende vindueshuller i muren og bare udskifte selve vinduerne. Vinduerne bliver hhv. 2 fagsvinduer og 3 fagsvinduer.

Øvrige materialer mv.

Derudover ansøges om at anvende materialer mv. Det ansøgte kræver, som følge af kompetencenormen i lokalplanens § 7.1, tilladelse,

Ifølge lokalplanens § 7.5 skal facader udføres i teglsten og fremstå i blank rød teglmur eller som kalket, pudset eller vandskuret mur i farve svarende til hvid kalk, lys sand, lys okker og lys grå.

Eksisterende facader er pudsede facader i hvid (se vedhæftet billede i bilag). Der ansøges om at nedrive eksisterende pudsede facader og opføre facader i blank rød teglmur i overensstemmelse med lokalplanens § 7.5.

Ifølge lokalplanens § 7.9 skal tage på hovedhuse enten udføres med strå, røde, mørkegrå/blå vingetegl eller skiffer. Grå cementskifer må ligeledes anvendes.

Der ansøges om røde vingetegl som nyt tagmateriale i overensstemmelse med lokalplanens § 7.9.

Ifølge lokalplanens § 7.5 skal facader på udhuse, carporte og lignende mindre bygninger være i samme materialer og farve som hovedhuset eller med bræddebeklædning.

Der ansøges om, at 9-m²-redskabs-/brændeskur opføres med træbeklædning i overensstemmelse med lokalplanens § 7.5.

Ifølge lokalplanens § 7.9 kan tage på udhuse, carporte og lignende mindre bygninger gives en anden taghældning end på beboelsesbygningen. De skal udføres med et tagmateriale som hovedhuset - med sort tagpap oplagt på trekantlister eller bølgeplader med små sternbrædder og udhæng.

Der ansøges om redskabs- og brændeskur med ensidig taghældning i overensstemmelse med lokalplanens § 7.9.

Tagmaterialet, der ansøges om, er PVC-tag i overensstemmelse med lokalplanens § 7.9.

Ifølge lokalplanens § 7.10 må vinduer i tag-etagen kun udføres som kviste eller ovenlysvinduer og skal udformes som svarende til de på illustration 1 anviste typer.

Kviste må maks. være 1,5 meter bredde og skal placeres regelmæssigt og i samspil med vinduer og døre i facaden.

Enfamilieshuset har på nuværende tidspunkt en kvist mod øst. Der ansøges om én ny kvist mod vest med samme udformning som eksisterende kvist mod øst. Kvisten mod vest placeres midt på tagfladen og måler indvendig 1,5 meter og vurderes derfor at være i overensstemmelse med lokalplanens § 7.10.

Ifølge lokalplanens § 7.8 skal yderdøre være traditionelle typer af fyldningsdøre og revledøre.

Der ansøges om udskiftning af eksisterende yderdøre med fyldningsdøre i overensstemmelse med lokalplanens § 7.8. Der ansøges ligeledes om, at udhus, benyttet som vaskehus, i tilknytning til enfamilieshus nedrives.

Naboorientering

Det ansøgte projekt har været sendt i naboorientering hos nærmeste naboer og genbo i 2 uger. I forbindelse med naboorienteringen er der ikke indkommet bemærkninger.

Administrationens anbefaling

Administrationen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at give tilladelse til de ombygninger og renoveringer, som er i overensstemmelse med lokalplanen.

Administrationen anbefaler, at der gives dispensation fra lokalplanens § 7.2 vedr. bygningshøjde på maks 7 m, da enfamilieshuset var 8,1 meter højt, da lokalplanen blev vedtaget, og da forøgelsen af højden har til formål at efterisolere taget for at reducere energibehovet.

Administrationen anbefaler, at der gives dispensation fra lokalplanens § 7.6 vedr. udformning af vinduer, da man udnytter de eksisterende vindueshuller og sætter nye vinduer i.

Administrationen mener ikke, at dispensationerne vil ændre den særlige karakter for området, og heller ikke at de vil medføre en uønsket præcedens i resten af lokalplanområdet.

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

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

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Økonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

Høringsperiode og høringsparter

Det ansøgte projekt har været sendt i 2 ugers naboorientering.

Beslutning

1. Tiltrådt.

2.-3. Udgår.

Bilag

Facadetegning

Situationsplan

Foto af enfamilieshus

Punkt 4: Gulsurvevej 8, 3210 Vejby

02.34.02-G01-1847-19

Resume

Der søges om lovliggørelse af til- og ombygning af sommerhus og hævet opholdsareal. Sommerhus og hævet opholdsareal er opført i uoverensstemmelse med byggetilladelse af 17. januar 2017 samt bestemmelser i Bygningsreglementet 2018. Sagen forelægges Udvikling, By og Land, da der er tale om en større sag.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At give afslag på lovliggørelse af sommerhus med en facadehøjde på mere end 3,0 m
2. At give afslag på lovliggørelse af opholdsarealer hævet mere end 0,3 m over terræn opført nærmere skel end 5,0 m

Sagsfremstilling

Der søges om lovliggørelse af sommerhus opført med ensidig taghældning, hvilket medfører, at bygningshøjden langs en facade ikke kan overholde 3,0 m målt fra naturligt terræn.

Derudover er der etableret opholdsarealer hævet mere end 0,3 m over naturligt terræn og nærmere skel end 5,0 m.

