REFERAT Udvikling, By og Land d. 17-09-2019

Mødedato Tirsdag d. 17. september 2019 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Budget 2020-2023..... 4
2. Budgetopfølgning 2019 - Udvikling, By og Land..... 6
Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013-25 - godkendelse af forslag og miljøs 12
Forslag til lokalplan 327.02 for boliger og erhverv på tidl. Esbønderup Sygehus - godkendelse af fo 15
Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 for Vaskehal i Gilleleje - godkendelse til offentlig fremlæggel 19
Forslag til lokalplan nr. 315.22 for vaskehal i Gilleleje - godkendelse til offentlig fremlæggelse..... 22
Nedlæggelse af helårsboliger - Grønnevang 111, 113 og 115, Gilleleje..... 26
Foroffentlighed for kommende planlægning for antennemast i Dronningmølle..... 29
Lokalplan 314.02 for boligområdet Bavne Ager Eng i Gilleleje..... 31
Igangsættelse af lokalplan 555.11 Sommerhusområdet Strandhøjgård..... 34
Planstrategi 2019 - behandling af delemnerne Beskæftigelse og FNs verdensmål for bæredygtig ud 38
Kiosk/café ved Heatherhill, Rågelejevej 102, Vejby..... 45
Opgradering af kommunens offentlige toiletter..... 49
Orientering om Fredbogård Fonden..... 52
Evaluering af sommerens arangementer 2019..... 57
Status på byggesager..... 60
Praksis for eksisterende lovlig anvendelse efter nyopførelse..... 63
Landzonesag: Ferlevej 15 - statusændring af sommerhus..... 65
Status og kriterier for puljen 'Forskønnelse af by og land'..... 69
Anlægsbevilling til affaldsområdet..... 71
Grøn Uge 2020..... 74
Regulering af Tinkerup Å..... 77
Kvartalsrapport 2. kvartal 2019 fra Gribvand Spildevand..... 81
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom..... 83
Lukket: Forberedelse af salg af del af ejendom..... 84
Meddelelser..... 85

Punkt 191: 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

Bo Jul Nielsen erklærede sig inhabil og ønskede sin habilitet afprøvet vedr. pkt. 196, 197 og 198. Udvalget var enige i dette.

1. Godkendt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 192: Budget 2020-2023

00.30.00-S00-14-19

Resume

Budget 2020-2023 fremlægges for Udvikling, By og Land med henblik på at udvalget drøfter udfordringer og prioriterer emnerne i prioriteringskataloget

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at udvalget på baggrund af prioriteringskatalog og resultaterne af de igangsatte analyser prioriterer rækkefølgen af forslagene i prioriteringskataloget til 1. behandling i Økonomiudvalget og Byrådet

Sagsfremstilling

Gribskov Kommunes likviditet har været faldende hvert år siden 2013 og vil fortsat gøre det, hvis ikke der handles nu. De seneste måneders intensive arbejde med kommunens budget viser, at med de rammer der ligger for kommunernes økonomi med den nuværende udligningsordning, stramme rammer i økonomiaftalerne mellem Regeringen og KL, opgaveglidning på sundhedsområdet og den kommunale medfinansiering skal der findes op mod 100 mio. kr. om året for at vende udviklingen og skabe en økonomi, der balancerer.

Som led i arbejdet med at udarbejde et budget for 2020-2023 og skabe balance i kommunens økonomi, skal hvert fagudvalg prioritere rækkefølgen af forslagene fra prioriteringskataloget på udvalgets område som fremlægges i denne sag.

Det fremgår af administrationens forarbejder, at kommunens samlede udfordringer i 2020-2023 udgør op til 100 mio. kr.

Som udgangspunkt for udvalgets arbejde er vedlagt følgende bilag:

- Et prioriteringskatalog, der omfatter:
    - Tidligere foreslåede men ikke vedtagne prioriteringer
    - Nye prioriteringsforslag fordelt på prioriteringer på kort og langt sigt inkl. analyser jf. udvalgets bestillinger før sommeren
    - Input fra de afholdte workshops med leder og tillidsrepræsentanter (TRIO workshops)
    - Supplerende analyser udarbejdet efter byrådsseminaret 23. august 2019

Udvalgets opgave er at prioritere rækkefølgen af forslagene i prioriteringskataloget indenfor udvalgets rammer mhp. at anbefale prioriteringerne til 1. behandling af budget 2020-2023 for Økonomiudvalget og Byrådet, som er afsæt for budgetforhandlingerne og den endelige budgetvedtagelse i Byrådet d. 29. oktober.

Udvikling, By og Land fremlægger prioriteringskatalog med 17 emner, der samlet set rummer potentialer svarende til i alt 4,2 mio. kr. i 2020, 7,8 mio. kr. i 2021, 8,5 mio. kr. i 2022 og 8,6 mio. kr. i 2023.

Udvalgets beslutning samt udvalgets prioriteringskatalog udgør en del af det samlede høringsmateriale. Det samlede høringsmateriale offentliggøres på kommunens hjemmeside den 18. september 2019. Høringsberettigede er blevet adviseret herom

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse (LBK nr 47 af 15/01/2019)

Beslutning

1.

Udvalget besluttede at inddele forslagene i tre grupper og at anbefale Økonomiudvalget at:

Forslag 4, 7 og 14 udgår af prioriteringskataloget og dermed ikke sendes i høring

Forslag 1, 3, 5, 6 og 10 sendes i høring, men anbefales så vidt muligt ikke gennemført

Forslag 2, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16 og 17 sendes i høring og indgår i de videre overvejelser

Forslagenes nummerering er ikke et udtryk for prioritering mellem forslagene, men alene en måde at identificere de enkelte forslag på.

Et nyt bilag, hvor udvalgets anbefalinger skrives ind i prioriteringskataloget, vedhæftes dette dagsordenspunkt i forbindelse med udsendelse af protokollen.

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Udvikling, By og Land - Prioriteringskatalog til budget 2020-2023

UBL- Revideret Prioriteringskatalog 2020-2023 med udvalgsbeslutning

Punkt 193: 2. Budgetopfølgning 2019 - Udvikling, By og Land

00.30.14-S00-5-19

Resume

I denne sag fremstilles årets anden budgetopfølgning for udvalget.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende budgetopfølgningen for Udvikling, By og Lands område.

2. at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende de foreslåede omplaceringer mellem udvalgene jf. nedenstående tabel.

Ramme	Omplaceringer i kroner	Tillægsbevillinger i kroner
Veje og Trafik	-3.910.000	
Natur, Vand og Miljø	-50.000	
Administration	-747.000	
Forsyning, affald, drift	913.000	
Forsyning, affald, anlæg	-913.000	
I alt	**-4.707.000**	**0**

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

Ramme	2020	2021	2022	2023
Natur, Vand og Miljø	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Administration	-192.000	-181.000	-181.000	-181.000
I alt	**-242.000**	**-231.000**	**-231.000**	**-231.000**

4. at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende følgende anlægsregnskab:
   Analyse af husstandsindsamlet pap

Sagsfremstilling

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

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

Administrationen udarbejder 3 årlige budgetopfølgninger i 2019:

Denne budgetopfølgning er den anden i år. 3. budgetopfølgning (BO3) forelægges på fagudvalgsmøder i november

Budgetopfølgning 2

Denne budgetopfølgning beskriver de overordnede forventninger til årets resultat og bygger videre på BO1 og de opmærksomhedspunkter og udfordringer, der blev rejst ved denne lejlighed og som har været drøftet på Byrådets temamøde 23. april 2019.

Der vil i denne budgetopfølgning blive forelagt forslag til modgående foranstaltninger og råderum inden for de enkelte udvalgsområder til imødegåelse af disse udfordringer mhp at understøtte at der samlet set kan ske budgetoverholdelse i 2019.

Læsevejledning

For at tydeliggøre de reelle forventninger til årets økonomiske resultat er der ligesom ved BO1 tilføjet to kolonner, der viser resulatet under forudsætning af, at de indstillede omplaceringer besluttes i Byrådet. Det er kolonnerne yderst til højre ("Resultat efter budgetændring"), der er markeret med rød.

I tabellen såvel som sagsfremstillingen fokuseres på forventede afvigelser til korrigeret budget. Er der væsentlige ændringer ift BO1 forklares disse.

Budgetopfølgning for Udvikling, By og Land

Forventede afvigelser ift det korrigerede budget 2019:

Såfremt de indstillede omplaceringer besluttes, forventer administrationen et merforbrug på 0,2 mio. kr. i 2019 på Udvikling, By og Lands område. Det svarer til en afvigelse fra det korrigerede budget 0,1% procent.

Tabel over forventet mer-/mindreforbrug opdelt på rammer:

Beløb i mio. kr.	Korr. budget 2019	For-ventet regn-skab 2019	Mer-/ mindre for-brug	Indstil-lede budget-ændr.	Resultat efter indstil-lede budget-ændringer	Mer-/ mindre forbrug i %
Udvikling By og Land						
Veje og Trafik	43,2	39,3	-3,9	-3,9	0,0	0,0%
Kørsel	48,1	49,1	1,0	0,0	1,0	2,1%
Natur, Vand og Miljø	7,2	7,1	0,0	-0,1	0,0	0,0%
Administration	28,3	26,8	-1,5	-0,7	-0,8	-2,8%
Tværkommunalt samarbejde	8,4	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0%
I alt	**135,2**	**130,7**	**-4,5**	**-4,7**	**0,2**	**0,1%**

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud
Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

Resultatet efter indstillede budgetændringer skyldes følgende forhold:

1. Kørsel

- Som ved BO1 forventes fortsat et merforbrug på befordring på 1,0 mio. kr. Merforbruget skal bl.a.ses i sammenhæng med en stigning i børn med særlige kørselsbehov, bl.a. som følge af handleplanens indsats i forhold til færre anbringelser. Tilsvarende kan kørsel til specialklasser på færre lokationer også være en medvirkende årsag til merforbruget

Administrationen analyserer fortsat årsagerne til merforbruget. Ved BO3 vil der på denne baggrund blive lagt forslag frem til omplaceringer til de disponerende udvalg, jf. beslutning om merforbruget dækkes fra disse udvalg(BY. 09.12.2013)

2. Administration

- Det forventes, at der vil blive sparet 0,8 mio. kr. på lønsummen. I indeværende år har der været budgetteret med nogle midlertidige lønbevillinger, som skal afvikles i 2020 og frem . Det bagvedliggende krav om personalenedtrapning er gået hurtigere end forudsat i budgettet for 2019.

Særlige forudsætninger og opmærksomhedspunkter (nye ift. BO1):

- På Indsatsplanlægning for grundvandsbeskyttelse forventes en efterregulering af den DUT kompensation, som kommunerne har modtaget for perioden 2009-2017, da det tyder på, at ressourceforbruget i perioden ligger under det finansieringsniveau, der er givet til opgaven. Pt. afventes udmelding fra KL om den samlede økonomiske ramme. Størrelsen på efterreguleringen kendes derfor ikke på nuværende tidspunkt.
- Gribskov Kommune er blevet stævnet i en sag om afkobling af dræn til spildevandsledningen på Krejsagervej fra fire sommerhuse. Sagen skal i retten i oktober 2019 , men der må forventes en udgift til kommunen uanset sagens udfald. Omkostningen til sagens afgørelse vurderes ikke at overstige 1,2 mio. kr.

Udfordringer i 2019 som videreføres i 2020

Uden nye udgiftreducerende tiltag, må det forventes at merudgiften til befordring vil slå fuldt igennem med samme beløb i 2020 og årene frem. Der arbejdes imidlertid på flere tiltag, så udgifterne kan bringes ned.

Budgetopfølgning for Forsyning

Forventede afvigelser ift det korrigerede budget 2019:

Administrationen forventer at regnskabet samlet set svarer til korrigeret budget i 2019 på Forsyning, drift og Forsyning, anlæg.

Tabel over forventet mer-/mindreforbrug opdelt på rammer:

Beløb i mio. kr.	Korr. budget 2019	For-ventet regn-skab 2019	Mer-/ mindre for-brug	Indstil-lede budget-ændr.	Resultat efter indstil-lede budget-ændringer	Mer-/ mindre forbrug i %
Forsyning						
Forsyning, drift:	0,0	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0%
Ressourcer - Affald,drift	**0,0**	**0,9**	**0,9**	**0,9**	**0,0**	**0,0%**
Forsyning, anlæg	4,6	3,7	-0,9	-0,9	0,0	0,0%
Ressourcer - Affald, anlæg	**4,6**	**3,7**	**-0,9**	**-0,9**	**0,0**	**0,0%**

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud
Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

Anlægsregnskab på forsyningsområdet

Ved denne budgetopfølgning aflægges der anlægsregnskab for:

Analyse af husstandsindsamlet pap

Anlægsregnskabet viser et mindreforbrug på 21.177 kr., som foreslås overført til investeringspulje vedrørende forsyningsanlæg.

Anlægsregnskabet er vedlagt som bilag.

Tillægsbevillinger og omplaceringer

I denne sag søges der om følgende omplaceringer:

Omplaceringer mellem udvalg.

Udmøntning af budget 2019-2022 vedr. ny organisation og ansættelsesudsættelse

Ifm. BO1 blev der vedtaget omplaceringer som følge af udmøntning af budgetaftalens vedr. ansættelsesudsættelser og ny organisering under økonomiudvalgets ramme 591-Puljer, ØU. I fortsættelse af denne, og for at udmønte størstedelen af den resterende pulje på ØU´s ramme, foreslås der overført 0,09 mio. kr. i 2019 og 0,01 mio. kr. i 2020 fra Kultur og Oplevelsesøkonomi til Økonomiudvalgets ramme 591-Puljer.

- Natur, Vand og Miljø: -0,05 mio. kr. i 2019 og i budgetoverslagsårene 2020-2023 (Gebyr for reguleringssager vedr. vandløb)
- Administration: -0,61 mio. kr. kr. i 2019, -0,11 mio. kr. i 2020 og -0,1 mio. kr. i årene 2021-2023.

Gevinstrealisering, udbud IT

I forbindelse med nyt udbud af IT-indkøb er opnået besparelser, der medfører at der kan gevinstrealiseres 0,02 mio. kr. årligt fra 2019 på Udvikling, By og Lands ramme. Det foreslås derfor at overføre 0,02 mio. kr. fra Udvikling, By og Land til Økonomiudvalgets ramme 591- Puljer.

Pulje til imødegåelse af udfordringer

Mhp at sikre budgetoverholdelse i 2019 foreslår administrationen, at følgende rammer samlet reduceres med 4,0 mio kr. og tilføres pulje på ØUs område:

Veje og Trafik

- Puljen "Forskønnelse By og Land" 1,34 mio. kr.
- Vintertjeneste 1,0 mio. kr.
- Tilpasning af budget for vejafvandingsbidrag i 2019 ud fra Gribvands skrivelse af 26.3.2019 + ny viden om efterregulering for 2018: Forventet samlet besparelse i 2019 er på 1,07 mio. kr.
- Renovering af vejafvandingssystemer 0,5 mio. kr.

Administration

- Lønsum 0,08 mio. kr.

Økonomiadministrative opgaver (del af genåbningssagen)

Byrådet vedtog ifm. genåbningen af budgettet i 2018, at administrationen skulle reducere sine omkostninger til udførelse af økonomiadministrative opgaver med hhv. 0,7 mio. kr. i 2019 og 2,0 mio. kr. i 2020 og frem. Administrationen foreslår nu denne beslutning udmøntet, hvilket for Udvikling, By og Lands område betyder at der overføres 0,01 mio. kr. i 2019 og 0,03 mio. kr. årligt fra 2020 til Økonomiudvalgets ramme 591-Puljer.

Hegnssyn

Det er aftalt mellem CTM og CSHR, at administrationen vedr. Hegnssynet pr. 1.7.2019 flyttes fra CTM under UBL til CSHR under ØU. Da de årlige nettoudgifter anslås til 0,16 mio. kr. indebærer det, at der skal omplaceres -0,08 mio. kr. fra UBL i 2019 og -0,16 mio. kr. i 2020 og frem.

Lønsum til Landzone

Opgaven med Landzone er pr. 01.08.2019 flyttet fra Center for By, Ejendomme og Erhverv til Center for Teknik og Miljø. Der foreslås derfor overført lønsum på 0,06 mio. kr. i 2019 og 0,13 mio. kr. fra 2020 og frem til Administration fra Politiske udvalg og administration under Økonomiudvalget til Udvikling, By og Lands ramme.

Forsyningsområdet

I forbindelse med takstfastsættelsen på affaldsområdet i 2017 blev det besluttet at nedsætte taksterne på Genbrugsstationerne i 2017, 2018, 2019 og 2020 med henblik på at nedbringe mellemværendet med brugerne. Det blev ligeledes besluttet, at takstnedsættelsen skulle finansieres af overførte anlægsmidler på affaldsområdet. Der foreslås derfor overført 0,9 mio. kr. i 2019 fra forsyningsvirksomheder, anlæg til forsyningsvirksomheder, drift.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse (LBK nr 47 af 15/01/2019)

Økonomi

Bevillingsstrukturen i Gribskov Kommune er følgende:

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

Beslutning

1. Tiltrådt

2. - 4. Anbefaling tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Anlægsregnskab Analyse af husstandsindsamlet pap

UBL Opfølgning på budgetaftalens elementer

Punkt 194: Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013-25 - godkendelse af forslag og miljøscreening til offentlig fremlæggelse

01.02.15-P16-1-19

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Byrådet om at godkende forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til offentlig fremlæggelse, og at kommuneplantillægget ikke skal miljøvurderes.

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

1. at godkende forslag til Kommuneplantillæg 24 til Kommuneplan 2013-25 til offentlig fremlæggelse i 8 uger
2. at beslutte, at forslag til Kommuneplantillæg 24 til Kommuneplan 2013-25 ikke skal miljøvurderes

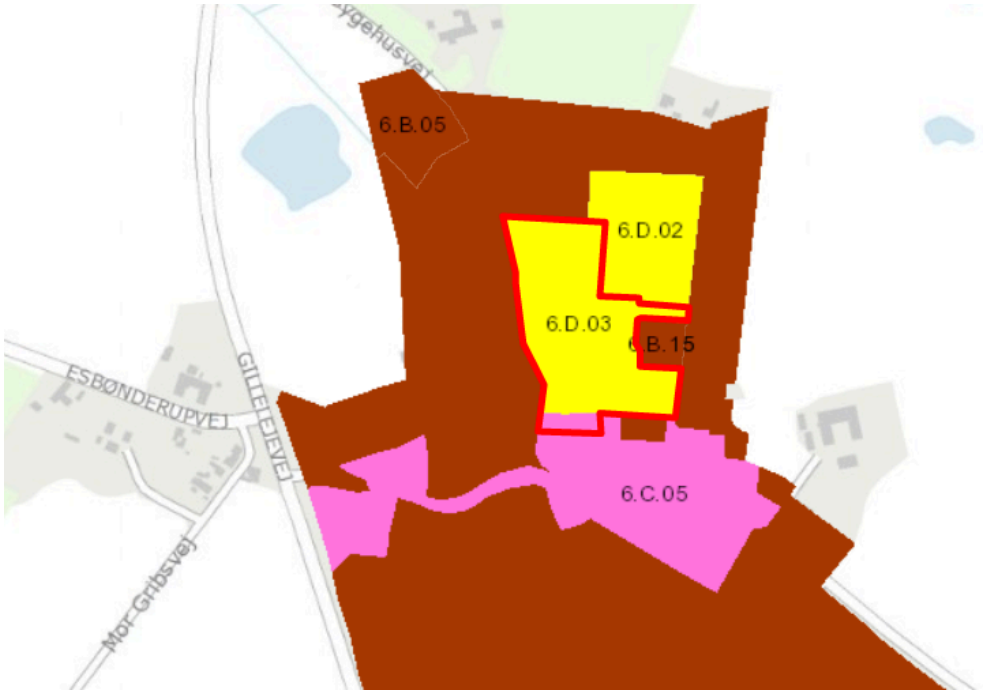
Sagsfremstilling

Sagen handler om godkendelse af forlag til til Kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013-25 til offentlig fremlæggelse samt hvorvidt kommuneplantillægget skal miljøvurderes.