Administrationen har den 17. januar 2017 givet byggetilladelse til om- og tilbygning af eksisterende sommerhus. I byggetilladelsen er der ikke givet tilladelse til at fravige dagældende bygningsreglement (BR 15), og det var specifikt nævnt, at det hævede opholdsareal skal placeres min 5,0 m fra skel, hvis det er hævet mere end 0,3 m over naturligt terræn.

Administrationen bliver bekendt med højde- og afstandsforholdene i forbindelse med færdigmelding af byggeriet i 2019. Byggeriet er ikke umiddelbart tilladt efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet (BR 15) eller nugældende regler (BR 18). Byggeriet skal lovliggøres efter BR 18, da det er opført efter BR18 trådte i kraft.

Det fremgår af byggelovens § 16 C, stk. 3, at kommunen, hvis den bliver opmærksom på et ulovligt forhold, skal søge forholdet lovliggjort, medmindre forholdet er af underordnet betydning.

Administrationen vurderer, at forholdet ikke er af underordnet betydning.

Området

Ejendommen ligger jf. kommuneplan i område 8.S.02 - sommerhusområde fra Tisvilde til Vejby

Sommerhuset er beliggende i et kvarter, hvor den samlede bebyggelse er i overensstemmelse med den traditionelle sommerhusbebyggelse, og kommunen finder derfor, at kommuneplanrammen er retningsgivende for områdets bebyggelse. Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse i en etage omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Terrænforhold

Der er ikke foretaget en opmåling af det naturlige terræn af en landinspektør før byggeriet. Administrationen vil derfor tage udgangspunkt i de koter som landinspektør Ole Hvilsby og Eva Jensen har opmålt på baggrund af Danmarks

højdemodel, indsendt via bygomiljoe.dk den 20. december 2019 samt oplysninger fra Gribskov Kommunes digitale kort – Netgis.

Da der er terrænforskelle på ejendommen, vil fastlæggelse af et niveauplan for byggeriet ikke medføre at bygningens facadehøjde vil kunne overholde bestemmelserne. Det samme vil gælde for det hævede opholdsareal, som er opført nærmere skel end 5,0 m.

Sommerhus

Ejendommen er på 1000 m² og sommerhuset har et etageareal på 103 m² jf. ansøger oplysninger. Jf. BBR er der ikke registreret andre bygninger på ejendommen. Sommerhuset er opført 5,01 m fra skel til nabo mod vest, 5,38 m til nabo mod øst og 16,0 m til vej mod syd. Det vurderes, at afstanden til nabo mod nord er mere end 16,0 m.

Sommerhuset er opført med ensidig taghældning og har en facadehøjde på max 3,65 m mod nord samt en maks. bygningshøjde på 4,96 m mod syd målt fra terræn - efter Danmarks Højdemodel. Den lave del af bygningen vender mod nord, hvor den høje del vender mod syd.

Facade, som ikke overholder bestemmelserne, ligger parallelt med skel mod nord og ligger 5,67 m fra skel mod vest og 5,89 m til nabo mod øst. Naboerne mod øst og vest har således facade fra 3,65-4,96 m mod deres ejendomme.

Sommerhuset er opført i sort malet træ med tagpap på tag.

Terrasse

Mod syd og øst er der ved huset etableret et hævet opholdsareal. Opholdsarealet er opdelt i et øvre niveau i kote 30.59 og et nedre niveau i kote 30.41. Opholdsarealet mod øst er placeret nærmere skel end 5,0 m og er hævet mere en 0,3 m over naturligt terræn. Terrænet falder mod syd, hvilket medfører, at opholdsarealet i den nordlige del er 0,32 m hævet over terræn stigende til 0,79 m over terræn i den sydlige del af opholdsarealet.

Ejer/ansøger oplyser: "Terrassen er udført med niveaufri adgang fra husets døre. Terrænet omkring terrassens vestlige del er reguleret med op til 50 cm for at undgå for mange trin til terræn og visuelt for stor en højde mellem dørniveau og terræn".

God tro

Administrationen vurderer ikke, at ansøger kunne have været i god tro eller haft en forventning om, at et opholdsareal hævet mere end 0,3 m kunne tillades, da det specifikt er oplyst i byggetilladelse af 17. januar 2017 "HÆVEDE OPHOLDSAREALER: At opholdsarealer hævet mere end 0,3 m holdes 5,0 m fra skel jf. BR 15 kap. 2.2.3.3 stk. 1 nr. 3."

Ydermere har ansøger selv oplyst, at alle bygningshøjder overholdes. Det fremgår af tillæg til byggetilladelsen af 20. december 2019: "I forbindelse med det revideret projektmateriale modtaget den 18.12.2017 oplyser I, at bygningens højder overholder bestemmelserne i BR 15 kap. 2.2.3.3. og derfor fastlægges der ikke et niveauplan for byggeriet."

Administrationen lægger vægt på, at ansøger er blevet oplyst om bestemmelserne, og ansøger må derfor også anses for at være i ond tro om facadehøjden.

Det skal bemærkes, at ansøger er arkitektfirma, som burde være bekendt med bestemmelserne i gældende bygningsreglement.

I forbindelse med lovliggørelsen, er der fremsendt oplysninger og fotos af en række ejendomme, som ejer mener er sammenlignelige i forbindelse med overskridelse af facadehøjde.

Værdispild

Ansøger har estimeret, at omkostningerne til udbedringsarbejdet andrager ca.:

Samlet prisoverslag for ombygning af sommerhus fordelt på forskellige poster:

- Hovedentreprise 1.410.000 kr. i henhold til tilbud
- Nye gulve og lægning af disse 80.000 kr.
- Nye gulv til loftsvinduer og vinduer i front 35.000 kr.
- Ny pejseopbygning og alu-inddækning (anført på baggrund af det oprindelige byggeri) 5.700 kr.
- Indvendige skabe 112.800 kr.
- Rådgivere, koordinator, elektricitet og vand 100.000 kr. (anslået beløb)

Reetablering af have samt terrasse:

Nedsænkning af terræn, etablering af rullegræs, etablering af gangsti, etablering af jernkanter, etablering af ny færdig hæk, etablering af ny indkørsel & nedsænkning af terrasse. Samlet pris for reetablering af have og terrasse : 251.682,00 kr.

Ejers advokat oplyser: "Ovenstående beløb kan umiddelbart forekomme voldsomt, men er realistisk grundet den måde, som huset er bygget på. Om en ombygning i det omfang, som fremgår af budgettet, også vil sikre et stabilt hus er straks mere tvivlsomt. Det stiller den entreprenør, som min klient har været i kontakt med, et stort spørgsmålstejn ved."

Det er administrationens vurdering, at omkostningerne i forbindelse med ændring eller fjernelse af hævet opholdsarealet ikke nødvendigvis skal indeholde omkostninger for nedsænkning af terræn, etablering af rullegræs, etablering af gangsti, etablering af jernkanter, etablering af ny færdig hæk, etablering af ny indkørsel. Ligeledes er det administrationens vurdering, at enkelte poster i prisoverslag for ombygning af sommerhus ikke nødvendigvis bør indgå i omkostningerne.

Præcedens

Det er administrationens opfattelse, at en lovliggørelse af begge forhold vil medføre præcedens for området. Det bemærkes, at administrationen tidligere har bedt ejer af Solsortevej 13, 3210 Vejby om at fjerne og ændre et hævet opholdsareal opført nærmere skel end 5,0 m.

Administrationens vurdering

Den oprindelige byggetilladelse af 17. januar 2017 beskriver tydeligt placering af hævede opholdsarealer, og i tillæg af 20. december 2017 er der lagt vægt på ansøgers oplysninger om, at bygningens højder overholdes målt fra naturligt terræn. Det er derfor administrationens vurdering, at ejer har været i ond tro.

Ejers onde tro og hensynet til retshåndhævelsen, herunder den uheldige præcedensvirkning, som overskridelsen af facadehøjden med op til 65 cm, og det hævede opholdsareal med 32-79 cm nærmere skel end 5 meter fører til, skal opvejes mod det værdispild, som ejer har oplyst (proportionalitetshensynet).

Der har i enkelte tilfælde været givet tilladelse til en højere facadehøjde i området, I de sager har facadehøjden også været bygningens samlede højde, og husene fremstår med flade tage. De enkelte sager er konkret begrundet, og det er vurderet, at de pågældende bygninger kan indpasses i området og ikke er til gene for omkringliggende. Administrationen vurderer, at sagerne ikke er sammenlignelige med Gulspurvevej, som har en totalhøjde på næsten 5 meter, hvor de øvrige huse har en totalhøjde svarende til facadehøjden, og derved ikke fremstår bastant på samme måde.

Samlet set vurderer administrationen således, at forholdene skal fysisk lovliggøres.

Lovgrundlag

Byggeloven, LBK nr 1178 af 23/09/2016.

Bygningsreglementet 2018 (BR18), BEK. nr. 1399 af 12/12/2019.

Kommuneplan 2013-2015 for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Udkast til afslag på byggetilladelse blev sendt i partshøring til ansøger og ejer den 16. september 2020 samt partshøring af koteplan sendt den 4. november 2020. Partshøringssvar fra ejer advokat og rådgiver er efterfølgende modtaget løbende på henholdsvis udkast og koteplanen.

Hvis udvalget er indstillet på, at retslig lovliggøre et eller begge forhold, skal sagen umiddelbart i partshøring, forinden der kan træffes afgørelse i sagen.

Beslutning

Punkt taget af dagsordenen med henblik på at vurdere, om der er nye oplysninger i sagen.

Bilag

Situationsplan og plantegning

Facadetegninger

Situationsplan med koter

Landmålerplan

Kort over nævnte ejendomme

Fotos

Punkt 5: Tilsyn med kontrakter på vejområdet

05.00.00-G01-107-20

Resume

Udvalget skal tage stilling til tildeling af ressourcer til kontraktopfølgning på vejområdet.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. Der ansættes en tilsynsmedarbejder til opfølgning på entreprisen "Grøn drift og vejservice"
2. Der allokeres op til 360.000 kr./år fra den ordinære vejdrift til aflønning af en tilsynsmedarbejder.

Sagsfremstilling

Ved udvalgets godkendelse af ny kontrakt vedr. "Grøn drift og vejservice" d. 24. november 2020, drøftede udvalget behovet for opfølgning på kontrakterne med henblik på at sikre, at kommunens entreprenør leverer ydelserne i rette tid og til rette kvalitet. Der var på mødet stort fokus på at imødekomme tidligere års mange henvendelser og spørgsmål om renholdelse ved kommunens ejendomme, arbejdets tilrettelæggelse og standard.

Udvalget var i drøftelsen indstillet på, at der skulle tilføres yderligere ressourcer til yderligere tilsyn med opgavernes udførsel. Hjælp fra kvalificerede borgere eller en praktisk medarbejder med kendskab til området blev nævnt som løsninger. Det blev besluttet, at administrationen arbejdede med en løsning på tilsynsfunktionen.