Kommuneplantillæggets formål og indhold

Kommuneplantillæg nr. 24 er udarbejdet parallelt med forslag til lokalplan 327.02 for boliger og erhverv i det tidligere Esbønderup Sygehus. Med tillæggets vedtagelse bringes overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

I kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne for området og afgrænsningen af rammeområdet, så rammeområdet omfatter samme område som lokalplan 327.02 for boliger og erhverv på det tidligere Esbønderup Sygehus. Kortet nedenfor viser de nuværende rammeområder 6.D.03 og 6.C.05. Med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen af disse områder så 6.D.03 som i dag alene omfatter matr. 2c udvides til også at omfatte matr. 2a. Den nye afgrænsning er vist med rød steg på kortet nedenfor.



Inden udarbejdelse af Forslag til Kommuneplantillæg 24 blev der indkaldt forslag og ideer til kommuneplantillægget fra den 8. april til den 6. maj 2019. I forbindelse med for-høringen kom der 5 høringssvar, der har indgået i arbejdet med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Der blev den 24. april holdt et borgermøde om det nye plangrundlag, hvor bygherres ideer for den nye anvendelse blev præsenteret og der var mulighed for at komme med spørgsmål og forslag.

Den nye kommuneplanramme fastholder områdets zonestatus som byzone.

Området kan anvendes til blandet boliger og erhverv, her boligformål samt erhverv som kan forenes med boligformål, fx vandrehjem, kursusvirksomhed med overnatning og kontorfællesskaber med tilhørende fælles faciliteter og rekreative formål.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 95 for området som helhed. (I lokalplanen er det fordelt med 110 procent i delområde 1 og 60 procent i delområde 2)

Bebyggelse må maximalt være i 3 etager med udnyttet tagetage og med en maksimal bygningshøjde på 17,5 m.

En del af området vidner om en kulturhistorisk arv. Lokalplaner for området skal sikre at de kulturhistoriske bevaringsværdige træk fastholdes. Rammeområdet er omfattet af Kommuneplanens retningslinjer 2.29 -13 – 2.37-13 for kulturhistoriske bevaringsværdier. Retningslinjerne fastholdes. Ejendommen er endvidere beliggende indenfor kirkebyggelinjen, fordi den ligger mindre end 300 meter fra Esbønderup Kirke. Byggeri med en højde på over 8,5 meter kræver derfor dispensation fra kirkebyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens §19.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at forslag til kommuneplantillæg 24 til Kommuneplan 2013-25 sende i offentlig høring, samt at forslaget til kommuneplantillæg ikke skal miljøvurderes.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018

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

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

1. - 2. Anbefaling tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Miljøscreening_UBL_170919

Forslag til kommuneplantillæg 24 UBL 170919

Punkt 195: Forslag til lokalplan 327.02 for boliger og erhverv på tidl. Esbønderup Sygehus - godkendelse af forslag og miljøscreening til offentlig fremlæggelse

01.02.05-P16-24-18

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Byrådet om at forslag til lokalplan 327.02 for boliger og erhverv i det tidligere Esbønderup Sygehus sendes i offentlig høring, og at planen ikke skal miljøvurderes.

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

1. at godkende at forslag til Lokalplan 327.02 for boliger og erhverv i det tidligere Esbønderup Sygehus sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. at beslutte at forslag til Lokalplan 327.02 for boliger og erhverv i det tidligere Esbønderup Sygehus ikke skal miljøvurderes.

Sagsfremstilling

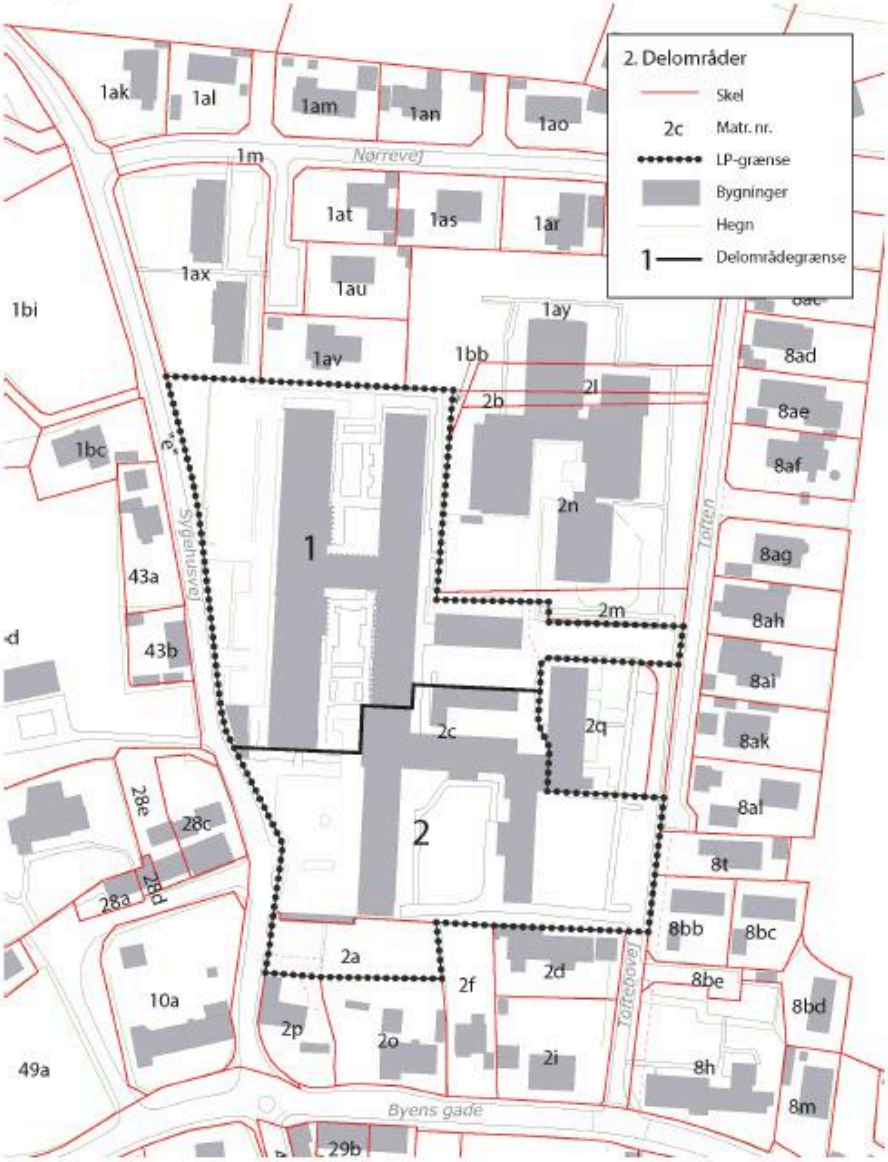
Udvikling, By og Land besluttede på mødet den 19. marts 2019 at igangsætte udarbejdelse af et nyt plangrundlag for anvendelse af bygningerne på det tidligere Esbønderup Sygehus, Sygehusvej 4A i Esbønderup. Forud for udarbejdelse af det nye plangrundlag blev der den 24. april 2019 afholdt et borgermøde på Esbønderup Sygehus. Udvikling, By og Land besluttede efterfølgende på mødet den 28. maj 2019 principperne for det nye plangrundlag, samt at der i det nye plangrundlag skal gives mulighed for indretning af en tagetage på bygningerne i delområde 1, men at der skal arbejdes med at begrænse taghøjde og indbliksgener til naboejendommene.

Indhold af forslag til lokalplan

Forslag til lokalplan 327.02 giver mulighed for, at det tidligere Esbønderup Sygehus som i dag står tomt, kan omdannes og indrettes til boliger og erhverv. Samlet set ønskes der mulighed for at indrette 120 - 150 boliger i de eksisterende bygninger som lejligheder med en størrelse på mellem 30-150 m^2.

Forslaget til lokalplan deler lokalplanområdet op i 2 delområder. Kortet herunder viser delområderne.

Bilag 2 Delområder



Delområde 1 kan anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter og varmecentral. Der kan endvidere etableres en tagetage på bygningerne i delområde 1, hvor der kan indrettes boliger. I delområde 2 kan der indrettes boliger og erhverv, som kan forenes med boligformål f. eks. vandrehjem, kursus og kontorfællesskaber med tilhørende fælles faciliteter.

De nye boliger får adgang fra Sygehusvej og Toftebovej. Der skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig samt 1 parkeringsplads pr. 50 m^2 erhverv. Gårdhaverne mellem bygningerne fastholdes som fælles grønne områder til leg og ophold.

I delområde 1 giver forslaget til lokalplan mulighed for at opføre tagetage på de eksisterende bygninger. Efter opførelse af den nye tagkonstruktion bliver bygningerne op til 17,5 meter høje. Lokalplanen fastlægger for de enkelte bygninger den maksimale bygningshøjde og den maksimale facadehøjde. I forhold til da projektet blev behandlet af Udvikling, By og Land den 28. maj 2019 er den maksimale højde af bygningerne reduceret fra 19,5 meter til 17,5 meter.

For at mindske indbliksgener hos naboerne er der en bestemmelse i lokalplanforslaget om, at der ikke må isættes vinduer eller opsættes altaner eller svalegange over stueplan i gavle mod nord for bygning A og C.

Bebyggelsen skal fortsat fremstå som blank mur i røde teglsten, mens tage skal udføres som saddeltage og i delområde 1 kan tage også udføres som flade tage eller grønne tage i materialer som skiffer, eternit, vingetegl, zink eller plader mad karakter af skiffer eller zink.

Farver på altaner og sekundære bygninger må kun være hvid, sort eller mørk grå.

I delområde 2 er flere af bygningerne udpeget som bevaringsværdige i den gældende lokalplan for området. I forslag til lokalplan 327.02 for boliger og erhverv på det tidligere Esbønderup Sygehus udpeges disse bygninger fortsat som bevaringsværdige, dog gives der mulighed for at nedrive en nyere garagebygning. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra Byrådet.

Esbønderup Sygehus er en del af den ældste del af Esbønderup og beliggende indenfor kirkebyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens §19. Byggeri med en højde på over 8,5 meter kræver derfor dispensation fra kirkebyggelinjen. Dette gælder også for etablering af ny tagkonstruktion på de eksisterende bygninger. Der har derfor i forbindelse med udarbejdelse af forslaget til lokalplan været dialog med Stiftsøvrigheden/Helsingør Stift, der har kommenteret lokalplanens indhold.

Screening for miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). På baggrund af miljøscreeningen vurderer administrationen, at planen ikke skal miljøvurderes. Begrundelsen er at der er tale om en mindre boligudbygning af lokal karakter, og at der ikke er fundet forhold af væsentlig miljømæssig betydning. Miljøscreeningen er vedlagt som bilag 2.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at forslag til lokalplan 327.02 for boliger og erhverv i det tidligere Esbønderup Sygehus godkendes til offentlig fremlæggelse. Administrationen anbefaler endvidere, at lokalplanforslaget ikke skal miljøvurderes.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018

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

Lov om Naturbeskyttelse, lovbekendtgørelse 240 af 13. marts 2019

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til lokalplan sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

1. - 2. Anbefaling tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Bilag 1 - LP Esbønderup Sygehus_UBL_170919

Bilag 2 - Miljøscreening

Punkt 196: Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 for Vaskehal i Gilleleje - godkendelse til offentlig fremlæggelse

01.02.15-P16-4-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at godkende forslag til kommuneplantillæg til offentlig fremlæggelse.

Udvikling, By og Land godkender beslutning om at kommuneplantillæg ikke skal miljøvurderes.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende forslag til kommuneplantillæg nr. 20 til offentlig høring i fire uger
2. at godkende at forslag til kommuneplantillæg nr. 20 ikke skal miljøvurderes

Sagsfremstilling

Sagen omhandler godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 til offentlig fremlæggelse, samt om tillægget skal miljøvurderes.

Baggrund

Udvikling, By og Land igangsatte 21.06.2018 udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for 20.

Beskrivelse af området

For at bringe overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen laves dette kommuneplantillæg, så rammen omfatter hele matrikelnummer 3acy, Gilleleje By, Gilleleje. Kommuneplantillæggets geografiske afgrænsning ses nedenfor.

Med kommuneplantillægget træder ramme 2.C.06 i kraft. Den erstatter hele 2.C.05 og dele af 2.B.01. Tillægget ses i bilag 1.

Kommuneplantillæggets formål og indhold

Formålet med tillægget er, at centerområderamme omfatter hele matrikelnummer 3acy, Gilleleje By, Gilleleje. I rammen udlægges området til butiksformål med dagligvarebutikker og benzinanlæg med videre. Kommuneplantillæg nr. 20 er udarbejdet parallelt med forslag til lokalplan 315.20.

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 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.

Delegation

Forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg godkendes som udgangspunkt af Udvikling, By og Land, men hvis der er tale om væsentlige ændringer, skal planerne godkendes af byrådet. Endelig vedtagelse sker af administrationen, hvis der ikke er kommet høringssvar. Hvis Udvikling, By og Land har godkendt forslaget, vedtager udvalget også planerne endeligt, hvis der kommer høringssvar. Hvis der er tale om væsentlige ændringer, godkender byrådet planerne endeligt.

Anbefaling

Administrationen anbefaler at forslag til kommuneplantillæg 20 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

Planforslaget sendes i fire ugers høring.

Beslutning

1.

For stemte: A, C, G, O, Ø og Bent Hansen (V) (8)

Jannich Petersen (V) og Knud Antonsen (V) undlod at stemme

Indstilling tiltrådt

2.

For stemte: A, C, G, O, Ø og Bent Hansen (V) (8)

Jannich Petersen (V) og Knud Antonsen (V) undlod at stemme

Indstilling tiltrådt

Inhabilitet: Bo Jul Nielsen deltog ikke i behandling af sagen på grund af inhabilitet.

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 20

Screeningsskema til miljøvurdering

Punkt 197: Forslag til lokalplan nr. 315.22 for vaskehal i Gilleleje - godkendelse til offentlig fremlæggelse

01.02.05-P16-11-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at godkende lokalplanforslag nr. 315.22 for vaskehal i Gilleleje til 4 ugers offentlig høring og for at godkende at planforslaget ikke miljøvurderes.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land,

1. at godkende at lokalplanforslaget sendes i fire ugers offentlig høring
2. at godkende at lokalplanforslaget ikke miljøvurderes

Sagsfremstilling

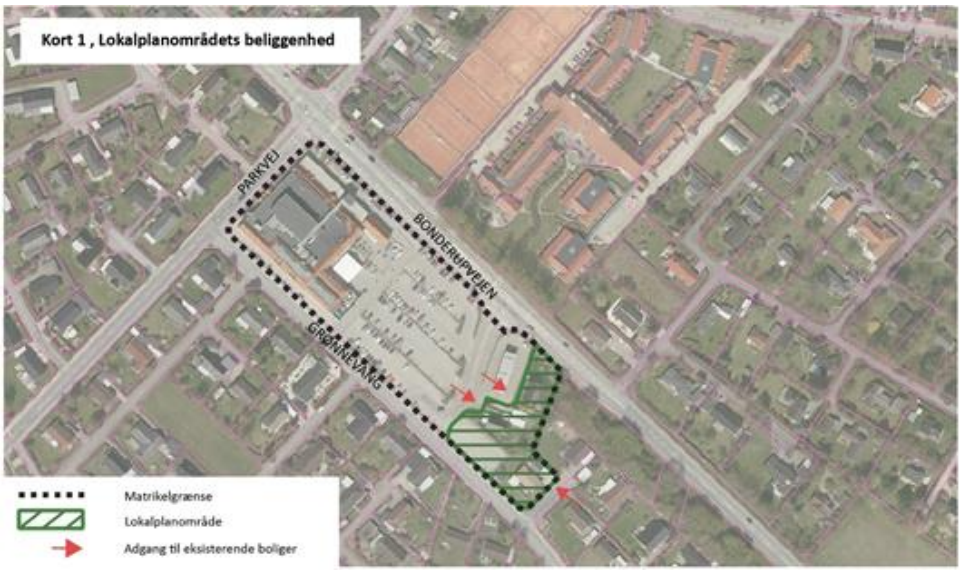
Sagen omhandler godkendelse af forslag til lokalplan 315.22 for vaskehal i Gilleleje til offentlig fremlæggelse, samt om lokalplanforslaget skal miljøvurderes.

Baggrund

Udvikling, By og Land igangsatte 21.06.2018 udarbejdelse af forslag til lokalplan for vaskehal i Gilleleje.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet dækker en mindre del af matrikelnummer 3acy, Gilleleje By, Gilleleje. Områdets afgrænsning ses nedenfor. I området ligger tre enfamiliehuse, og et af disse nedrives ved etablering af en vaskehal.



De to øvrige huse kan, med denne lokalplan, nedrives, så der skabes plads til etablering af parkeringspladser i stedet. Nedlæggelse af de tre boliger behandles på et separat dagsordenspunkt.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at skabe plangrundlag for etablering af vaskehallen samt give mulighed for fremtidig etablering af parkeringspladser til eksisterende dagligvarebutik.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en vaskehal eller lignende funktioner knyttet til tankanlægget med tilhørende til- og frakørselsforhold i forlængelse af og sammenhæng med det eksisterende tankanlæg uden for lokalplanområdet. Derudover giver lokalplanen også mulighed for udvidelse af den eksisterende parkeringsplads, som ligeledes ligger uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver muligheden for nedrivning af de tre enfamiliehuse i planområdet. Lokalplanen sikrer dog også, at der fortsat er plangrundlag for de eksisterende enfamiliehuse i området, indtil disse eventuelt nedlægges.

Forhold til gældende plangrundlag

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 2.B.01 i Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune (se nedenstående kort, Kort 2, Rammeområder).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, idet rammeområde 2.B.01 er udlagt til ”boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse samt mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området”.

SuperBrugsen er beliggende i Rammeområde 2.C.05, som er udlagt til ”centerformål som dagligvarebutikker og benzinanlæg samt møde og forsamlingsformål. Der må ikke etableres udvalgsvarebutik i området”.

For at bringe overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 med rammebestemmelse 2.C.06. Den erstatter hele 2.C.05 og en del af 2.B.01. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 fremlægges offentligt sammen med lokalplanen. Forslag til kommuneplantillæg behandles på et separat dagsordenspunkt.

Forhold til gældende deklarationer

Én offentligretlig servitut i planområdet er i strid med lokalplanen. En forudsætning for en realisering af lokalplanens indhold er, at der gives dispensation til servitutterne.

Servitutten (dato/løbenr. 28.01.1998-3085-16) drejer sig om et kloakanlæg. Administrationen har indarbejdet bestemmelser, der sikrer, at der tages hensyn til Gribvand.

Screening for miljøvurderinger

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, og på baggrund af miljøscreeningen, vurderer kommunen, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljømæssige konsekvenser for miljøet.