Administrationen har udarbejdet nedenstående arbejdsbeskrivelse, som vurderes at sikre en tilfredsstillende løsning:

Målet er en systematisk opfølgning på kommunens entrepriser på vejområdet, men særlig vægt på de grønne entrepriser og renholdelse.

Det systematiske tilsyn skal sikre en tæt opfølgning på den af entreprenøren udarbejdede og godkendte arbejds- og kontrolplan. Dokumentation og styring skal være en digital løsning, hvor kommunens og entreprenørens kvalitetsstyring hænger sammen.

Arbejdsbeskrivelsen for tilsynspersonen er at være "øjne i marken" for entrepriseholderen på rådhuset. Der skal udarbejdes en plan for et systematisk tilsyn med entrepriserne evt. ved et årshjul ift. de opgaver, som løses - f.eks. rabatter. Når disse er bestilt og færdigmeldt fra entreprenør, så følger tilsynspersonen op. Tilsynsmedarbejderen bør have en praktisk baggrund og erfaring med udførende anlæg og gartnerarbejde og dermed et indgående kendskab til selve arbejdsudførelsen og løsningsmuligheder. Medarbejderen skal derudover have en grundig oplæring i kommunens udbudsgrundlag med henblik på at sikre, at de kontraktlige forhold overholdes, og at ydelserne leveres i rette omfang, kvalitet og tid.

Det er afgørende, at tilsynspersonen har de fornødne forudsætninger for at kunne læse og orientere sig i udbudsmaterialet, så der følges op på den "vare, som der betales for. Tilsynspersonen skal desuden have forudsætningerne for at kunne afrapportere ud fra elektroniske kortløsninger og synkroniser/TipGribskov via en tabletløsning. Det er også administrationens vurdering, at borgere i høj grad skal inddrages i forhold til indrapportering i "Tip Gribskov" og ved øvrige henvendelser. Tilsynspersonen forventes derfor at indgå som en ekstra ressource i opfølgningen på borgernes henvendelser og sikre en hurtig tilbagemelding. Det forudsættes, at tilsynsmedarbejderen som minimum kan indgå i arbejdet med at besvare borgerhenvendelser ift. entrepriseudførelsen, da vedkommende ved selvsyn kan sætte sig ind i problemstillingerne og deres aktualitet.

Da Gribskov Kommune er en stor kommune med et meget højt antal driftsmæssige lokationer, er der meget at holde øje med. Det er derfor administrationens vurdering, at der kræves en medarbejder på fuld tid det meste af året for at imødekomme de udfordringer, som kommunen tidligere har stået med. Administrationen vurderer, at omkostningerne er givet godt ud i forhold til at sikre, at kommunen får det, der betales for.

Udfordringen ved at inddrage borgerne eller udvalgte personer i den direkte kontrol af entreprenøren er, at opfølgningen forudsætter en grundig indsigt i aftalegrundlaget, og at kommunikationen skal ske via de etablerede IT-systemer, således tilsynet skaber merværdi.

Økonomi

En fastansat medarbejder med de fornødne kvalifikationer vurderes at koste ca. 30.000 kr./md. Der skal desuden stilles bil og tablet til rådighed. Forventet opstart vil være 1. april 2020, hvor den første del af den første nye entreprise starter op (den grønne drift).

Beslutning

Ændringsforslag fra B

At Gribskov Kommune i stedet for at ansætte går i dialog med lokalråd om ambassadører på det grønne område.

For: B, O (2)

Imod: NG, Morten Jørgensen, Bent Hansen, Knud Antonsen, Ø (7)

Undlod: Jannich Petersen (V), Allan Nielsen (A) (2)

Ændringsforslag ikke anbefalet.

Ændringsforslag fra NG

1. Der ansættes en tilsynsmedarbejder til opfølgning på entreprisen "Grøn Drift og vejservice" i en to årig periode.

For: NG, Morten Jørgensen, V, Ø, A (9)

Imod: O (1)

Undlod: B (1)

Ændringsforslag anbefalet.

Ændringsforslag fra NG

2. I samme periode optages dialog gennem samme medarbejder med lokalråd mv om etablering af lokale ambassadører på det grønne område.

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

Undlod: B (1)

Ændringsforslag anbefalet.

3. Afstemning om administrationens indstilling nr. 2: Der allokeres op til 360.000 kr./år fra den ordinære vejdrift til aflønning af en tilsynsmedarbejder.

For: NG, Morten Jørgensen, V, Ø, A (9)

Imod: O (1)

Undlod: B (1)

Anbefalet.

O begærer sagen Byrådet.

Punkt 6: Troldebakkerne vejnavne til området

05.02.05-P07-2-20

Resume

Sagen blev sendt tilbage til administrationen den 1.12.2020 med henblik på at vurdere de nye forslag, der fremkom på mødet den 1.12.2020 og udarbejde et konkret oplæg til valg af vejnavne.

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

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

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

Sagsfremstilling

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

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

Der er indkommet 45 forslag. Mange forslag indeholder forslag og kombinationer af de forskellige forslag. Forslagene er samlet i bilag 1, der er vedlagt sagen.

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

Sagen har været behandlet på mødet for udvalget Udvikling, By og Land den 27.10.2020, hvor sagen blev udsat med henblik på naboorientering.

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

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

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

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

Administrationen har efter mødet den 1. december 2020 vurderet de nye forslag fra udvalget. Det er forholdsvis få af forslagene, der ikke kan anvendes. Man bør dog være opmærksom på, at der kan opstå forvekslinger, hvis man alene hæfter sig ved, at det er "Trolde" og glemmer slutningen, men det strider ikke mod bestemmelserne.

På baggrund af ovenstående og udvalgets forslag den 1. december 2020 har administrationen udarbejdet vedhæftede oplæg til valg af vejnavne til området - bilag 2.

Lovgrundlag

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

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

Økonomi

Ingen

Høringsperiode og høringsparter

Ingen

Beslutning

1. Tiltrådt.
2. Tiltrådt jf. administrationens oplæg (bilag 2).

Bilag

Liste over navneforslag

Oplæg til Vejnavne i Troldebakkerne

Punkt 7: Oprettelse af stenbank

01.24.00-G01-9-20

Resume

Sagen er et forslag om oprettelse af en stenbank. Indsamlede sten skal anvendes til etablering af kystnært stenrev til gavn for havmiljøet. Sagen kommer på dagsordenen efter anmodning fra Brian Lyck Jørgensen (O). Udvalget skal beslutte, om administrationen skal arbejde videre med forslaget.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At beslutte, at administrationen igangsætter et arbejde med at konkretisere idéen, så der kan træffes besluttes på et fuldt oplyst grundlag.

Sagsfremstilling

Anmodning fra Brian Lyck Jørgensen (O), 3. december 2020

"Dansk Folkeparti fremsætter forslag om at Gribskov kommune opretter en stenbank, til hjælp for det kystnære havmiljø.

Som borger kan det være svært at gøre noget på egen hånd, hvis man ønsker at gøre noget for havmiljøet i Øresund og Kattegat. Med baggrund i det nuværende budget, hvor det er besluttet, at der skal etableres et kystnært stenrev ved Rågeleje og på sigt måske også andre steder nær kysten, kan der etableres stenrev, kan der med fordel indsamles sten til disse rev. Der er foreninger, som arbejder med Stenrev, og som har et samarbejde med den enkelte kommune om at oprette en stenbank. Bl.a. i Halsnæs Kommune, hvor foreningen "Hunderevet" har oprettet en stenbank, med henblik på at genetablere dele af det gamle "Hunderev".

Dansk Folkeparti foreslår at Gribskov Kommune opretter en Stenbank, hvor både entreprenører og private kan komme af med deres overskud af sten, og som på sigt kan bruges til etablering af Stenrev på den Nordsjællandske kyst.

Stenbanken foreslås placeret på materialegården i Udsholt".

Administrationens bemærkninger

Administrationen anbefaler, at der forud for indsamlingen af sten, bør udarbejdes en projektbeskrivelse for stenrevet, der beskriver formål, placering samt afklaring af hvilke stenmængder og -størrelser, der i givet fald skal anvendes, Herudover bør der forud for oprettelse af en stenbank foreligge en tilladelse til etablering af stenrev fra Kystdirektoratet.

I budgetaftale 2020-2023 er der i 2023 afsat 3.035.000 kr. til et kystnært stenrev ved Rågeleje, hvor der skal ses på alternative kystsikringsmetoder og hvor stenrev og biologiske metoder indgår.

Lovgrundlag

LBK nr. 47 af 15.01.2019 (Kommunestyrelsesloven) § 11

Økonomi

Finansiering ikke oplyst i forslaget

Beslutning

1. Tiltrådt.

Punkt 8: Lukket: Salg af ejendom

82.02.00-G10-2-18

Udvalget videregav sin anbefaling.

Punkt 9: Lukket: Deklaration på ejendom

82.02.00-G10-4-20

Udvalget videregav sin anbefaling.

Punkt 10: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-26-19

Sagen sendt tilbage til administrationen.

Punkt 11: Meddelelser

00.22.00-78-20

Sagsfremstilling

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

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

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Administrationen orienterede om Østergade.

Administrationen orienterede om Hulerød Kro.

Administrationen orienterede om afklaring af muligheder for kiosken ved Heatherhill.

Pernille Søndergaard orienterede om henvendelse fra Rema 1000.

Administrationen orienterede om, i forlængelse af udvalgets behandling af ny kontrakt for Grøn drift og vejservice den 24. november 2020, at fortroligheden omkring de bydende og udbuddets vinder nu er ophævet pr 6. januar 2021.

Administrationen gav status for byggesagsbehandlingen jf. udsendt notat.

Bo Jul Nielsen orienterede om henvendelse vedr. Fiskerloddens vej ved Bakkebo, som er overført til offentlig, og giver restriktioner for naboerne. Der ønskes en dagsorden ved næste møde.

Brian Lyck Jørgensen spurgte til status fjernvarme i Troldebakkerne. Administrationen orienterede om, at der er godt samarbejde med Helsingør fjernvarme.

Brian Lyck Jørgensen orienterede om henvendelse vedr. snerydning.

Brian Lyck Jørgensen orienterede om en henvendelse vedr. blokering af udløb fra Orebjerg rende. Der ønskes skiltning om, at udløbet ikke må blokeres.

Knud Antonsen spurgte til status vedr. bæverdæmninger. Der afventes fortsat afklaring.

Bent Hansen bemærkede, at det fungerede godt med digitale borgermøder, når det ikke kan ske fysisk.