For etablering af vaskehaller gælder "Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v." jf. miljøbeskyttelsesloven. Miljøscreeningen konkluderer, at hvor der er risiko for væsentlig påvirkning af miljøet, skal de nødvendige foranstaltninger, beskrevet i ovennævnte bekendtgørelse jf. miljøbeskyttelsesloven, tages.

Loven fastsætter dermed en række rammer og regler, som også omhandler miljø.

Delegation

Forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg godkendes som udgangspunkt af Udvikling, By og Land, men hvis der er tale om væsentlige ændringer, skal planerne godkendes af byrådet. Endelig vedtagelse sker af administrationen, hvis der ikke er kommet høringssvar. Hvis Udvikling, By og Land har godkendt forslaget, vedtager udvalget også planerne endeligt, hvis der kommer høringssvar. Hvis der er tale om væsentlige ændringer, godkender byrådet planerne endeligt.

Anbefaling

Administrationen anbefaler, at forslag til lokalplan 315.22 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 høringsparter

Lokalplanforslaget sendes i høring i fire uger.

Beslutning

1.

For stemte: A, C, G, O, Ø og Bent Hansen (V) (8)

Jannich Petersen (V) og Knud Antonsen (V) undlod at stemme

Indstilling tiltrådt

2.

For stemte: A, C, G, O, Ø og Bent Hansen (V) (8)

Jannich Petersen (V) og Knud Antonsen (V) undlod at stemme

Indstilling tiltrådt

Inhabilitet: Bo Jul Nielsen deltog ikke i behandling af sagen på grund af inhabilitet.

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Forslag til lokalplan 315.22 for en vaskehal i Gilleleje

Screeningsskema til miljøvurdering

Punkt 198: Nedlæggelse af helårsboliger - Grønnevang 111, 113 og 115, Gilleleje

01.02.05-P16-11-18

Resume

Udvalget skal i denne sag beslutte, om tre helårsboliger kan nedlægges. En nedlæggelse er en forudsætning for arealudnyttelse i henhold til lokalplanforslag 315.22 for vaskehal i Gilleleje.

De tre boliger ligger i dag i boligområde, men med kommuneplantillæg nr. 20 udlægges kommune planrammen til centerområde, og med lokalplanforslag 315.22 gives der mulighed for at nedlægge de tre boliger.

Ved igangsættelsen af lokalplanforslaget omtales den ene bolig som Bonderupvejen 111. Der er dog tale om Grønnevang 111, 113 og 115. Alle er ejendomme er ejet af EGB A/S.

Ejendommene giver mulighed for udvidelse af parkeringspladser til eksisterende dagligvarebutik.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives tilladelse til nedlæggelse af helårsboliger på Grønnevang 111, 113 og 115, 3250 Gilleleje

Sagsfremstilling

Ejendomsinformation

Grønnevang 111, 113 og 115 er eksisterende helårsboliger beliggende i boligområde.

I eksisterende kommuneplanramme ligger boligerne i rammeområde 2.B.01.

På Grønnevang 111 ligger to bygninger - et parcelhus fra 1976 med et bebygget areal på 84 m^2 samt en carport med et bebygget areal på 24 m^2.
På Grønnevang 113 ligger et parcelhus fra 1977 med et bebygget areal på 87 m^2.

På Grønnevang 115 ligger et parcelhus fra 1987 med et bebygget areal på 105 m^2 og en carport med bebygget areal på 19 m^2.

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 nedlægge boligerne, hvis forslag til lokalplan 315.22 og kommuneplantillæg nr. 20 vedtages.

Det vil dog kræve tilladelse efter boligreguleringsloven, da boligreguleringslovens § 46, stk.1 angiver, at en bolig kun må nedlægges helt eller delvist med kommunalbestyrelsens samtykke.

Samtykke eller afslag

Boligreguleringslovens § 46, stk. 1 angiver, at en bolig kun må nedlægges helt eller delvist med kommunalbestyrelsens samtykke.

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.

Gribskov Kommune meddeler normalt ikke tilladelse til nedlæggelse af boliger i byzone.

Vurdering og anbefaling

Administrationen anbefaler, at der gives samtykke til nedlæggelse af helårsboligerne, således at de ønskede tiltag i forslag til lokalplan 315.22 med tilhørende kommuneplantillæg kan realiseres. Samtykke til nedlæggelse er ikke i strid med lighedsprincippet, da formålet er at realisere en lokalplan. Afgørelsen er således ikke sammenlignelig med andre sager om nedlæggelse af boliger i byzone i Gribskov Kommune.

Lovgrundlag

§ 46 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 høringsforpligtigelse.

Beslutning

1.

For stemte: A, C, G, O, Ø og Bent Hansen (V) (8)

Jannich Petersen (V) og Knud Antonsen (V) undlod at stemme

Indstilling tiltrådt

Inhabilitet: Bo Jul Nielsen deltog ikke i behandling af sagen på grund af inhabilitet.

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 199: Foroffentlighed for kommende planlægning for antennemast i Dronningmølle

01.02.05-P16-5-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet, om at godkende en foroffentlighedsperiode med indkaldelse af ideer og forslag som forberedelse til en eventuel igangsættelse af planlægning for antennemast i Dronningmølle på en placering ved lokalbanen tæt ved stiovergang ved Elme Allé.

Udvalget behandlede sagen på møde 18. juni 2019. Udvalget besluttede at udskyde vedtagelse af Lokalplan 309.04 og igangsætte planlægning for alternativ position.

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

1. at godkende igangsættelse af foroffentlighedsperiode med indkaldelse af ideer og forslag inden igangsættelse af planlægning for antennemast i Dronningmølle

Sagsfremstilling

Planlægning for placering af en antennemast på den alternative position kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Da denne ændring ikke er varslet i kommuneplanstrategien, da området ikke er rammeplanlagt i forvejen og da ændringen må antages at være af væsentlig karakter for området, skal byrådet indkalde offentlighedens forslag og idéer til planlægningen før udarbejdelsen af et planforslag. Det sker i en såkaldt forudgående offentlig høring efter planlovens §23c.

Kommuneplantillægget vil omfatte et større areal end det eventuelt kommende lokalplanområde for antennemasten.

Da udvalget har besluttet, at der arbejdes med denne position samtidig med, at der endnu ikke er taget stilling til lokalplansforslag 309.04, er der således to positioner i Dronningmølle i spil. For at skabe de bedste betingelser for politisk stillingtagen til hvilken placering der ønskes, anbefales det, at der i omtalte foroffentlighedsperiode for den nyeste placering, afholdes et borgermøde, hvor der lægges op til, at begge placeringer drøftes. Som resultat af en evaluering af foroffentligheden, kan der således efterfølgende lægges op til en politisk beslutning om placering af mast.

Mastegruppen i Dronningmølle fremsendte 5. august 2019 et notat hvor de gjorde opmærksom på deres modstand mod begge foreslåede placeringer ved lokalbanen og spurgte ind til nogle specifikke alternative placeringer. 3 placeringer er tidligere afvist, da de er omfattet af fredninger og beskyttelseslinjer. Der efterspørges ligeledes en uvildig vurdering af placering på den nuværende mast på Villingerødvej 19. På den baggrund har administrationen anmodet Energistyrelsen om en radioteknisk udtalelse vedr. de omtalte placeringer, jf, mastelovens § 18. Den 28. august 2019 modtog kommunen således en radioteknisk udtalelse fra Energistyrelsen hvor de skriver, at det er Energistyrelsens vurdering, at ansøger ikke kan forbedre kapaciteten eller dækningen ved at anvende den eksisterende mast på Villingerødvej 19.

Den 2. september 2019 er der afholdt et dialogmøde hvor mastegruppen, tilstødende naboer og grundejerforeninger var inviteret. Referat fra mødet er vedhæftet inklusiv administrationens efterfølgende bemærkninger. Derudover er vedhæftet en redegørelse fra TDC som opfølgning på mødet.

Den 22. oktober under foroffentlighedsperioden er der planlagt et borgermøde, hvor begge placeringer ved lokalbanen vil blive drøftet. Dette for at skabe det bedst tænkelige grundlag for politisk stillingtagen til placering på det efterfølgende udvalgsmøde hvor foroffentlighedsperioden evalueres.

Lovgrundlag

Planlovens § 23c

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Udsat

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

kort_forhøring

Referat af dialogmøde 2.9.2019

TDC redegørelse efter borgermøde 02-09-2019

Punkt 200: Lokalplan 314.02 for boligområdet Bavne Ager Eng i Gilleleje

01.02.05-P16-1-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen med henblik på endelig vedtagelse af lokalplan 314.02 for boligområdet Bavne Ager Eng i Gilleleje.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage lokalplan 314.02 for boligområdet Bavne Ager Eng i Gilleleje med indarbejdelse af ændringer jf. vedlagte Hvidbog (bilag 1)

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 314.02 for boligområdet Bavne Ager Eng i Gilleleje har været i offentlig høring fra den 24. juni til den 19. august 2019.Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 40 boliger. Området ligger i byzone.

Der er i høringsperioden kommet 4 høringssvar.

Bygherre har kommenteret høringssvarene.

I forbindelse med udstykning af arealet er afgræsningen mellem lokalplanområdet og børnehaven på Langdraget 218 blevet justeret, så lokalplanområdet er blevet en lille smule mindre i den endelige lokalplan end i lokalplanforslaget.

Baggrund

Byrådet besluttede på møde den 10. december 2018, at sælge byudviklingsområdet Bavne Ager Eng til Strandhavehus A/S på betingelse af, at der kan udarbejdes en lokalplan for projektet. Desuden blev det besluttet at igangsætte udarbejdelse af et forslag til lokalplan.

Indholdet af forslag til lokalplan

Forslag til lokalplan 314.02 for boligområdet Bavne Ager Eng omfatter et ubebygget areal i byzone i den sydlige del af Gilleleje (matr.nr. 3d Fjellenstrup by, Gilleleje). Arealet er den sidste del af byudviklingsområdet langs Bavne Ager i Gilleleje. Arealet er omfattet af kommuneplanramme 2.B.14 i Kommuneplan 2013-25, og lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med dette.

Boligområdet har adgangsvej via Bavne Ager.

Lokalplan giver mulighed for opførelse af op til 40 boliger – 10 boliger i en etage samt 30 boliger, der opføres som 2-etagers byggeri med lejligheder. Desuden giver lokalplanen mulighed for opførelse af et fælleshus på op til 150 m2 til brug for områdets beboere. Endvidere kan der opføres mindre udhusbygninger og lignende.

Boligerne opføres rundt om et sø- og moseområde, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden af det beskyttede naturområde må ikke ændres uden dispensation fra kommunen. For at sikre sø- og moseområdet, er der udlagt en bufferzone på 15 hhv. 5 meter omkring det område, der er registeret som §3-område. Der må ikke opføres byggeri i bufferzonen. Der er i området fundet yngleforekomster af spidssnudet frø, der er opført på habitatdirektivets bilag IV.I forbindelse med bebyggelsen skal det sikres, at området fortsat kan fungere som yngle- og levested for de beskyttede paddearter.

Hovedpunkter i høringssvarene

- Boligblokken øst for §3-området bør fjernes for at sikre større afstand mellem bebyggelse og naturområdet.
- Området der er omfattet af lokalplanforslaget bør ikke bebygges fordi Bavne Ager i forvejen er forholdsvis tæt bebygget, og der kan bebygges syd for Parkvej.
- Behov for ledelinjer på stier mv.
- Handicapparkering.
- Tilgængelighed til boligerne, herunder trapper, elevatorer og automatisk døråbning.
- Allergifri beplantning.
- Opmærksomhed på at affaldssortering skal være tilgængelig for alle.
- Gilleleje Lokalråd roser kommunen for at for at have hørt og taget hensyn til både deres og andre borgeres ønsker i forbindelse med kritikken af det første lokalplanforslag for området.

Behandling af indkomne høringssvar, bygherres bemærkninger til høringssvarene samt administrationens anbefalinger til ændringer er beskrevet i Hvidbog, se bilag 1. Udkast til endelig lokalplan ligger som bilag 2.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (Planloven), lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, §15

Kommuneplan 2013-25

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til lokalplan har været i offentlig høring fra den 24. juni til den 19. august 2019.

Beslutning

1. Tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Hvidbog

Endelig_lokalplan_UBL170919

Punkt 201: Igangsættelse af lokalplan 555.11 Sommerhusområdet Strandhøjgård

01.02.05-P16-8-19

Resume

Udvikling, By og Land forelægges beslutning om igangsættelse af lokalplanudarbejdelse for sommerhusområdet Strandhøjgård.

Administrationen vurderer, at er er tale om en ændring der ikke er væsentlige for omgivelserne og derfor kan ændringen gennemføres efter Erhvervsstyrelsens "Udkast til vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning.". Ændringen betyder at lokalplanen skal have nyt nummer og gennemgå procedure for ny lokalplan i en forsimplet udgave.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte udarbejdelse af lokalplan 555.11 Sommerhusområdet Strandhøjgård

Sagsfremstilling

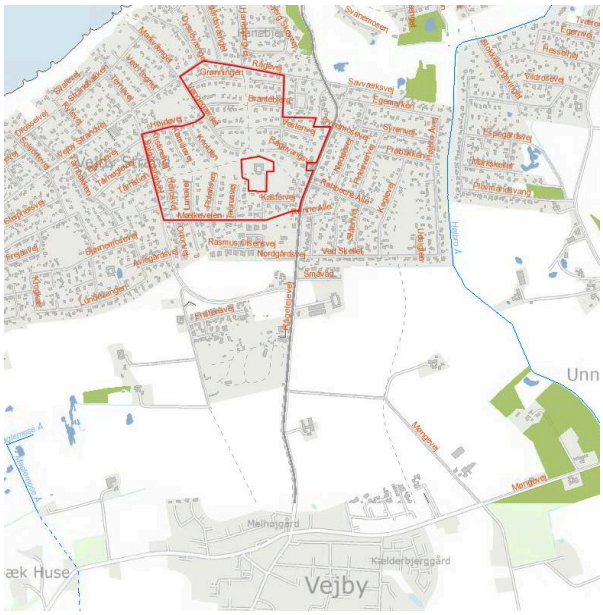
Ansøgningen

Grundejerforeningens bestyrelse ønsker, at få lavet én ændring i den eksisterende lokalplan 102.04 Sommerhusområdet Strandhøjgård. Ændringen går på at fjerne § 7.1. Paragraf 7.1 siger, at grunde kun må bebygges med op til 120 m2, uanset grundstørrelse. Ved fjernelse af denne bestemmelse vil tilladelser til byggeri på grundene følge bygningsreglementet i forhold til bebyggelsesprocent. Øvrige bestemmelser i lokalplan102.04 ændres ikke. Lokalplan 102.04 er vedlagt som bilag.

Grundejerforeningen har den 27.04.2019 afholdt generalforsamling hvor et forslag om denne ændring i lokalplanen var til afstemning og fik tilslutning.

Eksisterende forhold

Lokalplan 102.04 Sommerhusområdet Strandhøjgård omfatter ca. 230 matrikler. Lokalplanområdet ligger mellem Vejby og Vejby Strand og er afgrænset af vejene Rågelejevej, Mælkevejen, Salgårdshøjvej, Vangegærdet, Rågevej og Rågegårdsvej. Området er udstykket i midten af 1960'erne efter en samlet udstykningsplan og er nu stort set fuldt udbygget. De fleste af grundene har en størrelse mellem 800 - 1000 m2.



Kort der viser lokalplanområdets placering mellem Vejby og kyst.

Gældende planforhold

Lokalplanens formål er at fastholde områdets karakter som et attraktivt sommerhusområde og at fastlægge bestemmelser for sommerhusenes arkitektoniske fremtræden. Lokalplanen indeholder bestemmelser til bygningernes omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser der regulerer de ubebyggede arealer i forhold til beplantning og terrænforhold.

5 bestemmelser regulerer bebyggelsens omfang og placering. Én af disse, § 7.1 siger: "På den enkelte grund må der, uanset grundens størrelse, opføres op til maksimalt 120 m2 inklusiv overdækkede terrasser, carporte og udhuse.".

Bygningsreglementet regulerer sommerhuse i sommerhusområder når der ikke er lokalplanbestemmelser. Det gældende bygningsreglement (BR18) tillader en bebyggelsesprocent for sommerhuse i sommerhusområder på 15 %. Derudover kan der opføres mindre bygninger som udhuse, garager og drivhuse på tilsammen 50 m2. På en 1000 m2 stor grund vil der kunne opføres et sommerhus på 150 m2 og mindre bygninger på op til 50 m2. På en 800 m2 stor grund kan der bygges et sommerhus på 120 m2 og mindre bygninger på op til 50 m2.

Planlægningsmæssig vurdering

Det gældende bygningsreglement giver mulighed for at bygge mere end § 7.1 i lokalplanen giver mulighed for. For grunde på 800 m2 gælder det, at der kan bygges samme størrelse bolig og derudover kan der også bygges småbygninger. For større grunde må selve sommerhuset også være større end den nuværende § 7.1 giver mulighed for. De bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhuse i sommerhusområder i bygningsreglementet er dog stadig restriktive og bidrager med at sommerhusområder har meget grønt og luft mellem bygninger.

Sommerhusområdet er allerede udbygget og har karakter af et traditionelt sommerhusområde. De ekstra byggemuligheder der kommer ved fjernelse af § 7.1, vurderes ikke at medføre en ændret karakter for området.

Administrationen vurderer derfor, at fjernelse af § 7.1 fra lokalplanen ikke er i strid med hensigten med lokalplanen.

Luftfoto der viser lokalplanområdet med bebyggelse.

Administrationen vurderer, at der er tale om en ændring der er uvæsentlige for omgivelserne, fordi den ikke vil bidrage til at området ændre karakter og derfor kan ændringen gennemføres efter Erhvervsstyrelsens "Udkast til vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning.". Det betyder at § 7.1 slettes fra den eksisterende lokalplan og at resten af indholdet fastholdes.

I praksis får lokalplanen en ny forside med et nyt nummer og der kommer et tillæg til redegørelsen som fortæller om ændringen og hvornår den er udført. Derfor skal lokalplanudarbejdelsen igangsættes og lokalplanforslaget skal i 2 ugers offentlig høring efter samme procedurer som almindelige forslag til lokalplaner.

Forslag til lokalplan 555.11 Sommerhusområdet Strandhøjgård er vedlagt som bilag, til orientering.

Interessenter

Forslag til lokalplan sendes i høring til ejere indenfor lokalplanområdet og andre relevante interessenter.

Forventet tidsplan

Forslag til lokalplanen kan sendes i 2 ugers høring i forlængelse af politisk beslutning om igangsættelse af lokalplanudarbejdelse. Efter høringsperioden skal eventuelle høringssvar behandles og eventuelt indarbejdes. Afhængigt af høringssvarenes karakter forventes lokalplan 555.11 Sommerhusområdet Strandhøjgård at kunne vedtages endeligt i oktober 2019.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har 03.09.2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, så det som udgangspunkt er administrationen der godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Såfremt der indkommer væsentlige høringssvar skal planen forlægges for Udvikling, By og Land til endelig vedtagelse.

Udvikling, By og Land kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at udarbejdelse af lokalplan for Sommerhusområdet Strandhøjgård igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- § 7.1 fjernes og redegørelse konsekvensrettes
- øvrigt indhold i lokalplan 102.04 Sommerhusområdet Strandhøjgård forbliver uændret

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 §§ 15, 24.