Bilag

Dom i Højesteret, administrationsgebyr - erhverv

Bilag

Transportplansprojektet og Dialogforum for Kollektiv Trafik

Meddelelser UBL 12.01.2021

Punkt 12: Risikobaseret dimensionering for Gribskov Kommune pr.01.01.2021

14.00.05-A00-1-19

Resume

I forbindelse med hjemtagning af redningsberedskabet og dannelse af Gribskov Beredskab, er der sket tilpasninger i den Risikobaserede dimensionering, som Byrådet herved orienteres om. Tilpasningerne er sket ved udarbejdelse af en allonge til den Risikobaserede dimensionering, som herved udgør en overgangsplan for den risikobaserede dimensionering af beredskabet i Gribskov Kommune.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land og Økonomiudvalg og Byråd:

1. At tage allonge til den risikobaserede dimensionering til efterretning

Sagsfremstilling

Byrådet har den 28.01.2020 besluttet, at en ekstrahering af det relevante fra den aktuelle Risikobaserede dimensionering danner grundlag for overgangsplan for den risikobaseret dimensionering af beredskabet i Gribskov kommune, idet der sker tilpasning ift. Kommunens tilkøb.

I den sammenhæng har vi gennemgået den risikobaserede dimensionering med henblik på afklaring af forhold, hvor Gribskov Beredskab ikke råder over materiel eller kompetencer, idet en del af udkaldene hidtil er varetaget delvist fra andre stationer i Frederiksborg Brand og Redning.

Pr 1. januar 2021 vil Gribskov Beredskab selv udføre følgende opgaver:

- Vi har indkøbt en 30 meter drejestige og uddannet en gruppe brandmænd til at betjene drejestigen
- Vi har ikke behov for eksterne dykkere, da vi har uddannet flere brandmænd til overfladereddere
- Vi har indkøbt materiel og uddannet en gruppe brandmænd til brønd- og højderedning

Gribskov Kommune har vurderet, at opgaver med henholdsvis "tung redning" og "miljøvogn" ikke anses for sandsynlige i et omfang, der indebærer en egen dimensionering, og dette vil derfor i stedet blive løst via beredskabslovens § 18, stk. 3.

Ovenstående skal således ses som et tillæg til den aktuelle risikobaserede dimensionering og udgør, i sammenhæng med denne, overgangsplanen.

Der er udarbejdet en allonge til den Risikobaserede dimensionering (bilag), som Beredskabsstyrelsen har taget til efterretning.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af beredskabsloven, LBK nr 314 af 03/04/2017

Bekendtgørelse om risikobaseret dimensionering af det kommunale redningsberedskab, BEK nr 1085 af 25/10/2019

Beslutning

1. Anbefalet.

Bilag

Oplæg til Beredskabsstyrelsen – Allonge til RBD'en v4

RBD 2016

Punkt 13: Prioritering af plansager 1. kvartal 2021

01.02.00-P10-1-20

Resume

Denne orientering vil give en status på, hvilke planopgaver som Udvikling, By og Land allerede har sat i gang, og hvor langt de er i forløb mod endelig vedtagelse. Derudover er listet afsluttede sager siden sidste orientering samt kommende plansager, som endnu ikke er igangsat.

Status gives fortrinsvis kvartalsvis, og næste orientering vil ske på møde i april 2021.

Sagsfremstilling

Baggrund

- 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 blev der vedtaget 9
- I 2020 er der dags dato (17. dec. 2020) vedtaget 19 planer

Status på igangværende og kommende planopgaver

I oversigten (bilag) over igangværende sager er der dags dato 6 aktive sager, heraf 4 lokalplaner. Af disse forventes 4 at blive endeligt vedtaget i 1. halvår 2021. Siden forrige orientering er 5 planer vedtaget.

Af kommende sager er der pr. 17. dec. 2020 i alt 24 lokalplansager, som afventer igangsætning. Heraf planlægges 8 indstillet igangsat i 1. kvartal 2021.

Tidspunktet for igangsætning afhænger af:

- bygherres evne til at levere en tilfredsstillende ansøgning inkl. øvrige skitser og materiale
- kommunal byudvikling/salg som afventer afklaring
- ledige ressourcer i planteamet (konkret problemstilling for tiden, hvor arbejdet med kommuneplan også trækker på flere ressourcer)

Derfor er det forventede opstartstidspunkt en estimeret angivelse. Den indledende afklaringsfase har et større fokus end tidligere, da delegerede plansager skal være belyst og redegjort for i et større omfang ved igangsættelse.

Den samlede behandlingstid fra politisk igangsættelse til endelig vedtagelse i delegerede planer forløber effektivt.

Kommuneplanen forventes indstillet endeligt vedtaget inden sommeren 2021.

Prognose for fremtidige planopgaver

Antallet af endeligt vedtagne lokalplaner i 2020 er endt med at være mere end dobbelt så højt som året før. Dags dato (17. dec. 2020) er der afsluttet 19 lokalplaner i 2020. Forventningen til 2021 vil være at ligge på ca. samme niveau.