Bygningsreglement 2018 kapitel 8, byggeretten.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til lokalplan sendes i 2 ugers høring.

Beslutning

1. Tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

102.04

555.11 Sommerhusområdet Strandhøjgård

Punkt 202: Planstrategi 2019 - behandling af delemnerne Beskæftigelse og FNs verdensmål for bæredygtig udvikling

01.02.00-P15-1-18

Resume

Udvikling, By og Land godkendte 28.05.2019 oplæg til proces for behandling af delemner under planstrategien. Nærværende dagsorden er første delbehandling. Øvrige emner behandles til udvalgets møde i oktober.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende, at der i forbindelse med kommuneplanrevisionen laves en nærmere vurdering af rumligheden i kommunens erhvervsområder og behovet for i højere grad at beskytte virksomheder med miljøpåvirkning,
2. at godkende, at der i forbindelse med kommuneplanrevisionen laves en nærmere analyse af behovet for at reservere områder til produktionsvirksomheder
3. at godkende, at bestemmelser om butiksstørrelser og afgrænsning af bymidter revideres i forbindelse med revision af kommuneplanen med henblik på at udnytte den reviderede planlovs muligheder for større butikker samt at understøtte velfungerende bymidter
4. at godkende at der ikke på nuværende tidspunkt arbejdes videre med udpegning af udviklingsområder
5. at godkende at der ikke på nuværende tidspunkt arbejdes videre med omplacering og udlæg af sommerhusgrunde
6. at tage orientering om udpegning af omdannelseslandsbyer til efterretning
7. at godkende oplæg til indarbejdelse af FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, med indarbejdelse af:

a. mål 8 om Anstændige jobs og økonomisk vækst, med fokus på konkretisering af bæredygtig turisme i forhold til lokalsamfund, natur og kyst

b. mål 9 om Industri, innovation og infrastruktur, med beslutning om at arbejde med strategisk tilgang til udvikling af digital infrastruktur

c. mål 11 om Bæredygtige byer som overordnet mål

d. særlig indsats under mål 11 om at styrke hensyn til tilgængelighed ved i forbindelse med udarbejdelse af planer at arbejde med et øget fokus på at skabe sammenhængende stisystemer mellem nye byområder og den omgivende by, krav om fast og skridsikre belægninger på stier, med mindre, der er særlige arkitektoniske hensyn, markering af overgange mellem trafikarter, samt etablering af ledelinjer i nye områder.

e. mål 13 om Klimaindsats som overordnet mål

f. mål 15 om Livet på land som overordnet mål

Sagsfremstilling

Baggrund

Planstrategien skal i henhold til Planloven udarbejdes i første halvdel af byrådsperiode og angiver i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres. Kommuneplanen skal revideres i sidste halvdel af byrådsperioden. I sidste byrådsperiode blev den tidligere kommuneplan fastholdt og der er derfor en række emner, der skal ændres i kommende kommuneplanrevision. Som del af udarbejdelse af planstrategien, er der behov for indledningsvist at få afgrænset og godkendt omfanget af ændringer indenfor nogle emner. Dette dagsordenpunkt omhandler delemnerne erhvervsudvikling og verdensmål for bæredygtig udvikling, samt orientering til mulighed for udpegning af udviklingsområder, sommerhusområder og omdannelseslandsbyer. Til mødet i Udvikling, By og Land i oktober præsenteres emnerne bosætning og natur og kyst.

Planstrategiens indhold knytter sig specifikt til det planmæssige administrationsgrundlag og eventuelle behov for at ændre eller opdatere det. En overordnet vision for kommunens udvikling er under udarbejdelse i forbindelse med projektet Attraktiv Kommune. Projektet er stadig under udarbejdelse og der er ikke på nuværende fastlagt en overordnet vision for

kommunens udvikling, som planstrategien kan udarbejdes i henhold til. Planstrategiens fokus er derfor på justeringer af det planmæssige administrationsgrundlag.

Intro til dagsordenspunktets afsnit

Dette dagsordenspunkt omhandler delafsnit med forskelligt sigte. Under hvert afsnit introduceres emnet og politiske spørgsmål præsenteres. Yderligere information for hvert afsnit er uddybet i bilag. Dagsordenspunktet omhandler følgende afsnit:

- Introduktion til overordnet status og udvikling af kommunens erhvervsliv og oplæg til nærmere analyse af erhvervsområdernes rumlighed og udviklingsmuligheder
- Forslag til implementering af ændringer i planloven om detailhandel og produktionserhverv
- Oplæg til proces for afklaring af eventuel udpegning af udviklingsområder, sommerhusområder og omdannelseslandsbyer.
- Godkendelse af hvordan verdensmålene kan implementeres i arbejdet med planstrategien. Forslag om at nogle mål relateres som overordnet emner og andre relateres til planstrategien, med udgangspunkt i konkrete tiltag, der understøtter det givne emne.

Om temaet beskæftigelse i planstrategien - erhvervsudvikling

For hvert tema i planstrategien introduceres der indledningsvist til status og udviklingsmuligheder.

For erhvervsudviklingen i Gribskov Kommune er der særligt fokus på at fremme turismeudviklingen. En stor del af det eksisterende erhvervsliv består af mindre bygge- og anlægsvirksomheder, offentlig administration og handelssektoren. De eksisterende erhverv har særlig tilknytning til byer og lokalsamfundene, men vil også være styrket med øget turismeudvikling.

I Kommunens største erhvervsområder Tofte og Stæremosen i Helsinge og Gilleleje, er det muligt at placere tungere erhverv. I forbindelse med revision af lokalplaner for områderne er der givet øget dispensationsmuligheder til ikke-miljøtunge erhverv, der kan være med til hindre de tungere virksomheders udviklingsmuligheder, ligesom det vil mindske muligheden for at nye tungere erhverv vil kunne etablere sig i områderne. Syd for Helsinge er der udlagt erhvervsområde til erhverv op til miljøklasse 6. Området er delvist privat ejet og er ikke udviklet som erhvervsområde i dag.

Administrationen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt med en nærmere vurdering af erhvervsområdernes rumlighed og eventuelt behov for i højere grad at sikre areal til virksomheder med miljøpåvirkning. Virksomheder med miljøpåvirkning kan være nødvendige servicefunktioner for de enkelte lokalsamfund, som eksempelvis autoværksteder, som der forsat bør være mulighed for at etablere.

Administrationen anbefaler derfor, at der i forbindelse med kommuneplanrevisionen arbejdes videre med en nærmere kortlægning og konkretisering af udviklingsbehovet for forskellige virksomhedstyper og deraf behov for reservation af erhvervsareal til miljøtunge virksomheder, Modsat bør reservationen af erhvervsareal til klassisk miljøtunge virksomheder afgrænses realistisk således at tilstødende erhvervsarealer kan udvikles til at rumme mere miljøfølsomme aktiviteter. Sigtet bør således være en klarere arbejdsdeling og zonering mellem og i erhvervsområderne.

Se bilag for nærmere karakteristik og status for kommunens erhvervsudvikling.

Oplæg til udpegning af produktionserhverv i kommuneplanen

I forbindelse med revision af planloven i 2017 blev der indført et krav, der skal sikre, at kommunerne i deres planlægning skal tage hensyn til produktionsvirksomheder, både i forhold til deres drifts- og miljøvilkår og deres udviklingsbehov. Hensigten er at undgå potentielle miljøkonflikter og derved skabe stabile, investeringssikre og attraktive erhvervsområder.

Produktionsvirksomheder betegner virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller regelmæssige tilsyn. Dog er erhverv som husdyrbrug og mindre værksteder fritaget.

Kommunerne skal i deres planlægning tage højde for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden forurening. Der har hidtil kun været særligt fokus på støjpåvirkning.

Kommuner skal derudover udpege og afgrænse områder, som forbeholdes produktionsvirksomheder og derfor friholdes for boliger, kontorbyggeri m.v. Når der planlægges for anvendelse af naboarealer til områder, der er udpeget til at være forbeholdt produktionserhverv, skal der tages højde for produktionsvirksomhedernes driftsvilkår og udviklingsplaner. Kommunerne skal derfor lave en vurdering af hvilke områder, der skal udpeges til at være forbeholdt produktionsvirksomheder og udpege en konsekvenszone omkring disse, hvor dette hensyn skal tilgodeses.

I Gribskov Kommune er der i dag, i forlængelse af den nuværende valgte praksis med i højere grad at dispensere til ikke-miljøtunge erhverv i Tofte og Stæremosen, reelt valgt en strategisk tilgang, hvor produktionsvirksomhedernes udviklingsmuligheder ikke tilgodeses. I dag dispenseres til mere følsom anvendelse som lager og kontorer, der kan være følsom overfor støv, støj og lugt. Dispensationer gives med henblik på, at have fleksible udviklingsmuligheder i erhvervsområderne, men er også med til at højne risikoen for potentielle miljøkonflikter.

Administrationen anbefaler, at der i forbindelse med kommuneplanrevisionen laves en nærmere vurdering af behovet for behovet for at udpege areal reserveret til produktionsvirksomheder. Denne analyse kan oplagt ske i sammenhæng med en eventuel analyse af erhvervsområdernes udviklingsbehov, som skitseret ovenfor. Se bilag for nærmere uddybning af produktionsvirksomheder i Gribskov Kommune.

Oplæg til ændring af bestemmelser for detailhandel i kommuneplanen

I forbindelse med revision af planloven i 2017 blev bestemmelserne for detailhandel ændret, så der blandt andet gives mulighed for etablering af større butikker. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er således i loven fastsat til 5.000 m2 i bymidter (og bydelscentre og aflastningsområder) samt 1.200 m2 for butikker i lokalcentre og enkeltstående butikker. Der er ikke længere grænser for hvor store udvalgsvarebutikker må være - i lokalcentre må det samlede areal til butiksformål dog ikke være over 3.000 m2.

I Gribskov Kommune ændres detailhandlen i disse år, på samme måde som i det meste af resten af landet, hvor særligt udvalgsvarebutikker forsvinder. Udviklingen har stor betydning for oplevelse af bymidter, der ikke har samme samlende karakter, når der ikke er samme grad af handelsliv.

Administrationen anbefaler, at grænserne for hvor store butikkerne i de enkelte bymidter og lokalcentre må være revideres, så Planlovens nye muligheder for større butikker bliver implementeret i kommuneplanen.

Desuden anbefaler administrationen, at afgrænsningerne af bymidterne i Helsinge, Græsted og Gilleleje revideres, med udgangspunkt i en vurdering af byernes udviklingsmuligheder. I vurderingen anbefaler administrationen, at der tages udgangspunkt i bymidternes vurderede rumlighed og behovet for samtidig at understøtte attraktive bymiljøer, med en koncentration af butikker og for eksempelvis kulturtilbud, samt privat- og offentlig service. I forbindelse med

ændringerne bør der være dialog med de lokale erhvervs- og handelsforeninger og administrationen anbefaler, at de konkrete ændringer først fastsættes i forbindelse med den dialog og derfor først i forbindelse med selve kommuneplanrevisionen.

Se bilag for uddybning af de administrative rammer for detailhandelsområdet.

Oplæg til proces for udpegning af udviklingsområder

I forbindelse med ændringer i Planloven i 2017 blev der introduceret mulighed for at udpege udviklingsområder. Udviklingsområder er områder i kystnærhedszonen, hvor kommunen har mulighed for at planlægge for udvikling af byer og landsbyer, og give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.

Udviklingsområder skal udpeges i kommuneplanen på baggrund af et landsplandirektiv, parallelt med udpegning af Grønt Danmarkskort. Kommunen kan søge erhvervsstyrelsen om udviklingsområder inden den 1. december 2019.

Administrationen har vurderet muligheden for at udpege udviklingsområder i Gribskov Kommune og har ikke fundet oplagte udpegningsmuligheder, da udpegningerne ikke vurderes at give yderligere muligheder end der er i dag.

Administrationen vurderer, at muligheden for at planlægge for ny byudvikling i form af udviklingsområde ikke giver yderligere muligheder, end de muligheder, der er i dag. Byudvikling kan ske indenfor kystnærhedszonen, hvis der er en planlægningsmæssig begrundelse for placeringen. Der er i dag i Gribskov Kommune arealudlæg i kystnærhedszonen i Vejby, Blistrup og Gilleleje.

Administrationen vurderer derudover, at der i praksis ikke er begrænsende betingelser i kystnærhedszonen. Langt de fleste projekter i landzone indenfor kystnærhedszonen er i Gribskov Kommune beliggende bag bebyggede områder, af enten by eller sommerhusområder, hvorfor projekterne typisk ikke påvirker oplevelsen af kysten, og der derfor ikke er grundlag for at skulle tilgodese særligt hensyn i kystnærhedszonen. De enkelte steder, hvor der er fri adgang til kysten, eller ubebyggede kystområder, vil de typisk være omfattet af så store beskyttelsesinteresser, så kystnærhedszonen bliver mindre betydende. Administrationen har ikke kendskab til sager, hvor kystnærhedszonen har værende begrænsende for udvikling i landzone.

Administrationen anbefaler derfor, at der ikke på nuværende tidspunkt arbejdes videre med ansøgning om udpegning af udviklingsområder. I forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2025 vil der være ny ansøgningsrunde.

Se bilag for nærmere redegørelse for udviklingsområder.

Oplæg til proces for udpegning af nye sommerhusområder

I forbindelse med ændringer i Planloven i 2017 blev der givet mulighed for, at erhvervsministeren kan udstede et eller flere landsplandirektiver til udlæg af nye sommerhusområder med op til 6.000 sommerhusgrunde i kystnærhedszonen under forudsætning af at kommunerne lader mindst 5.000 sommerhusgrunde tilbageføre til landzone. Der er mulighed for ansøgning om omplacering af sommerhusgrunde 1. december 2019. Kommunalbestyrelsen skal i ansøgningen blandt andet redegøre for behovet for nye sommerhusgrunde og muligheden for at tilbageføre eksisterende ubebyggede områder til landzone.

En ansøgning om udlæg af nye sommerhusområder og tilbageførsel af eksisterende områder forudsætter, at kommunalbestyrelsen udarbejder en kommuneplanstrategi. Da planstrategien efter offentliggørelse skal i mindst otte ugers debat og eventuelt tilpasses kommentarer, der er kommet i perioden, er det ikke muligt at færdiggøre planstrategien for Gribskov Kommune inden ansøgningsfristen.

I Gribskov Kommune er der kun få udlagte sommerhusgrunde, der ikke er bebygget. Ubebyggede områder indenfor sommerhusområderne er typisk mindre områder omkranset af enten by- eller sommerhusområder, der derfor ikke er grundlag for at tilbageføre til landzone.

Gribskov Kommune har modtaget forslag om at omdanne eksisterende Tisvilde Camping til sommerhuse. Ansøgningen kan tages op i forbindelse med en eventuelt senere ansøgningsmulighed.

Administrationen anbefaler, at der ikke arbejdes videre med ansøgningsmuligheden for omplacering af sommerhuse med ansøgningsfrist 1. december 2019.

Orientering om proces for udpegning af omdannelseslandsbyer

I forbindelse med ændringer i Planloven i 2017 blev der introduceret mulighed for at kommunerne hvert fjerde år kan udpege og afgrænse op til to omdannelseslandsbyer i kommuneplanens retningslinjer. Kommunen har ved udpegning af omdannelseslandsbyer mulighed for at foretage en videre afgrænsning for omdannelseslandsbyerne, end hvad der gælder for øvrige landsbyer. Det er hensigten, at landzoneadministrationen skal have en lempeligere karakter i omdannelseslandsbyer.

Udover muligheden for at udpege omdannelseslandsbyer er der krav om at kommunen skal udarbejde en strategi for landsbyer i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Administrationen anbefaler at udpegning af omdannelseslandsbyer sker i forbindelse med udarbejdelse af strategi for landsbyer, i forbindelse med revision af kommuneplanen.

Se mere information om udpegning af omdannelseslandsbyer i bilag.

Oplæg til indarbejdelse af FNs verdensmål for bæredygtig udvikling i planstrategien

Byrådet besluttede 05.02.2019 i forbindelse med godkendelse af rammerne for planstrategien, at FNs Verdensmål for bæredygtig udvikling bliver inddraget i forbindelse med udarbejdelsen af planstrategien.

Administrationen har identificeret de verdensmål, der umiddelbart vurderes at være relevante at inddrage i forhold til planstrategien, dels i forhold til at være i overensstemmelse med hvordan planlægning sker i dag, dels i forhold til hvor der er mulighed for at gøre en styrket indsats. Vurderingen tager udgangspunkt i Gribskov Kommunens karakter og kontekst.

Administrationen anbefaler at følgende verdensmål og konkrete tiltag indgår i planstrategien:

8: Anstændige jobs og økonomisk vækst

Administrationen vurderer, at verdensmål nr 8 kan indarbejdes i planstrategien, med særligt fokus på at afklare hvordan turismeudviklingen bedst kan understøtte lokale kvaliteter, som kan styrke lokalsamfund, fastholde naturkvalitet og arbejde med bæredygtig udvikling af kystområdet.

9: Industri, innovation og infrastruktur

Administrationen anbefaler at verdensmål nr. 9 kan indarbejdes i planstrategien, med igangsættes arbejde med en strategisk tilgang til at styrke kommunens digitale infrastruktur. Der vil i første omgang arbejdes ud fra anbefalinger, der udarbejdes i forbindelse med tværkommunalt samarbejde og som forventes færdig omkring årsskiftet.

11: Bæredygtige byer

Administrationen anbefaler at verdensmål nr. 11 om bæredygtige byer bliver et overordnet mål for planstrategien.

Administrationen anbefaler derudover, at det besluttes at styrke hensynet til tilgængelighed i lokalplaner, ved at arbejde med et øget fokus på at skabe sammenhængende stisystemer mellem nye byområder og den omgivende by, krav om fast og skridsikre belægninger på stier, med mindre, der er særlige arkitektoniske hensyn, markering af overgange mellem trafikarter, samt etablering af ledelinjer i nye områder.

13: Klimaindsats

Administrationen anbefaler at verdensmål nr. 13 om klimaindsats bliver et overordnet mål for planstrategien.

Klimahensynet er med nye krav i planloven et stigende fokus og administrationen vurderer at det oplagt kan pointeres.

15: Livet på land

Administrationen anbefaler at verdensmål nr. 15 om livet på land bliver et overordnet mål for planstrategien.

I Gribskov Kommune er der store og særlige naturområder, der er centrale for kommunens karakter og udviklingsmuligheder, særligt i forbindelse med Nationalpark Kongernes Nordsjælland.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

En kommuneplanstrategi skal i henhold til planlovens §23a fastsætte en frist på mindst otte uger til fremsættelse af ideer, forslag og kommentarer til den vedtagne strategi.

Beslutning

1. - 6. Tiltrådt

7 a. - 7 f. Tiltrådt

Udvalget besluttede at verdensmål 6 også skal indarbejdes i strategien

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Bilag 1 uddybning af delemner UBL 17092019

Punkt 203: Kiosk/café ved Heatherhill, Rågelejevej 102, Vejby

82.16.05-P20-1-19

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale Byrådet beslutning om fremtidig håndtering af kiosk/cafe ved Heather Hill.

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

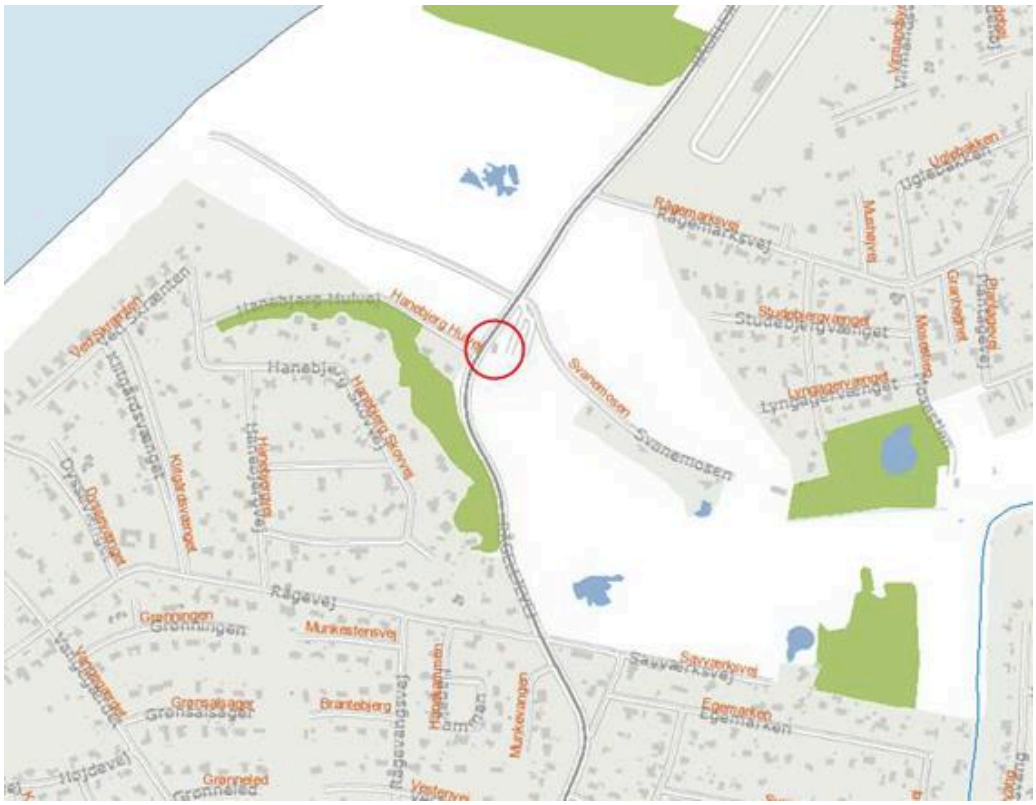
1. at udbyde kiosk/cafe ved Heatherhill (Rågelejevej 102, Vejby) til salg.

Sagsfremstilling

Kiosk/café ved Heather Hill, Rågelejevej 102, har i en årrække været bortforpagtet. Kommunen indgik i juni 2018 en aftale om forpagtningen af kiosken/cafeen ved Heatherhill i perioden juli 2018 - maj 2028. Efterfølgende måtte Gribskov Kommune desværre allerede i juni 2019 ophæve forpagtningsaftalen grundet misligeholdelse af en række punkter i aftalen.

Administrationen har i forpagtningsperioderne brugt uforholdsmæssigt mange ressourcer på administration af forpagtningsaftalerne og drift og vedligehold af bygningen som ligger i et populært naturskønt område.

Dette giver anledning til at der tages nærmere stilling til hvordan bygningen fremover ønskes håndteret.


Rågelejevej
Svanemosen
Svanemosen
Rågevej
Munkestensvej
Grønningen
Grønnelod
Brantebjerg
Egemarken
Sauværksvej
Lyngagervangen
Studebjergvangen
Rågemarksvej
Udsigtsvej
Hanebjerg Skovvej
Hanebjerg Skovvej
Hanebjerg Hulvej
Hanebjerg Hulvej
Kildebakkevej
Kildebakkevej
Kildebakkev

Bygningen

Kiosken/cafeen er beliggende syd for Rågelejevej vest for parkeringsarealet ved det rekreative og naturbeskyttede område Heatherhill.

Bygningen er 49 m2 og indeholder 28 m2 kioskareal og 11 m2 serveringsareal, personaletoilet samt to offentligt tilgængelige toiletter.

Seneste forpagtningsaftale

Med seneste forpagtningsaftale var forventet en årlig indtægt på kr. 60.000 i grundforpagtningsafgift, hertil kommer en omsætningsafhængig forpagtningsafgift på 5% af forpagterens omsætning ekskl. moms. Grundlaget for denne opgørelse er forpagterens momsindberetning.

Til sammenligning indbringer den eksisterende forpagtningsaftale for kiosken/cafeen i Tisvilde kr. 20.000 i grundforpagtningsafgift, hertil kommer en omsætningsafhængig forpagtningsafgift på 20% af forpagterens omsætning ekskl. moms, dog nedsættes denne til 10 % skulle omsætningen overstige kr. 1,5 mio. pr. år. Grundlaget for denne opgørelse er forpagterens momsindberetning.

Drift og vedligehold

I perioder hvor bygningen har været bortforpagtet er der en nettoindtægt på knap 4.000 kr. I perioder uden bortforpagtning (dvs. uden kiosk/café i drift) er der en nettoudgift på ca 33.350 kr. Sidstnævnte er dermed alene drift af toiletterne samt løbende kritisk/nødvendig vedligehold af bygningen. Bygningens facader kan med fordel forskønnes, så bygningens udtryk indpasses bedre i området og også den indvendige stand kan med fordel opgraderes.

Aktivitet	**Ved bortforpagtning**	**Uden bortforpagtning**
Vedligehold	-6.000	-6.000
Forbrug (el og vand)	-21.000	-500
Rengøring af offentlige toiletter	-25.000	-25.000
Ejendomsskat	-1.843	-1.843
Forpagtningsindtægt	50.000	
Nettoindtægt	*3.843*	*-33.343*

Planmæssige forhold

Bygningen er beliggende i landzone og omfattet af kommuneplanramme 8.R.02 Rekreativt område ved Heatherhill, som angiver at der kun må opføres bygninger som er nødvendige for områdets pleje.

Bygningen er ikke lokalplanlagt.

Heatherhillområdet er endvidere udpeget som bevaringsværdigt landskab og beliggende i den grønne kystkile, der omfatter Heatherhill, Hanemosen og Unnerup Mose. Hele Heatherhillområdet har et stort udviklingspotentiale, som kan

understøtte Byrådets visioner om øget brug og udvikling af natur, kyst, kultur og historie samt flere turistattraktioner - særligt i kystområdet.

Det eksisterende plangrundlag giver således mulighed for en eventuel ændret anvendelse af bygningen eller en senere nyopførsel til visse rekreative formål, som tilgodeser områdets bevaringsværdier. Eksempelvis natur- og kulturformidling.

Tre scenarier

Administrationen ser tre hovedscenarier for fremtidig håndtering af bygningen:

1. Fortsat bortforpagtning til kiosk/caféformål. Administrationen er pt. i dialog med to private aktører som viser interesse for forpagtning. Indtægt fra forpagtning vil dermed som minimum kunne fastholdes. Dog anbefales det så, at anvende samme model for forpagtning som for kiosk/café i Tisvildeleje. Ressourceforbrug til administration, drift og vedligehold må forventes at være uændret.
2. Salg af bygningen (fastholdelse af de offentlige toiletter) til kiosk/caféformål. Administrationen er pt. i dialog med en potentiel køber. Ejendomsmægler vurderer at bygningen er attraktiv som salgsemne. Kommunen nedbringer dermed resourceforbrug ift. administration, drift og vedligehold af bygningen (selvom gevinsten vil være marginal da der fortsat skal sikres drift af de offentlige toiletter), ligesom der opnås en nettoindtægt i forbindelse med salg.
3. Nedrivning af bygningen (med fastholdelse af offentlige toiletter). Kommunen nedbringer dermed marginalt ressourceforbrug ift. administration, drift og vedligehold af bygningen.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at bygningen udbydes til salg (dog med aftale om fastholdelse af adgang til de offentlige toiletter) med vilkår om at den anvendes til kiosk/cafe-formål og/eller rekreative formål, som tilgodeser områdets bevaringsværdier. Ved salg af kommunale ejendomme indgår generelt mulighed for tilbagekøb.

Ejendommen skal udbydes til salg gennem offentligt udbud i henhold til Bekendtgørelse om udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Ved salg skal kommunen udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen. Markedsprisen er defineret som den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel efter en fornuftig annoncering i et fungerende ejendomsmarked. Som hovedregel kan en kommune lægge til grund, at de bud, der indkommer ved et gennemført udbud, er udtryk for markedsprisen, og salg kan ske. Byrådet kan dog forkaste alle indkomne tilbud jfr. udbudsbekendtgørelsens § 6 stk. 1.

Handlen vurderes at være relativt ukompliceret og vil derfor kunne ske indenfor den 2-årige rammeaftale der er indgået med ekstern mægler, jf. Byrådets beslutning 12.03.2019. et

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune.

Økonomi

Udgifter og indtægter i forbindelse med salg vil blive finansieret af Byudviklingsrammen.

Salg af bygningen vil som udgangspunkt ikke være momspligtig.

Der er ikke gæld tilknyttet ejendommen. Kommunen har ingen særlige forpligtelser på ejendommen.

Sagen forudsætter ingen bevillinger for nuværende, da mæglerhonorar først honoreres ved salg.

Beslutning

Udvalget sender sagen tilbage til administrationen med henblik på at forberede mulighederne for et salg i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne og finder at der i perioden kan søges indgået en ny kortvarig forpagtningsaftale på 2 år.

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 204: Opgradering af kommunens offentlige toiletter

82.07.00-A00-3-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at give input til Økonomiudvalgets og Byrådets behandling af sagen. I budgettet for 2019-2022, er der afsat 1 mio.kr. i 2019 og 0,5 mio. kr. i hvert af årene 2020-2022 til forbedring af kommunens offentlige toiletter. Administrationen har set på behovet for nye toiletter samt på tiltag på de eksisterende toiletter, og stiller på den baggrund forslag om udmøntning af de afsatte midler. De skitserede behov kan realiseres for 1,5 mio. kr., hvorfor den ene million kroner, der er afsat i 2019, kan bruges til likviditetsforbedring.

Flere toiletter medfører imidlertid flere driftsudgifter til rengøring, el, vand, varme og vedligeholdelse. Da der ikke indenfor det afsatte driftsbudget kan findes finansiering til de yderligere driftsudgifter, stiller administrationen forslag om indarbejdelse af de afledte driftsudgifter i budget 2020-2023.

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

1. at give anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til etablering af i alt 4 nye toiletter, samt forbedring af eksisterende toiletter, finansieret af afsat rådighedsbeløb på 0,5 mio. kr. i hvert af årene i 2020 til 2022.
2. at der i administrationens oplæg til budget 2020 til 2023 indarbejdes 75.000 kr. i 2020, 185.000 i 2021 og 220.000 kr. årligt fra 2022 til drift af de nye toiletbygninger.

Sagsfremstilling

Baggrund

Der findes i dag 17 offentlige toiletter i Gribskov Kommune, fordelt med 1 toilet i Helsinge, og de øvrige langs nordkysten fra Tisvildeleje til Dronningmølle. Toiletterne er her placeret tæt ved strandenes parkeringspladser, og i Gilleleje også bynært. 3 toiletter er åbent hele året, mens de øvrige er har åbent og bliver rengjort fra påske til efterårsferien. De tre, der har åbent hele året er placeret i Helsinge, Gilleleje og ved Naturrum i Tisvildeleje. Se kortbilag 1 for placering af alle toiletter.

På 14 af toiletterne er Center for Byer, Ejendomme og Erhverv ansvarlig for rengøring, mens der er aftale med forpagter ved toiletterne i Helsinge og de to toiletter ved stranden i Tisvildeleje.

Sagens forhold

Etablering af nye toiletter.

Det er vurderet, at antallet af toiletter langs kysten er fint afstemt med badestrandene. I byerne er der i Gilleleje og Tisvildeleje adgang til offentlige toiletter, mens faciliteterne i Græsted og Helsinge er begrænsede.

I Helsinge er der ét offentligt toilet placeret ved Café Bella ved gadekæret. Toilettets åbningstid følger caféens åbningstid, som pt. er mandag til søndag fra 11-22. Det vurderes, at der med fordel kan etableres et ekstra toilet i Helsinge, der er døgnåbent. Det vurderes endvidere, at toilettet kan placeres på torvet ved legepladsen tæt ved gågaden (se kortbilag 2). Den endelige placering vil dog indgå i samskabelsesprojektet om Helsinge Bymidte.

I Græsted er der ingen offentlige toiletter. Her foreslås opført 2 nye toiletter og der peges på 2 placeringer dels på torvet ved kroen, dels i Folkeparken (se kortbilag 3). Placeringerne er foreslået dels på baggrund af brugere, dels i forhold til forsyningsmæssig tilgængelighed. Græsted Byforum kan tilslutte sig denne placering og har endvidere været i dialog med Græsted Vandværk om forsyning til toilettet på torvet. Det foreslås, at toilettet på torvet bliver åbent helårligt, mens toilettet i Folkeparken holder åbent i sommerhalvåret.

Det fjerde toilet foreslås etableret i Dronningmølle, og forventes at være åbent i sommerhalvåret. Her er to muligheder i spil. Den ene er at flytte det eksisterende toilet ved Villingebæk Strandvej nr. 538A. Her er der i forbindelse med et mageskifte med Staten (Skov- og Naturstyrelsen) i 2011 indgået aftale om, at det eksisterende toilet skal rives ned. Det er imidlertid ikke sket, og toilettet står nu på Skov- og Naturstyrelsens grund. Administrationen vil tage kontakt til styrelsen mhp. en afklaring af toilettets fremtid. Såfremt det ender med, at toilettet skal rives ned, skal det vurderes, om der skal etableres et nyt. Da stranden ved Dronningmølle har et af kommunens 4 Blå Flag, er der krav om toiletfacilitet, og dette skal naturligvis indgå i vurderingen af en ny toiletbygning.

En anden placering er i Munkerup Park, hvor der er planer om at udnytte området i langt højere grad. Dette vil medføre øget tilstrømning af blandt andet daginstitutioner, skoler og andre interessenter, og i den anledning er der fremsat ønske om et toilet.

Forbedring af eksisterende toiletter

Det vurderes overordnet set, at de eksisterende toiletter er i fornuftig stand og at rengøringsstandarden er acceptabel. Udvalgte toiletter trænger dog til forbedringer, så de bliver nemmere at rengøre og lugtgenerne reduceres. Disse forbedringer kan ske ved, at anvendte materialer i udvalgte toiletter udskiftes til nye og mere rengøringsvenlige materialer. I forbedringsarbejdet vil endvidere indgå tiltag, der skal sikre mod hærværk og graffiti.

Derudover har administrationen erfaret at der visse steder bør være bedre information, der hjælper offentligheden til toiletterne. Forbedringerne vil derfor også indeholde bedre skiltning af toiletterne.

Lovgrundlag

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

Styrelsesvedtægt for Byrådet i Gribskov Kommune af 23. april 2019, Kapitel IV, § 9 stk. 2 og 5.

Økonomi

De ovenfor skitserede tiltag kan alle finansieres inden for de afsatte anlægsmidler i årene 2020-2022, hvilket betyder, at de afsatte midler for 2019 ikke anvendes (1 mio. kr.). Et nyt toilet vurderes at koste mellem 300- og 350.000 kr. afhængig af, om det er et toilet til helårs eller sæsonbrug.

Det er vigtigt at holde sig for øje, at etablering af toiletter medfører øgede driftsomkostninger. For et helårstoilet er prisen for drift og vedligehold ca. 75.000 kr. (for rengøring, el, vand, varme og vedligehold) og ca. 35.000 kr. for et toilet, der er åbent i sommersæsonen. Varme skal sikre mod frostskader og ikke generelt opvarme toilettet. Det er en forudsætning, at der afsættes driftsmidler til driften af de nye toiletter.

Den samlede økonomi til etablering, forbedringer og drift af nye toiletter fremgår af nedenstående tabel:

Beløb i hele kr.	2020	2021	2022 ff.

Anlægsudgifter:

2 nye toiletter i Græsted	350.000	150.000	150.000
1 nyt toilet i Helsinge		350.000	
1 nyt toilet i Dronningmølle			300.000
Forbedringer af eksisterende toiletter	150.000		50.000
Anlægsudgifter i alt	**500.000**	**500.000**	**500.000**

Driftsudgifter:

Rengøring, el, vand, varme og vedligehold af 4 nye toiletter - 2 helårs og 2 halvårs	75.000	185.000	220.000
Driftsudgifter i alt	**75.000**	**185.000**	**220.000**

Administrationen anbefaler indstillingen.

Beslutning

1. - 2. Anbefaling tiltrådt

Udvalget besluttede dog at investering ift. toilettet i Dronning Mølle forelægegs på ny inden igangsættelse

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Bilag 1 Oversigt over alle GK-toiletter

Bilag 2 Toilet Helsinge

Bilag 3 Toiletter Græsted

Punkt 205: Orientering om Fredbogård Fonden

24.00.00-G01-5-19

Resume

Udvalgene Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og Udvikling, By og Land får sagen til efterretning. I sagen orienteres om det historiske forløb efter Gribskov Kommunes opkøb af landbrugsareal ved Græsted og den efterfølgende stiftelse af den erhvervsdrivende fond Fredbogård Fonden, og samarbejdet omkring en eventplads ved Fredbogård. Udvalgene vil senere i oktober og november behandle status for udviklingen omkring eventpladsen og træffe beslutning om model for det videre samarbejde med denne fond i forbindelse med genforhandling af samarbejds- og lejeaftale om Græsted eventplads og stationsområde.

Sagsfremstilling

Den erhvervsdrivende fond Fredbogård Fonden blev stiftet den 1. maj 2014.

Fondens stifter er Foreningen Græsted Veterantræf, der i forbindelse med stiftelsen blev videreført i en nyoprettet forening, Græsted Veterantræf.

Fondens formål er:

- at yde støtte i form af donationer og/eller rentelettede lån til foreninger, klubber og lignende samt til personer, som ønsker at gennemføre almennyttige, almenvelgørende og kulturelle initiativer i forbindelse med bevaring af kulturhistorisk teknik og tekniske anlæg, samt støtte til udvikling, planlægning og udførelse af relaterede arrangementer, herunder afholdelse af træf, stævner og events,
- at udvide den i formålsbestemmelsen ovenfor omtalte støtte til også at omfatte andre almennyttige, almenvelgørende og kulturelle initiativer efter bestyrelsens skøn, dog først når fonden gennem en årrække har vist sig i stand til på grundlag af den ved stiftelsen indskudte kapital at yde væsentlig støtte til de i første punkt omtalte formål,
- at tilvejebringe og fastholde rammerne for, samt medvirke til, gennemførelse af et årligt veterantræf i Gribskov Kommune,
- at drive museumsvirksomhed i og på området Fredbogård, og
- at indgå i et driftssamarbejde om en eventplads i Gribskov Kommune, hvilken eventplads, til generel gavn for kommunens borgere og byen Græsted i særdeleshed, skal kunne rumme forskellige former for almennyttige, kulturrelle samt idræts- og turistmæssige arrangementer og events.