Dette skyldes:

- At der satses på et større kommunalt grundsalg, som medfører nye lokalplaner
- Flere mindre lokalplantillæg som har kort proces
- Effekten af delegationsplanen som medfører kortere samlet proces

Vedtagne planer siden forrige status (okt. 2020):

1. Rostgårdsvej skole - omdannelse til boliger
2. Engerødvej 43 - rækkehuse
3. Frederiksværksvej 160 - omdannelse til 10 boliger
4. Troldebakkerne fællesområder
5. Troldebakkerne klynge 3 - åben-lav boliger

Forventede afsluttede planer i 1. halvår 2021:

1. Badehotel, Dronningmølle Camping
2. Dagskolen Ternen
3. Elleville, Vejby
4. Troldebakkerne klynge 4 - seniorbofællesskab
5. Troldebakkerne klynge 6-7 - friplejehjem
6. Kommuneplan (sommer)

Status gives, som nævnt, fortrinsvis kvartalsvis, og næste orientering vil ske på møde i april 2021.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Bilag

Opgaveoversigt dec 2020

Punkt 14: Region Hovedstadens planlagte indsats på Jordforureningsområdet i 2021 - høring

09.08.06-P17-1-20

Resume

Udvikling, By og Land får sagen til orientering. Indsats overfor registrerede jordforureninger prioriteres og planlægges af Region Hovedstaden under hensyn til grundvands- og indeklimalisiko, efter en oversigt fremlagt i offentlig høring

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At sagen tages til efterretning, hvis ikke udvalget har yderligere bemærkninger, der skal indgå i høringssvar til Region Hovedstaden.

Sagsfremstilling

Udvalget har mulighed for at kommentere eller supplere Regionsrådets udkast til regionens forventede offentlige indsats på jordforureningsområdet for 2021 og nærmeste år.

Baggrund

Regionsrådet har 17.11.2020 tiltrådt Region Hovedstadens udkast til oversigt over regionens planlagte offentlige undersøgelses- og afværgeindsats på jordforureningsområdet for 2021 og nærmeste år (se bilag). Region Hovedstaden sammenholder datagrundlag for de ca. 5000 forureninger, der er kortlagt på vidensniveau 2 og prioriterer derfra disse til nærmere undersøgelser ud fra en overfladevands-, grundvands- eller indeklimalisiko i henhold til Jordplan II fra 2019.

Oversigten rummer de aktuelle fortegnelser over:

A1: Igangværende og planlagte afgrænsende undersøgelser

A2: Indsats over for klorerede opløsningsmidler

B: Forureninger prioriteret til oprensning

C: Grunde med igangværende drift af tekniske oprensningsanlæg

D: Grunde hvor der forventes overvågning af forureningen.

Af interesse for Gribskov Kommune kan det fremhæves fra Grundvandsopland Gilleleje, at igangværende undersøgelser af grundvand, på lokaliteter ved Gillelejevej og Vestvej, begge Esbønderup (Grundvandsdelopland Esrum), forventes at fortsætte i 2021 (oversigt A1 i bilag). Derudover forventes en yderligere lokalitet påbegyndt undersøgt for indeklimalisiko i 2021. I Grundvandsopland Udsholt fortsætter undersøgelser på Kirkevej i Blistrup. Igangværende driftsanlæg på Gillelejevej følges fortsat (bilagets oversigt C), idet en passiv ventilationsløsning fastholdes, Jordplanen II, "vejen til ren jord og rent vand II" lægger op til en sikring af 85% af regionens grundvandsressourcer (herunder alle vandværker i Gribskov Kommune) inden 2030 samt en forstærket pesticidindsats via omprioritering.

Kortlægningsindsatsen strækkes derfor, som følge heraf, over en længere periode.

Økonomi

Ingen for Gribskov Kommune

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Bilag

Udkast til Oversigt over den forventede offentlige indsats i Region Hovedstaden på jordforurening

Punkt 15: Kystbeskyttelse - Gilbjerg Hoved Kystsikringslag

01.24.08-P19-14-20

Resume

Kystsikringslaget Gilbjerg Hoved har ansøgt om tilladelse til at forhøje deres eksisterende skråningsbeskyttelse. Udvikling By og Land skal beslutte, om der skal gives tilladelse til det ansøgte projekt.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At give tilladelse til det ansøgte projekt efter Kystbeskyttelsesloven

og

2. At ansøger i en tilladelse gøres opmærksom på følgende indhold:

"Gribskov Kommune anerkender, at der er et generelt erosionsproblem på Nordkysten. Derfor arbejder kommunen aktivt for at gennemføre en fælles helhedsløsning via projektet Nordkystens Fremtid. Hvis Nordkystens Fremtid ikke bliver en realitet, kan kommunen beslutte, at der skal ske sandfodring på længere strækninger baseret på viden fra Nordkystens Fremtid."

Sagsfremstilling

Ansøgning om forhøjelse af eksisterende skråningsbeskyttelse

Kystsikringslaget Gilbjerg Hoved har ansøgt om at forhøje 370 meter skråningsbeskyttelse fra topkote ca. 3,0 til 3,7 meter DNN. Anlægget ligger på matrikel 2f, 2pr, 2pv, 2pl, Strand Børstrup By, Gilleleje. Kort over projektområdet kan ses i bilag 1. Plantegning og snittegning af anlægget ses i bilag 2. Formålet med forhøjelsen er at sikre, at anlægget kan modstå en 50-års hændelse, hvilket svarer til sikringsniveauet, der anbefales i projektet Nordkystens Fremtid.

Adgangsforhold

Grundejerforeningen har en trappe til stranden i den vestligste del af anlægget. Trappen ender på toppen af skråningsbeskyttelsen. I forbindelse med forhøjelsen vil laget søge Kystdirektoratet om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at forlænge trappen ud over skråningsbeskyttelsen, så adgangen forbedres. På nuværende tidspunkt er der adgang langs kysten. Ansøger oplyser, at den nuværende passage langs kysten ikke vil blive berørt af forhøjelsen, idet der foran skræntbeskyttelsen er et system af bølgebrydere og høfder, som fastholder en 6-18 meters bred strand.