Fondens bestyrelse er sammensat af 3 medlemmer udpeget af Græsted Veterantræf og 3 medlemmer udpeget af Gribskov Kommune. Herudover enes parterne om endnu ét medlem, der skal være fondensbestyrelsens formand. Sammensætningen er lige nu:

- Formand Jan Schøtt-Petersen, advokat
- Pernille Sørensen, Græsted Veterantræf
- Peter Feldborg Jensen, Græsted Veterantræf
- Michael Bøtscher, Græsted Veterantræf
- Arne Würgler, Gribskov Kommune, Enhedslisten
- Jens Rane Holck, Gribskov Kommune, Socialistisk Folkeparti
- Steen Thorsgaard Petersen, Gribskov Kommune, Venstre

Repræsentanter for Gribskov Kommune er udpeget af det nuværende byråd i forbindelse med rådets konstituering 2017/18. Her blev det ligeledes besluttet at øge antallet af bestyrelsesmedlemmer, fra 5 til 7, hvilket fondens fundats giver mulighed for.

Fredbogård Fondens bestyrelse har 4 - 6 ordinære møder om året.

Baggrunden for og stiftelsen af Fredbogård Fonden

Foreningen Græsted Veterantræf har i mange år op til stiftelsen af Fredbogård Fonden afviklet en større event, Græsted Veterantræf og Kræmmermarked, de seneste år også på de arealer, der i dag er Græsted Eventplads, og som tidligere har været en del af landbrugsejendommen Fredbogård.

Særlige omstændigheder gjorde, at Gribskov Kommune indledte dialog med ejerne af Fredbogård i 2013 om køb af et større jordtilliggende, som Gribskov Kommune på daværende tidspunkt så en strategisk interesse i at erhverve, dels for at sikre de fremtidige rammer for et årligt tilbagevendende kræmmermarked, dels for at skabe et grundlag for et større område til afvikling af pladskrævende events i Gribskov Kommune.

Forhandlinger med ejerne af Fredbogård og Foreningen Græsted Veterantræf førte til kommunalt køb af et ca. 33 ha. stort ubebygget landbrugsareal. Samtidigt, og i tæt samarbejde med veterantræffet, medvirkede Gribskov Kommune til stiftelsen af Fredbogård Fonden, der gennem et 100% ejet datterselskab, Fredbogård ApS, erhvervede landbrugsejendommen Fredbogård med tilhørende 5,3 ha. landbrugsareal.

Aftale om samarbejde med Fredbogård Fonden og udleje af Græsted Eventplads

Siden oprettelsen af Fredbogård Fonden har der været en gensidig samarbejds- og lejeaftale mellem Gribskov Kommune og Fredbogård Fonden. Disse aftaler er treårige, og har været genforhandlet én gang. Seneste aftaler udløber ved årsskiftet 2019/20.

Med samarbejdsaftalen har parterne to fælles mål for øje:

- at etablere, drifte og udvikle en eventplads ved Græsted
- at fastholde og udvikle samarbejdet mellem kommunen og fonden

Gribskov Kommune deltager i en i samarbejdsaftalen hjemlet koordinationsgruppe. Der afholdes normalt 4 - 6 møder årligt, som optakt til/evaluering af Fredbogård Fondens bestyrelsesmøder. Gribskov Kommune deltager med to ressourcepersoner fra Center for Kultur, Fritid og Turisme.

Lejeaftalen omhandler aftale om fondens leje af ubebygget landbrugsareal. Den fastlagte leje (udgangspunkt 2017: 78.120 kr.) reguleres med udgangspunkt i Gribskov Kommunes udgift til kapitalbinding i forbindelse med etablering af område for eventplads.

Økonomi og risici

Gribskov Kommune har, foruden investeringen i 2014 i det store landbrugsareal på 33 ha, som i dag udgør Græsted Eventpalads, også samme år stillet en tiårig garanti for Fredbogård Fondens køb af landbrugsejendommen, der erhvervedes for 5 mio. kr. Købet blev finansieredet gennem fondens lånoptagelse i Handelsbanken på 3 mio. kr., mens den resterende købesum blev finansieret ved lånptagelse i KommuneKredit, som et 10 årigt, stående lån på 2 mio. kr. med Gribskov Kommune som garantistiller.

Der er ikke fra Byrådets side endnu truffet beslutning om garantiforpligtelsens eventuelle videreførelse efter 2024, og lånet skal således som udgangspunkt indfries til fuld og hel dækning af KommuneKredits udestående pant senest 6. februar 2025.

I perioden 2014 – 2017 har Byrådet bevilget erhvervsstrategisk støtte til Fredbogård Fonden på årligt 300.000 kr. og for 2018 støtte på 350.000 kr. Fra 2019 er der ikke indregnet støtte i det kommunale budget.

I forbindelse med Gribskov Kommunes budget 2016 blev Græsted Områdefornyelse begunstiget med 3 mio. kr., hvoraf 1,5 mio. kr. var øremærket til Græsted Eventplads. Der eksisterer endnu en anlægsramme på ca. 1,250 mio. kr., som planlægges anvendt til sikring af infrastrukturen på eventpladsen.

Forud for fondens etablering er der gennem flere år via Center for Kultur, Fritid og Turisme ydet støtte i form af kulturkontrakt til Foreningen Græsted Veterantræf. Seneste kontrakt er for driftsåret 2019. Græsted Veterantræf modtager fra og med 2020 forventeligt ikke længere midler via kulturkontrakt.

Plangrundlag for Græsted stationsområde og evenplads

Helhedsplan

Gribskov Kommune har i 2017 udarbejdet en helhedsplan for Græsted sationsområde og eventplads for at skabe nye rammer og værdiskabelse, der kan sætte dette område på landkortet. Ønsket er, at området skal udvikle sig som en del af de turismetilbud, som Gribskov Kommune satser på, og med lokal forankring.

Lokalplan(-er)

Eventpladsarealerne kræver principielt nyt plangrundlag i forbindelse med ændret anvendelse. I dag er arealerne registreret som landbrugsarealer. Projektering af anlægsinvesteringer og afvikling af events vil kræve landzonetilladelse på den korte bane, og på sigt at der tilvejebringes et grundlag via lokalplan og kommuneplantillæg.

Gribskov Kommune har da også i 2016 udarbejdet en lokalplan for Græsted stations- og veterantogscenter i samarbejde med Nordsjællands veterantog. En lokalplan, der nu ligger til grund for en forestående ansøgning om støtte til en af de filantropiske fonde. Formålet med lokalplanen har været at skabe et grundlag for, at der øst for lokalbanen ved Græsted Station kan opføres en vognhal til opbevaring af Nordsjællands Veterantogs jernbanemateriel med tilhørende sporforbindelse til lokalbanen. Hallen er tænkt indrettet således at der skabes publikumsadgang til den, og sådan at der på sporarealet kan fremvises veterantog og lokomotiver. Desuden er det hensigten, at hallen også skal kunne bruges til aktiviteter og øvrige events, eksempelvis i forbindelse med det årlige Græsted Veterantræf og Kræmmermarked, der har sit væsentligste udstillingsområde på den del af Græsted Eventplads, der ligger op mod lokalbanen og Græsted Station.

Igangsætning af nye lokalplanprocesser drøftes på næste bestyrelsesmøde i Frdbogård Fonden.

Det nye Fredbogård - en verden af ny gode oplevelser for hele familien

Fredbogård Fonden har i samråd med Græsted Veterantræf store planer om at udvikle Fredbogård (gårdkomplekset). Der er indsendt en ansøgning til en af de store filantropiske fonde og indledningsvist været dialog med en række relevante, regionale og lokale samarbejdspartnere. Ansøgningen har et stærkt socialøkonomisk, men også oplevelsesøkonomisk og kultur- og naturbåret aftryk. Essensen er at man ønsker at danne nye fællesskaber på tværs af generationer med frivillighed og faglighed for øje.

Frilandsmuseets rapport

Nationalmuseet (Frilandsmuseet) har i 2019 med finansiering fra Gribskov Kommune via den erhvervsstrategiske støtte udarbejdet en historisk redegørelse for Fredbogårds historiske og nuværende betydning samt redegjort for bygningernes tekniske tilstand og renoveringsbehov. Et vigtigt dokument i den fremtidige planlægning for gården, herunder restaurering og ny anvendelse.

Vision- og strategiforløb

Gribskov Kommune har i samarbejde med Roskilde Festival Experience gennemført et visions- og strategiforløb for Fredbogård Fonden, der lægger kimen til en udvikling af fondens virksomhed, herunder den strategiske tilgang til for eksempel inddragelse af de frivillige med særligt fokus påGræsted Veterantræfs rolle. Fonden træffer på førstkommende bestyrelsesmøde beslutning om det videre arbejde med vision og strategi, herunder organisering af de frivillige kræfter i Græsted.

Seneste nyt om Fredbogård Fonden og Græsted Eventplads

Formandsskifte

Fredbogård Fonden har siden stiftelsen haft advokat Jan Schøtt-Petersen som formand. Fredbogård Fonden har nu i en naturlig følge af fondens overgang fra etablering og opstart til en nu mere operationel form valgt at gennemføre et glidende formandsskifte i 2019. En beslutning truffet af bestyrelsen på møde i juni. Ny formand bliver Karsten Grubert, der er bosiddende i Græsted, og med stor interesse i lokalsamfundets kulturelle muligheder. Den nye formand indtræder fuldt ud 1. december 2019.

Den videre politiske proces

Gribskov Kommunes samarbejds- og lejeaftaler med Fredbogård Fonden om Græsted Eventplads udløber ved årsskiftet 2019/20.

Samarbejds- og lejeaftalerne skal være godkendt af Byrådet og Fredbogård Fondens bestyrelse ved årsskiftet 2019/20 med henblik på en mulig, ny 3 årig aftaleperiode 2020-22 - såfremt begge parter ønsker at gå videre med et forpligtende samarbejde.

Byrådet skal således ideelt set senest på møde i december 2019 efter indstilling fra Økonomiudvalget via udvalgene Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og Udvikling, By og Land, godkende status for eventpladsen og samarbejdet med Fredbogård Fonden, og træffe beslutning om det fortsatte samarbejde og eventuelle økonomiske dispositioner eller tilkendegivelser over for Fredbogård Fonden for 2020 og videre frem.

Forud for fagudvalgenes indstilling behandler disse udvalg i oktober et oplæg fra administrationen med skitsering af alternative muligheder for fremtidigt samarbejde med Fredbogård Fonden om udviklingen af Græsted Eventplads og Fredbogård med henblik på at sikre en kvalificering af det beslutningsgrundlag, som Byrådet endeligt skal tage stilling til i december.

Mellem fagudvalgsmøderne i oktober og november fremlægger administrationen den af fagudvalgene i oktober forventeligt godkendte skitse for fremtidigt samarbejde for Fredbogård Fondens bestyrelse.

Administrationens vurdering

Fredbogård Fonden har strukturelle udfordringer, og vil ikke uden indtægter, økonomisk hjælp, donationer og lignende kunne opretholde sin funktion, som erhvervsdrivende fond med almennyttigt sigte. Det tætte økonomiske bånd mellem fonden og stifteren er her afgørende for udviklingen på den korte bane med mindre Gribskov Kommune skal genoptage den erhvervsstrategiske støtte i den ene eller anden form.

Administrationen indstiller til Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi og Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. taget til efterretning

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 206: Evaluering af sommerens arangementer 2019

05.14.00-G01-5-19

Resume

Udvalget Kultur, Erhverv og Oplevelsesøkonomi får sagen til efterretning. Sagen handler om evaluering af sommerens arrangementer afholdt på kommunens veje og pladser.

Sagsfremstilling

Der er afholdt et stort antal events hen over sommeren i Gribskov Kommune. I 2019 er der i årets 7 første måneder blevet meddelt tilladelse til 143 midlertidige arrangementer på veje og kommunale arealer. Der er her meddelt tilladelser til 16 motionsløb, 10 film optagelser, 7 mobile gadesalg og ugentlige markedsdage i 4 byer.

Antal af arrangement-tilladelser er steget med ca. 20 % i forhold til 2017. Administrationen konstaterer at hovedparten af arrangementerne i byerne, arrangeres af lokale foreninger og samskabelsen om udfoldelse af turismestrategiens fokus på events og byliv, er i positiv udvikling.

I august måned har administrationen afholdt et antal evaluerings-møder med lokale foreninger, der har arrangeret events på kommunale og andre arealer i Helsinge, Græsted, Gilleleje og Tisvilde.

Referat fra møderne kan læses i: Bilag 1 Helsinge - Bilag 2 Græsted - Bilag 3 Gilleleje - Bilag 4 Tisvilde.

Helsinge

Gågadeforeningen oplever at der er stor optimisme i byen. Der arbejdes på at etablere et By-forum, der kan give et fælles afsæt og retning for udviklingen.

Der har været afholdt 4 fredagskoncerter på torvet, med spisning og dans, alle med stor tilslutning.

Arrangementet i gågaden, Biler i byen, var godt besøgt.

Ved Elvis koncerten på torvet var der ca. 400 tilhører.

Kulturnatten, som dækkede hele byen, var der også stor tilslutning til og også mange børn deltog.

St. Hans arrangementet blev arrangeret ved gadekæret og var godt besøgt.

Gadekærs markedsdage har været afholdt hver lørdag fra 22. juni til 17. august ved og omkring gadekæret.

Græsted

Samarbejdet og den tætte kontakt til politikerne i Byforum fungere godt og deltagerne oplever at blive hørt.

Torvet fungerer som er et godt samlingssted der bruges til små daglige forsamlinger. Dagplejemødres børn leger ved gadekæret, unge samles på torvet i frikvarteret og der er udeservering ved Kroen og Stalden.

Der har været afholdt torvedage, loppemarked, udstilling af gamle biler og marked med lokale produkter.

Juletræstænding på torvet tiltrak mange.

Fejring af torvets fødselsdag var godt besøgt.

Ved St. Hans arrangementet i Folkeparken deltog ca. 500 personer og Folkeparken var fyldt op. Kirken lavede kaffe og kage og mange af byens foreninger var engageret.

Halloween eventen havde stor tilslutning fra butikkerne og mange børn deltog.

Open air bio var også en succes, som tiltrak mange borgere.

Gilleleje

Det har alt i alt været en god sommer i Gilleleje og der har været flere mennesker i byen. De mange tilbagemeldinger fra besøgende i byen er positive og omhandler: stemningen, havnen, de små butikker, de mange evens, stort udbud af restauranter og at serviceniveauet er højt i butikkerne.

Der har været afholdt torvedage hver lørdag.

Operakoncerten på havnen gik over alt forventning med ca. 2500 deltagere.

Bakkefesten gav i år den bedste omsætning nogen sinde på i alt 2.6 mio kr. Der blev solgt 11000 billetter i alt og ca. 5000 pr. dag.

St. Hans arrangement på vest stranden var et stort tilløbsstykke.

Kulturhavnen har et godt samarbejde med Det Hvide Hus og de omkringliggende cafeer.

Tisvilde

Kommunen har i år meddelt tilladelse til 19 arrangementer på kommunale veje og arealer i Tisvilde. Herudover er der afholdt et antal åbne arrangementer på arealer, som ikke tilhører kommunen.

Administrationen har holdt evalueringsmøder med lokale foreninger, samt involverede myndigheder og arrangørerne af festivalen Musik i Lejet.

Af de mange arrangementer i Tisvilde, kan nævnes følgende.

St. Hans arrangement på stranden blev arrangeret i fællesskabet af flere foreninger i Tisvilde. Ca. 2000 gæster deltog og mange også til spisning ved Naturrum.

Jazz festivalen var et godt tiltag og det formodes at arrangementet udvikler sig.

Loppemarked og cirkus på Birkepladsen er stadig en succes hvor mange kommer.

Kildemarked ved Sandflugtsmonementet var godt besøgt.

I uge 29 kom der rigtig mange gæster til festivalen Musik i Lejet, og de mange andre aktiviteter rundt omkring i Tisvilde,

Der var mange øl-boder og flere ekstra udskænkningssteder. Cafeer i Hovedgaden ønsker deres tilladelse til udeservering udvidet til hele uge 29.

Der er tilkendegivelser på af, at de mange mennesker på vej til festivalpladsen, gav et stort pres i Hovedgaden og at det var svært at passere afspærringer og serveringsområder i Hovedgaden.Tilkendegivelser der også peger på, at der ikke bør gives tilladelse til udeservering i Hovedgaden mere, på grund at de gener det medfører.

Ligeledes er der tilkendelsgivelser af, at der blev spillet for højt i Tisvilde i uge 29, både i private haver og langs Hovedgaden.

Arrangementet Månedansernes Baghave blev i år godt afviklet og musikken blev tilpas reguleret, men cafe Maya spillede for høj musik.

Onsdags jazz på strand terrasse forløb uden problemer.

Under Musik i Lejet oplyser arrangøren, at den gængse grænse på 103 dBA blev overholdt.

I forhold til antal deltagere ved Musik i Lejet oplyser arrangøren, at der blev solgt 7500 partout billetter og 1000 dags billetter. Der var 2200 frivillige og 500 akkrediteringer.

Opbygning og nedrigning af festivalen overholdt etape planen, men arrangøren oplever at tidsplanen er meget presset. Bilag 5 MIL.

Samarbejde mellem alle myndighederne og med arrangøren har været godt, og erfaringer fra tidligere år er løbende blevet indarbejdet af arrangøren. Bilag 6 MIL, Myndigheder.

Grundejerforeninger for Tisvilde og Omegn har udsendt et spørge skema til deres 400 medlemmer, som 60 personer har svaret på. Den generelle holdning var, at der var for mange mennesker i byen i uge 29 og festivaldeltagere spreder sig ud over et for stort område,

Arrangørerne af Musik i Lejet har foretaget en gæste-evaluering som 2206 personer har svaret på. Af undersøgelsen fremgår at ca. 70% overnatter i familiers sommerhuse, eller bor i Tisvilde. Bilag 7 MIL undersøgelse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Brian Lyck Jørgensen (O) tilkendegiver til protokollen, at han mener, udvalget bør beslutte at ændre tilladelsen til Musik i Lejet.

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Bilag 1 - Helsinge

Bilag 2 - Græsted

Bilag 3 - Gilleleje

Bilag 4 - Tisvilde

Bilag 5 - MIL

Bilag 6 - MIL, myndigheder

Bilag 7 - MIL brugerundersøgelse

Punkt 207: Status på byggesager

00.15.00-G01-14-18

Resume

Udvikling, By og Land får sagen til orientering om den aktuelle status på byggesagsbeholdningen og sagsbehandlingstiderne.

Sagsfremstilling

Udvikling, By og Land fik på mødet den 30. april 2019 status på byggesager uden sagsbehandler (sager i styringsreolen) og på landzonesager.

Status på byggesager

I 2019 har Byg pt. modtaget 383 sager klar til sagsbehandling, og meddelt 466 byggetilladelser.

Udviklingen på vores styringsreol, dvs. sager uden sagsbehandler, er for perioden 16/4-19 til 3/9-19 (ca. 4½ måned) følgende:

	16. april 2019	**3. september 2019**
Byggesager på styringsreol (i alt) (ikke forespørgselssager, henvendelser om anden ejendom og tilsynssager)	224	177

Sager på styringsreolen	**Servicemål**	**Antal sager pr. 16/4 2019**	**Antal sager pr. 3/9 2019**	***Ældste sag pr. 16/4 2019 (kalenderdage)***	***Ældste sag pr. 3/9 2019 (kalenderdage)***
Hurtigbane	2 uger	12	9	7	6
Erhvervssager	2-12 uger afhængig af kompleksitet	10	7	40	51
Helhedsvurdering/dispensation	10 uger	51	40	119	201
Lovliggørelse (salg)	2-12 uger afhængig af kompleksitet	(NY)	1	(NY)	35

Lovliggørelse i øvrigt	Ingen	151	120	431	571
Forespørgsel og henvendelse om anden ejendom (erhverv)	2 uger	(NY)	0	(NY)	
Forespørgsel i øvrigt	2 uger	15	5	49	20
Henvendelse om anden ejendom (klager)	Ingen servicemål	?*	201	396	536
Opfølgningssager (tilsyn)	Ingen servicemål	202	244	270	425

* optællingen af henvendelsessager fra april 2019 er desværre forkert og det er ikke muligt at søge tallet frem.

Vurdering af status på byggesager

Det fremgår af tabellen for byggesager, at vi nogenlunde kan overholde servicemålene på hurtigbanesager, erhvervssager, forespørgselssager og sager med helhedsvurdering/dispensation og at sagsmængden i styringsreolen (sager uden sagsbehandler) er blevet mindre. Puklen af lovliggørelsessager er også blevet mindre, men de ældste sager er fortsat meget gamle.

Den positive udvikling af sagsmængden skyldes dels, at vi i foråret og sommeren har haft merarbejdsdage. Derudover har det haft en positiv effekt for den samlede sagsmængde, at vi nu også hurtigbehandler lovliggørelsessager, der ligger inden for byggeretteneller hvor ejer har kunne fremvise en underskrevet købsaftale betinget af lovliggørelse.

Antallet af henvendelser om anden ejendom og følg-op sager (tilsyn) er steget, hvilket skyldes, at vi har prioriteret andre sager. Det er således kun meget få af disse sager, der er blevet sagsbehandlet

Status på landzonesager

Vi havde pr 16. april 2019: 27 indkomne landzonesager, 6 sager, der er klar til sagsbehandling og 15 under afklaring.

Pr. 3. september 2019 har vi: 26 indkomne landzonesager, 2 sager klar til sagsbehandling og 13 sager under afklaring. (Her tæller vi ikke de sager med, hvor sagsbehandlingen er i gang, eller hvor vi afventer yderligere input/materiale fra ansøger, eksterne m.v.)

I 2019 har vi pt truffet 38 afgørelser efter § 35. Heraf 35 LZ-tilladelser og 3 afslag.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 208: Praksis for eksisterende lovlig anvendelse efter nyopførelse

01.02.00-P21-1-19

Resume

Planklagenævnet har ændret praksis for muligheden for at fortsætte eksisterende lovlig anvendelse, selvom der er tale om nyopførelse.

Sagsfremstilling

Den 9. juli 2019 traf Planklagenævnet afgørelse om, at eksisterende lovlig anvendelsen af ejendommen Jørgensgård 1 i Gilleleje til helårsbolig kunne fortsætte, selvom der var tale om nyopførelse i et sommerhusområde.

Afgørelsen er principiel og ændrer en lang fast praksis i Planklagenævnet (tidligere Natur- og Miljøklagenævnet) om, at eksisterende lovlig anvendelse ved nyopførelse bortfalder. Ifølge tidligere praksis blev en ejendom omfattet af den gældende lokalplan og/eller sommerhusreglerne i planloven, hvis der var tale om nyopførelse.

Som begrundelse for den nye praksis, henviser Planklagenævnet til ordlyden i planlovens § 56, stk. 4:

"*En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med § 38 a, en lokalplan eller en efter § 68, stk. 2, opretholdt plan, eller som ville kræve tilladelse eller dispensation efter denne lov, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder, selv om retten hviler på en tilladelse eller dispensation.*"

Planklagenævnet bemærker, at retten til at udnytte eksisterende lovlig anvendelse, selvom der er tale om nyopførelse, kun gælder selve anvendelsen. Det nye byggeri skal stadig opføres i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser.

Det er administrationens vurdering, at Planklagenævnets afgørelse betyder, at hvor planlovens § 56, stk. 4 finder anvendelse, vil man fremover kunne få tilladelse til et nedrive et byggeri og efter genopførelsen kunne fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse, selvom det ikke er i overensstemmelse med lokalplanen eller sommerhusreglerne i planloven.

F.eks. vil det nu være muligt

- at rive et lovligt eksisterende sommerhus ned og genopføre det som et sommerhus, selvom det ligger i byzone og der er en lokalplan, som udlægger området til helårsbeboelse
- at rive et lovligt eksisterende helårshus ned og genopføre det som et helårshus, selvom det ligger i et sommerhusområde
- at rive et lovligt eksisterende beboelseshus eller anden bygning ned i f.eks. et erhvervsområde og genopføre det til samme anvendelse, selvom det strider mod lokalplanens anvendelsesbestemmelser

Det byggeri, der genopføres skal dog altid overholde de gældende bebyggelsesregulerende krav mv. fastlagt i lokalplanen, bygningsreglementet mv., også selvom det tidligere byggeri ikke overholdt disse krav.

Administrationen vil fremadrettet inddrage den nye praksis i sagsbehandlingen.

Det bemærkes, at den nye praksis ikke har betydning for byggeri i landzone.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 209: Landzonesag: Ferlevej 15 - statusændring af sommerhus

01.03.03-G01-18-19

Resume

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

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.

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

Det anbefales derfor, at der gives afslag på ansøgningen.

Sagen er udsat fra mødet den 20.08.19 for at få afdækket, om der har været en lignende sag i udvalget, der danner præcedens for Gribskov Kommunes håndtering af sagstypen. Der blev henvist til adressen Ellemosevej 98, og her traf udvalget beslutning om statusændring i sagen, men tilladelsen blev ikke givet efter ønske fra ny ejer af ejendommen, som ville bevare sommerhuset. Administrationen har fundet to andre sager som beskriver kommunens praksis og indsat et afsnit om praksis i sagsfremstillingen. Indstillingen er ikke ændret.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

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

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.

Ejendommen er udstykket fra Ferlevej 9, 'Fuglebækgård', 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 i øvrigt generelt karakteriseret ved åbent agerland med spredt bebyggelse.

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.

Vurdering

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

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 landzonereglerne. 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.

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.

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.

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 begrænsede eller ingen bygningsmæssige tiltag. Eventuelle fremtidige udvidelser kan bl.a. indebære en større landskabelig påvirkning end de tidligere bygninger.

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,

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 klagenævnspraksis 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.

Endelig vurderes det, at der med deklarationen er søgt at fastholde et mindre byggeri det pågældende sted, sådan 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 sårbar 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.

Gribskov Kommunes praksis

Udvikling, By og Land behandlede den 24.04.2017 en sag på ejendommen Lyngen 59, hvor der blev truffet beslutning om ændring fra sommerhus til helårsstatus. Endvidere behandlede udvalget den 18.09.2017 en sag på ejendommen Råbjergvej 38, hvor der blev truffet beslutning om at eksisterende fritidsbolig kunne nedrives og erstattes med en ny bolig med helårsstatus.

Udvalgsprotokollerne samt landzoneafgørelserne er vedlagt som bilag. Administrationen gør opmærksom på, at der ikke er fuld overensstemmelse mellem den hidtidige klagenævnspraksis og de trufne afgørelser. Såfremt udvalget finder, at afgørelserne for Lyngen 59 og Råbjergvej 38 er et udtryk for Gribskov Kommunes generelle praksis, er de præcedensdannende hvad angår sager hvor det pågældende sommerhus er omgivet af flere helårsboliger og således bliver en del af en samlet enklave af helårsboliger, og hvor der samtidig ikke er naturmæssige eller andre særlige forhold, der i den konkrete sag taler imod statusændringen.

Ferlevej 15 adskiller sig dog fra de nævnte sager, da gårdbebyggelsen på den landbrugsejendom, hvorfra sommerhusgrunden er udstykket, ikke betragtes som en almindelig helårsbolig. Der er kun et enkelt helårshus, Ferlevej 10, sydøst for gården.

Plan- og Miljøudvalget behandlede den 06.06.2016 en sag på ejendommen Ellemosevej 98, hvor der blev truffet beslutning om ændring fra sommerhus til helårsstatus. Protokollen er vedlagt som bilag. Administrationen oplyser, at der under sagsbehandlingen skete ejerskifte, og ny ejer ønskede ikke en afgørelse, men ville bevare sommerhuset. Der foreligger derfor ikke nogen offentliggjort, gældende tilladelse, og udvalgets afgørelse har ikke kunnet prøves i klagesystemet. Denne sag er sammenlignelig med den foreliggende sag på Ferlevej 15; administrationen anbefalede et afslag og begrundede blandt andet vurderingen med, at de omkringliggende ejendomme var større landbrugsejendomme.

På baggrund af ovenstående fastholder administrationen indstillingen om afslag på ansøgningen. Såfremt udvalget finder, at udvalgsbeslutningen for Ellemosevej 98 også er et udtryk for Gribskov Kommunes generelle praksis, vil den sammen med eventuel tilladelse til stausændring på Ferlevej 15 være præcedensdannende også hvad angår sager hvor det pågældende sommerhus er fritliggende i det åbne land omgivet af landbrugsejendomme og tilhørende markarealer.

Anbefaling

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

Der bør lægges stor vægt på baggrunden for landzonebestemmelserne om ikke at få spredt og uplanlagt helårsbeboelse, på at huset i sin tid er opført med deklaration om fritidsbeboelse, samt på det forhold at der fremover vil være mulighed for frit at udvide boligen op til 500 m2, hvis der tillades helårsstatus.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Planklagenævnets praksis, f.eks. afgørelse af 27. september 2018 (j.nr. 18/05902)

Økonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

Høringsperiode og høringsparter

Hvis Udvikling, By og Land beslutter, at der kan arbejdes for en tilladelse til det ansøgte, skal projektet i 14 dages naboorientering. Nabobemærkninger vil efterfølgende blive forelagt udvalget forud for endelig stillingtagen.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet. Planklagenævnet kan også efterprøve kommunens skøn.

Beslutning

1.

For stemte: A, C, G, Ø og Bo Jul Nielsen (6)

Imod stemte V og O (4)

Indstilling tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Bilag UBL aug.19

Suppl. UBL-bilag sept.19, ex på protokol

Suppl. UBL-bilag sept.19, ex på LZT

Suppl. UBL-bilag sept.19, ex 2 på protokol

Suppl. UBL-bilag sept.19, ex 2 på LZT

Suppl. UBL-bilag sept.19, ex 3 på protokol

Punkt 210: Status og kriterier for puljen 'Forskønnelse af by og land'

05.00.00-G01-159-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sage mhp. at drøfte kriterier for puljen til forskønnelse af by og land.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning
2. at drøfte kriterier for anvendelse af midler

Sagsfremstilling

Budgetaftale og budget

I budget 2017-2020 fremgår følgende tekst om pulje til forskønnelse af by og land

Der er flere borgere, der har peget på, at det er vigtigt at sikre, at vores byer og strande holdes rene. Der er et behov for at arbejde med forskønnelse af vores byer og landområder – med en "ren kommune". Der har været en forsøgsordning, hvor vores flygtninge og kontanthjælpsmodtagere hen over sommeren har bidraget til at holde vores byer og strande rene. Såfremt det har været en succes, skal vi fortsætte og udvikle indsatsen.

Desuden skal der være mulighed for at præsentere kommunen endnu bedre, f.eks. ved plantning af blomster mv. i lokalsamfundene, i rundkørsler og andre centrale steder, hvor der kommer mange gæster og turister. I lokalsamfundene kan dette ske, hvis der er den tilstrækkelige initiativkraft til at ville stå for beplantningen.

Det kan også være andre tiltag som en indsats i forhold til vores offentlige toiletter, offentlige legepladser, etablering af nyt byinventar såsom borde, bænke og skilte eller en maskine til strandrensning.

Der er afsat supplerende midler til puljen i de efterfølgende budgetter. Samlet er der nu følgende budget til forskønnelse af by og land

2019 :1,9 mio. kr.

2020: 1,4 mio.kr.

2021: 2,0 mio. kr

2022: 0

Besluttede indsatser

Indsatser som videreføres fra tidligere år:

350.000 kr bruges i 2019 på følgende indsatser (jf. beslutning fra UBL 26.04.2018):

- Renhold ifm. events
- Slidte borde bænke
- Kampagne vedr. skrald
- Blomster og løg i kummer
- Strandrensning

- Træplantning
- Bivenlig kommune
- Insekt- og blomstervenlig pasning af rabatter

Ifm. Udvikling, By og Lands behandling af det vedtagne budget for 2019 har udvalget besluttet: *Der prioriteres midler (60.000 kr). ift. aftale med Strandbakkeselskabet, Øvrige afventer udarbejdelse af udviklingsstrategien*

(UBL 22.10.2018, pkt.nr. 243). Der er på den baggrund indgået en tidsbegrænset driftsaftale med Strandbakkeselskabet.

Supplerende har Udvikling, By og Land besluttet at *Der indkøbes nyt telt til Højelt. Udgifter til teltet finansieres via puljen til forskønnelse af by og land.* (UBL 28.05.2019, pkt. nr 133)

Opsætning af telt til direkte genbrug på Højelt Genbrugsstation afventer grønt lys fra foreningerne, som ikke nødvendigvis bliver klar til at gå i drift i 2019. Forventet udgift ca. 150 tkr. som en éngangsudgift til etablering, idet der ikke er taget stilling til driftsudgifter.

Forslag til kommende indsatser

Fremadrettet kan man overveje at lade foreninger og private aktører komme med input til aktiviteter. Det kunne f.eks. være lokale handels- og turistforeninger, museer, turistattraktioner m.v.

Derudover kan man se på behovet for indsatser som følge af eventuelle budgetreduktioner. Hvis man f.eks. fjerner driftsmidler til drift af blomsterkummer og springvand, kan man afsætte midler til at fjerne installationerne, så der ikke står tomme krukker og springvand i bybilledet.

Beslutning

1. Taget til efterretning
2. Udsat til efter budgetvedtagelse

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 211: Anlægsbevilling til affaldsområdet

07.00.01-A00-1-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om indstilling til Økonomiudvalget og Byrådet vedr. frigivelse af anlægsmidler fra forsyningsområdet til renovering og vedligehold.

Komprimatoranlægget på Højelt Omlaste- og genbrugsstation, står foran en større renovering i efteråret 2019, Ligeledes er der nødvendige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og materiel på Højelt og Skærød Genbrugsstationer.

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

1. at give tillæg til anlægsbevilling på 1,0 mio. kr. til renovering af komprimatoranlæg i dagrenovationsmodtagelsen på Højelt Genbrugsstation, finansieret af udisponeret rådighedsbeløb på anlægspuljen på affaldsområdet.
2. at give anlægsbevilling på 0,3 mio. kr. til bygningsvedligehold på Højelt og Skærød Genbrugsstationer, finansieret af udisponeret rådighedsbeløb på anlægspuljen på affaldsområdet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Gribskov Kommune indsamler dagrenovation fra beboelse og virksomheder i kommunen. Indsamlingen foretages af to lokale entreprenører. Skraldebilerne kører affaldet til dagrenovationsmodtagestation på Højelt genbrugsstation, hvor det omlastes til større containere. Det sker via en komprimator, som presser affaldet ind i store containere til hhv. madaffald og restaffald.

Ud over dagrenovation køres affald fra offentlige skraldespande og herreløst affald også til omlastestationen.

Efter omlastning køres affaldet videre til behandlingsanlæg i hhv. Glostrup og Holsted.

Fordele

Det indsamlede affald komprimeres, for at reducere omfanget før videre transport. Dette reducerer volumenbehovet, og affaldet kan dermed transporteres i større og færre biler.

Der er en synergi til genbrugspladsen på Højelt idet, brændbart affald fra genbrugsstationen (950 tons) iblandes restaffaldet og transporteres i større enheder til Vestforbrænding i Glostrup.

Omlastning af affaldet reducerer således den økonomiske udgift ved affaldshåndteringen og den tilhørende CO2-udledning.

Hvis behandlingsanlægget i Glostrup er midlertidigt lukket, kan man opmagasinere op til 2 dages dagrenovation i komprimerede containere. Dette forhold reducerer Gribskovs sårbarhed ved fx nedbrud på behandlingsanlæggene.

Komprimatoranlægget kan eventuelt senere ombygges til at håndtere flere fraktioner fra husstandsindsamling eller fra anlæg med optisk sortering. Flere fraktioner må forventes i forbindelse med implementeringen af den kommende ressourcestrategi, på baggrund af EU's affaldsdirektiv.

Grundet køreafstand til affaldsbehandlingsanlæggene vil det give god mening også i fremtiden at have mulighed for at komprimere affald og transportere i større containere.

Ulemper

Der er driftsudgifter til anlæg, bygninger samt personale til bemanding. (<100.000,- på bygninger, anslået 150.000,- på anlæg ved 2 årlige service samt diverse, 1,25 årsværk)

Problemet

Komprimatoranlægget er 11 år gammelt og har håndteret ca. 250.000 tons affald i sin levetid. For at sikre fortsat driftssikkerhed, er det nødvendigt at renovere de mest sårbare dele på anlægget.

Ved renovering af komprimatoranlægget, estimerer producenten, at anlæggets levetid øges med 10 år, inden der igen er behov for renovering, under forudsætning af løbende service og vedligehold.

Løsningsmuligheder

- Komprimatoranlægget nedlægges og affaldet transporteres direkte til modtageanlæg i hhv. Glostrup(restaffald) og Frederikssund (madaffald). Denne løsning øger transportudgifterne samt CO2 udledningen.
- Komprimatoranlægget renoveres så man sikrer fremtidig driftssikkerhed samt parathed til at håndtere de fremtidige krav til øget affaldssortering. GK får en økonomisk fordel og reducerer CO2 udledningen.

Økonomi

Byrådet besluttede den 05.02.2019 at frigive 0,3 mio. kr. til renovering af komprimatoranlæg på Højelt genbrugsstation. På dette tidspunkt var administrationen ikke bekendt med omfanget af renoveringen, ved sagkyndig gennemgang af anlægget er det konstateret, at renoveringen bliver mere omfangsrig og væsentligt dyrere end først antaget. Der er indhentet tilbud på på renovering af anlægget på 1,3 mio. kr., og der ansøges derfor nu om tillæg til anlægsbevilling på 1,0 mio. kr. finansieret af udisponeret rådighedsbeløb på anlægspuljen på affaldsområdet.

Udgifterne til vedligeholdelsesarbejderne på tag, materiel og rør forventes at udgøre 0,3 mio. kr. og der ansøges derfor om anlægsbevilling på 0,3 mio. kr. finansieret af udisponeret rådighedsbeløb på anlægspuljen på affaldsområdet.

Nuværende komprimatoranlæg er afskrevet ultimo 2015.

Udgiften til renovering udgør kr. 1.300.000. En renovering af komprimatoranlægget genererer en nettobesparelse, i 2019 kroner, på kr. 2.273.039,- årligt og kr. 22.730.390,- i anlæggets levetid for GK.

Der er desuden en reduceret CO_2-udledning på 196 tons/år ved renovering af komprimatoranlægget som følge af reduceret transport. Man må forvente at anlægget skal renoveres igen om 10 år.

Omkostninger/år	med komprimator	uden komprimator	Besparelse m/anlæg
Kørsel	1.314.699,00	4.405.238,00	
Bemanding anlæg	567.500,00	-	
Vedligehold bygning	100.000,00	-	
Anlæg: service, diverse	150.000,00	-	
I alt	2.132.199,00	4.405.238,00	-2.273.039,00
Klimaregnskab/år			
CO_2-udledning tons/år	99,00	295,00	-196,00

Øvrige midler i anlægspuljen på affaldsområdet er disponeret til aktiviteter besluttet i forbindelse med investeringsplanen 2017-2021.