Plan-, miljø- og naturforhold

- Projektområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen
- Projektet placeres i et område med bevaringsværdigt landskab, jf. kommuneplanen 2013-25.
- Projektet ligger inden for den udpegede fodringsstrækning "Gilbjerg Hoved" i det tværkommunale kystbeskyttelsesprojekt Nordkystens Fremtid.
- Naboområdet mod vest er Gilbjerg Hoved. Området er et Natura2000-område, der også er omfattet af en fredning.
- Administrationen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering, jf. kysthabitatbekendtgørelsen, og at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering efter miljøvurderingsloven.

Administrationens afvejning af hensyn jf. Kystbeskyttelseslovens § 1

Kystbeskyttelseslovens formål er at beskytte mennesker og ejendom ved at reducere risikoen for oversvømmelser eller kystnedbrydning fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet. Formålet varetages ved at afveje lovens hensyn i det ansøgte projekt.

Behovet for kystbeskyttelse

Administrationen vurderer, at behovet for kystbeskyttelse er moderat. Husene er beliggende ca. 25 meter fra skrænttoppen, mens Gilbjergstien er beliggende 1-7 meter fra skrænten. Ansøger oplyser, at der under kraftige storme bliver eroderet af skrænten over den eksisterende skråningsbeskyttelse.

Kystbeskyttelsesforanstaltningens tekniske og natur- og miljømæssige kvalitet

Ved vurdering af den ansøgte løsning skriver Kystdirektoratet i deres høringssvar, at de mange kilometer med hård kystbeskyttelse på nordkysten har skabt en uønsket øget risiko:

”... Kysten er derfor generelt i et underskud af sand, da anlæg, som en skråningsbeskyttelse ikke frigiver sand fra skrænterne til kystprofilen, mens erosionen stadig fortsætter ude i det aktive kystprofil. Høfder og bølgebrydere bidrager heller ikke positivt til sedimentbudgettet, men omfordeler alene sedimentet. Konsekvensen er uheldig og har skadelige følgevirkninger som smalle/fraværende strande og et tejlere kystprofil, hvor bølgerne først bryder, når de er alt for tæt på kystbeskyttelses anlægget (bebyggelse og infrastruktur), som dermed tager mere skade end nødvendigt.”

Skræntbeskyttelsen ønskes forstærket, således at den kan modstå en 50-års hændelse. Den nødvendige forhøjelse er beregnet ved brug af de samme prognoser for fremtidig vandstand, som er anvendt i Nordkystens Fremtid. Administrationen vurderer, at det er passende, at anlæggets højde øges til kote +3,7 DNN meter i forhold til det stigende vandspejl og stejlere kystprofil. Dog er administrationen helt enig med kystdirektoratet i, at det generelle sedimentunderskud er den primære udfordring, som medfører den øgede risiko. Tilførsel af sediment til området forventes at ske gennem projektet Nordkystens Fremtid. Tilførsel af sediment vil gøre kystprofilen fladere, så bølgerne brydes længere væk fra kysten og dermed rammer skrænten med mindre højde og energi,

Rekreativ udnyttelse af kysten og sikring af den eksisterende adgang til og langs kysten

Der forventes ikke at være ændringer i den rekreative udnyttelse eller adgangen langs kysten på kort sigt. På lang sigt ville det generelle sedimentunderskud give dårligere mulighed for både adgang og rekreativ udnyttelse. Hvis den eksisterende trappe forlænges ned over skråningsbeskyttelsen, skabes der bedre adgang *til* stranden.

Opsummering og administrationens anbefaling

Forhøjelsen af anlægget vil reducere risikoen på kort sigt, men der er behov for sedimenttilførsel på strækningen på lang sigt. Da den mindre forhøjelse af det eksisterende anlæg kun har få negative konsekvenser, vurderer administrationen, at der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Standardvilkår og klagemulighed

Administrationen vil i en tilladelse til skråningsbeskyttelse stille standardvilkår om tinglyst vedligeholdelsespligt og færdigmelding. En afgørelse efter kystbeskyttelsesloven § 3 kan påklages for så vidt angår retslige forhold til Miljø- og fødevareklagenævnet. Enhver med væsentlig individuel interesse i sagen kan klage.

Lovgrundlag

Kystbeskyttelsesloven, LBK nr 705 af 29. maj 2020

Naturbeskyttelsesloven LBK nr. 240 af 13. marts 2019

Kysthabitatbekendtgørelsen, BEK nr. 654 af 19. maj 2020

Miljøvurderingsloven, LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018

Høringsperiode og høringsparter

Ansøgningen har, jf. kystbeskyttelsesloven, været i høring hos naboer og relevante myndigheder. I denne forbindelse har Kystdirektoratet indsendt høringssvar. Høringssvaret kan ses i bilag 4 . OBS. Ansøgningen omhandlede til at starte med både en forhøjelse og forlængelse. Sagen er efterfølgende blevet opdelt, men høringssvaret indeholder også bemærkninger til forlængelsen.

Beslutning

1. -2. Tiltrådt.

Bilag

Kortbilag

201123 Plan for forhøjelse af skræntbeskyttelsen øst for matr nr 1-a.pdf

Tværsnit forhøjelse

Høringssvar - Ansøgning om kystbeskyttelse, Gilbjerg Hoved Kystsikringslag (KDI 2000026-178)

Punkt 16: Lukket: Salg af ejendom

82.02.00-G10-13-20

Sagen sendt tilbage til administrationen.