Administrationens vurdering

- Det er administrationens vurdering, at det er nødvendigt med en renovering af komprimatoranlægget, for at kunne håndtere den indsamlede dagrenovation, før det sendes videre til anden behandling, samt holde omkostningsniveauet nede.
- Det er administrationens vurdering, at det er nødvendigt at de beskrevne vedligeholdelsesarbejder udføres, for at kunne opretholde almindelig funktion af installationer og drift af genbrugsstationer.

Administrationens anbefaling

- Administrationen anbefaler Udvikling, By og Land at anbefale overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at følge indstillingen.

Økonomi

Der søges tillæg til anlægsbevilling på 1,0 mio. kr. finansieret af udisponeret rådighedsbeløb på anlægspuljen på affaldsområdet samt anlægsbevilling på 0,3 mio. kr. finansieret af udisponeret rådighedsbeløb på anlægspuljen på affaldsområdet.

Beslutning

1. - 2. Anbefaling tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 212: Grøn Uge 2020

01.05.13-A01-1-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om afholdelse af Grøn Uge og Grøn Lørdag i Gribskov Kommune samt at få en evaluering af Grøn Uge og Grøn Lørdag i 2019.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at beslutte at Grøn Uge afholdes i maj 2020. Målgruppen er børnehaver - *eller*
2. at beslutte at der ikke afholdes Grøn Uge i 2020.
3. at beslutte at Grøn Lørdag afholdes i maj 2020 på Gilleleje Havn. Målgruppen er familier - *eller*
4. at beslutte at der ikke afholdes Grøn Lørdag i 2020,
5. at der arbejdes for at Grøn Uge afholdes i 2021 og at det undersøges med Børn og Unge området om Grøn Uge i 2021 kan blive målrettet både børnehaver og indskolingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Udvikling, By og Land ønskede i deres behandling af Grøn Uge 2019 en evaluering af Grøn Uge 2019 med henblik på en vurdering af indsatsen i 2020.

Beskrivelse af faktuelle forhold

Grøn Uge har været afholdt 10 gange i Gribskov Kommune. De første tre gange målrettet både børnehaver og skoler; efterfølgende kun børnehaver. Grøn Lørdag blev afholdt første gang i 2015, hvor foreningernes aktiviteter målrettet familier blev samlet på Gilleleje Havn.

Grøn Uge i de seneste år har kunne tilbyde børnehaverne mellem 30-40 arrangementer. I gennemsnit deltager omkring 550 børn i Grøn Uge, og omkring 350 børn og voksne til Grøn Lørdag. Hvert år investerer de grønne foreningerne i gennemsnit 500 timer frivilligt arbejde i Grøn Uge og Grøn Lørdag, fordelt på 300 timer til Grøn Uge og 200 timer til Grøn Lørdag.

Evaluering af Grøn Uge og Grøn Lørdag 2019

Foreningerne evaluerede Grøn Uge og Grøn Lørdag den 17.06.2019.

Foreningerne er glade for at bidrage og deltage i Grøn Uge og Grøn Lørdag. I år har flere af foreningerne igen nævnt muligheden og ønske om at Grøn Uge til også omfattede indskolingen.

Børnehavelederne evaluerede Grøn Uge på ledermødet den 29.08.2019.

Godt halvdelen af kommunens børnehaver benytter sig af Grøn Uges tilbud og planlægger deres årshjul herefter. De børnehaver, der deltager, er glade for, at foreningerne arrangerer gratis oplevelser, som børnehaverne ellers ikke ville have adgang til pga. økonomi eller viden om. Grøn Uge har skabt kendskab til kommunens Naturvejleder og Grejbank og flere børnehaver benytter deres tilbud efterfølgende. De børnehaver som i forvejen benytter kommunens Naturvejleder og Grejbank benytter sig ikke af Grøn Uge.

Administrationens vurdering

Uden foreningerne er der ingen Grøn Uge. Grøn Uge er et godt eksempel på samskabelse. Grøn Uges succes er også bygget op af foreningernes respekt og interesse for hinandens interesseområder samt den gode relation der er opstået arrangørerne imellem, herunder til kommunen. Grøn Uge er i øvrigt et unikt projekt, som ikke er set lignende i andre af landets kommuner.

Grøn Uge har i en lang årrrække sat naturen på dagsordenen og bidrager til, at børn i Gribskov Kommune lærer den lokale natur at kende og derved at værdsætte og passe på naturen i fremtiden.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der arbejdes for at Grøn Uge afholdes i 2020, samt at det undersøges med Børn og Unge området om Grøn Uge i 2021 ønskes målrettet både børnehaver og indskolingen for at imødekomme foreningernes ønske.

Administrationen anbefaler, at Grøn Lørdag afholdes i 2020 på Gilleleje Havn. Målgruppen er familier.

Økonomi

I 2020 forventer administrationen at bruge 80-90 timer til afvikling af Grøn Uge og Grøn Lørdag og herudover:

Badges til børn fra børnehaver : 1.500 kr.

Leje af telte, borde bænke mv til Grøn Lørdag: 5.000 kr.

I 2021 forventer administrationen at bruge 90-100 timer på afvikling af Grøn Uge og Grøn Lørdag og herudover:

Badges til børn fra børnehaver og indskoling: 2.000 kr.

Leje af telte, borde bænke mv til Grøn Lørdag: 5.000 kr.

Administrationen af Grøn Uge er over årene landet på et minimum, f,eks ved at indføre tiltag som Nemtilmelding, hvorved børnehaverne tilmelder sig,

Beslutning

1. For stemte: C, G,O, Ø og Bo Jul Nielsen (6)

Imod stemte A og V (4)

Indstilling tiltrådt

2. Udgår

3. For stemte: A, C, G, O, Ø og Bo Jul Nielsen (7)

Imod stemte V (3)

Indstilling tiltrådt

4. Udgår

5. Tiltrådt

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 213: Regulering af Tinkerup Å

06.02.03-P19-13-18

Resume

Udvalget Udvikling, By og Land behandler sagen, for at træffe beslutning om hvilket løsningsforslag, der skal vælges. Sagen drejer sig om en rørlagt delstrækning af Tinkerup Å, som skal reguleres. Det er vurderet, at der er 2 forslag, der skal vælges imellem - rørudskiftning eller strømpeforing.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At træffe beslutning om rørudskiftning i samme dimension.

eller

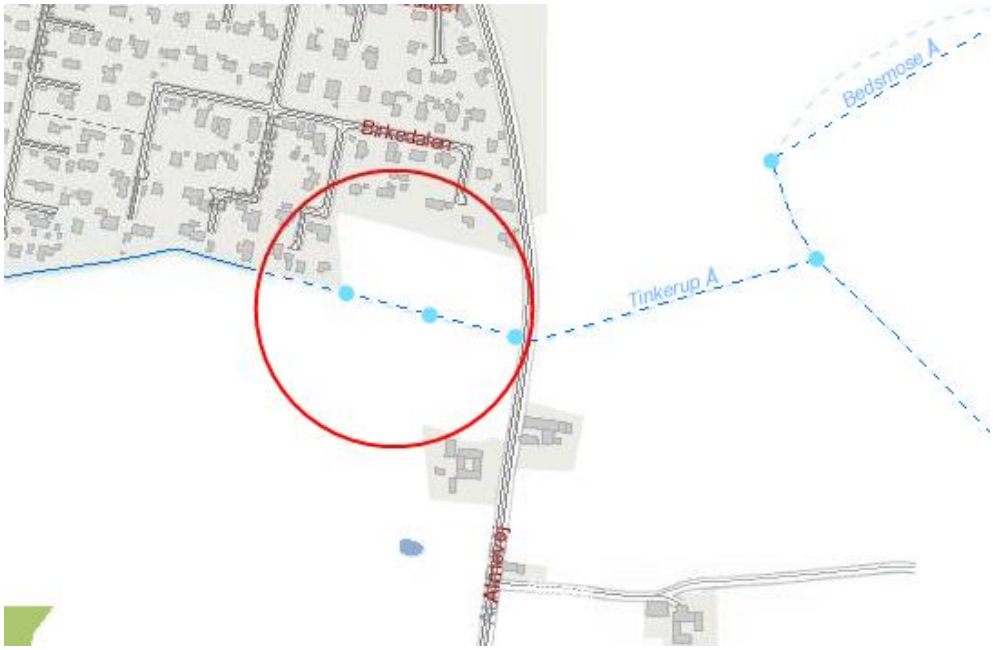
2. At træffe beslutning om strømpeforing af projektstrækningen.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Igennem mange år har der været problemer med oversvømmelser langs Tinkerup Å, særligt ved ekstreme regnhændelser. Dette har blandt andet ført til oversvømmelser i sommerhusområdet Smidstrup Strand samt landbrugsarealer. Siden 2002 har der været fokus på at mindske oversvømmelsesrisikoen. Der har været udarbejdet en helhedsvurdering. Der er lavet tv-inspektioner af rørledningerne som viser, at rørledningen er udtjent på grund af flere rør med forskudte samlinger og rørbrud samt en formodet rør-alder på 70 år. Igennem tiden er der foreslået forskellige projektforslag.

Projektforslagene har både omfattet genåbning af den rørlagte strækning, at vende vandløbets strømretning og senest udskiftning af eksisterende rør, til rør med større dimension. Projektområdet omfatter Tinkerup Å på rørstrækningen fra Birkedalen til Almevej.



Smidstrup Renseanlæg udleder renset spildevand til Tinkerup Å. I perioder med store vandmængder, sker der en overbelastning af renseanlægget med heraf følgende større udledning til Tinkerup Å. Under projektforløbet har der været tvivl om hvornår Smidstrup Renseanlæg skulle nedlægges og hermed også GribVands part i en udgiftsfordeling som udleder/medbenytter af Tinkerup Å.

Sagen var på dagsordenen i 2018, men punktet blev taget af og udsat til næste møde, da udvalget ville besigtige røret og omgivelserne.

Som beskrevet sidste gang da sagen var på dagsordenen 15.01.19 har GribVand meddelt, at lukning af Smidstrup Renseanlæg er nært forestående og det har medført, at administrationen finder det nødvendigt at udarbejde et nyt reguleringsforslag for Tinkerup Å, der tager højde for de aktuelle vandmængder efter lukning af Smidstrup Renseanlæg.

Faktuelle forhold:

Lukning af Smidstrup Renseanlæg betyder mindre vand (renset spildevand) i Tinkerup Å. Efter anbefaling fra Kommunens rådgiver Orbicon, har de udført en ny hydraulisk konsekvensberegning, som tager højde for de mindre mængder vand i Tinkerup Å, men samtidig giver det anbefalede serviceniveau for oversvømmelseshyppighed, som det første projektforslag havde. Den hydrauliske konsekvensberegning viser, at den eksisterende rørdimension er tilstrækkelig.

Det betyder, at der opstår 2 nye løsningsforslag, 1. udskiftning af eksisterende rør i samme dimension eller 2. strømpeforing, ift. til det oprindelige forslag, udskiftning af rør i en større dimension.

De 2 nye løsningsforslag ændrer ikke på, at den samlede strækning stadig er vurderet som udtjent og er derfor omfattet af en vandløbsregulering jf. vandløbslovens § 32. Kun enkelte punktreparationer og fjernelse af aflejringer og rodklumper hører ind under kommunens almindelig vedligeholdelse,

Administrationen har bedt Orbicon om, at udarbejde et prisoverslag for udskiftning af de eksisterende rør samt strømpeforing.

Prisoverslaget viser at det koster 1.368.000 kr. eks moms for en strømpeforing på hele strækningen og 1.968.000 kr. eks moms for udskiftning af hele projektstrækningen. Herunder er der en del forudsætninger, bl.a. at den gamle tv-inspektion ikke er kigget igennem og at der skal tages forbehold for forurenet jord. Efter udarbejdelse af det første projektforslag har administrationen fundet en ældre rapport, der siger at dele af jorden ovenover projektstrækningen er forurenet.

For at sikre, at en strømpeforing overhovedet er mulig på projektstrækningen har administrationen bedt et firma LMJ A/S, som specialiserer sig i strømpeforinger om at tv-inspicere projektstrækningen samt afgive et tilbud herpå.

Tilbuddet lyder på 331.289 kr. eks moms for strømpeforing af 240 meter og LMJ A/S vurderer en levetid på ca. 100 år. Hertil kommer en del forbehold som ikke er indregnet herunder, spul før og efter strømpeforing, DTVK efter strømpeforing, deponi af evt. opsuget sediment, køreplader og oppumpning. Det er ikke muligt at prissætte disse forbehold pt., men det vurderes at den samlede udgift bliver væsentligt billigere end prisoverslaget fra Orbicon på 1.368.000 kr.

Der er tvivl om levetiden for strømpeforinger. Andre strømpeforingsfirmaer giver ikke en levetid på 100 år og strømpeforingsteknikken er kun ca. 30 år gammel.

Administrationens vurdering:

Administrationen vurderer, at den bedste løsning er en strømpeforing af hele projektstrækningen.

En strømpeforing giver mindst mulig gene for naboerne og er en del billigere end udskiftning af rør.

1. Rørudskiftning af hele projektstrækningen på 240 meter - 1.968.000 kr. eks moms. Orbicon anslår en levetid på 100 år.

2. Strømpeforing hele projektstrækningen på 240 meter - 1.368.000 kr. eks moms. Orbicon anslår en levetid på 20 år.

Administrationens anbefaling:

Administrationen anbefaler Udvalget Udvikling, By og Land at træffe beslutning om strømpeforing af projektstrækningen.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om lov af vandløb nr. 127 af 26. januar 2017

Bekendtgørelse om vandløbsregulering- og restaurering mv. nr. 834 af 27. juni 2016

Økonomi

Når projektet fremmes skal udgifterne herfra betales af de som har nytte - udgiftsfordelingstabel. Kommunen kan på samme måde, som de andre parter, være part ift. vejvand, ejede ejendomme etc.

I det forrige projektforslag var Kommunens udgift vurderet til 220.000. Det nye forslag afventer en udgiftsfordelingstabel, før man kan se Kommunens og andre parters partsantal.

Beslutning

1. Udgår

2.

For stemte: A, C, G, O, Ø, Jannich Petersen (V) og Bo Jul Nielsen (8)

I mod stemte: Bent Hansen (V) og Knud Antonsen (V) (2)

Indstilling tiltrådt

Bent Hansen tilkendegiver til protokollen, at han mener der bør træffes beslutning om hurtigst mulig igangsætning af strømpeforing.

Tidligere beregnede udgiftsfordelingsnøgle anvendes, så der ikke skal benyttes yderligere konsulentassistance.

Gribvand bør bidrage med den tidligere beregnede andel på 38,6%.

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Punkt 214: Kvartalsrapport 2. kvartal 2019 fra Gribvand Spildevand

06.00.00-A01-4-18

Resume

Udvikling, By og Land får sagen til orientering.

Sagen fremlægger Gribvand Spildevands A/S kvartalsrapport for 2. kvartal 2019 til orientering. Kvartalsrapporten er vedlagt som bilag. Nedenfor er en gennemgang af rapporten set i forhold til ejerstrategiens mål.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage Gribvands kvartalsrapport for 2. kvartal 2019 til efterretning

Sagsfremstilling

Ejerstrategiens overordnede mål for selskabet er:

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

Kvartalsrapport for 2. kvartal 2019 siger følgende:

1. Gribvand har indtil nu haft anlægsudgifter på 30 mio. kr. ud af et budget på 63 mio. kr.
2. Efter 2. kvartal har der været 1998 opkald om drift, kundeservice og tømningsordning. Heraf er 93% i gennemsnit besvaret. Uden for arbejdstid flyttes opkaldene til Falck, Her er 59 besvaret og 23 er videregivet til vagten.
3. Der holdes løbende møder på direktionsniveau og på administrativt niveau.
4. Se nedenfor

Status for igangværende sager om overløb:

- I 2. kvartal har der været overløb fra pumpestationer og renseanlæg 13 gange samt for højt slamspejl 3 gange.
- Overløbet ved Savværksvej løses i 3.og ikke som forventet i 2. kvartal 2019 ved at etablere en ny pumpestation ved Stokkebro-Rågemark renseanlæg til øget indpumpning samt en supplerende ledning fra Egemarkens pumpestationen til renseanlægget.
- Gribvand arbejder med at opspore uvedkommende vand fra ulovligt tilkoblede tagflade mv. bl.a. i Smidstrup området, området ved Dalen samt oplandet til Stokkebro-Rågemark renseanlæg. Resultaterne fra undersøgelserne sendes til Gribskov Kommune som følger op med påbud om frakobling til ejerne.
- Administrationen og Gribvand arbejder på en fælles prioritering af løsninger for overløb fra fælleskloakerede områder. Dette vil blive fremlagt til politisk niveau medio - ultimo 2019.

Status for renseanlæggene:

- Der har været overskridelser af kravværdier for udløbene fra Gilleleje, Stokkebro-Rågemark, Græsted og Smidstrup renseanlæg. Overskridelserne har dog været beskedne.
- Der arbejdes videre med nedlæggelse af de mindre renseanlæg og overføre spildevandet til Gilleleje Renseanlæg, når dette er fuldt udbygget.

Status for pumpestationerne:

- 14 af 18 pumpestationer der var med i serviceplanen for 2. kvartal 2019 er blevet renoveret.

Slamanlægget ved Pårup er færdigt og modtager slam fra Gilleleje Renseanlæg i foråret 2019. Anlægget forventes fuldt belastet ultimo 2020.

Ejerstrategien indeholder ligeledes mål for udvikling af selskabet:

- Gribvand skal løbende kortlægge og analysere mulighederne for samarbejde/fusioner med andre forsyninger og/eller forsyningsarter som for eksempel affald.
- Gribvand skal løbende arbejde for at reducere CO2-udledningen - jf. kravene vi har som klimakommune.
- Gribvand skal løbende honorere de generelle og individuelle effektiviseringsmål, som Forsyningssekretariatet melder ud og som i sidste ende medvirker til en kontrolleret udvikling i taksten.

Samt mål for koordinering mellem selskab og kommune:

- Gribvand skal give besked inden budgetlægningen om aktiviteter i Gribvand, som kan føre til udgifter for kommunen
- Planlægning i kommunen og Gribvand skal løbende koordineres
- Gribvand skal deltage i sagsforberedende arbejde og bidrage med aktive og konstruktive forslag til planlægningsarbejdet uanset, om det er initieret af kommunen eller af Gribvand
- Interesser i køb og salg af arealer og ejendomme skal koordineres
- Der skal ske en smidig udveksling af informationer om spildevandsanlæggenes drifts- og miljømæssige tilstand for at sikre miljøbeskyttelsen
- Der skal ske en smidig udveksling af oplysninger om ændringer i spildevandsforhold på private ejendomme, som danner udgangspunkt for kundebetjening og sagsbehandling hos både Gribvand og kommunen
- Der skal ske en koordinering af større informationstiltag

Og mål for Gribvands serviceniveau :

- Serviceniveauet for kloakforsyningen skal leve op til normerne i Danmark
- Variationen i taksterne for Gribvand skal minimeres i videst muligt omfang
- Gribvands egen strategi vedr. betjening af kunderne skal lægge sig tæt op ad kommunens service- og kvalitetspolitik, så borgerne sikres en ensartet service hos både kommune som selskab
- Gribvand skal sørge for erfaringsopsamling og evaluering inden næste udbud af ordninger for at sikre, at service og kvalitet afstemmes i forhold til kundernes ønsker og forventninger

Beslutning

1. Taget til efterretning

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Ejerrapport 2. kvartal 2019 fra Gribvand

Punkt 215: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-15-19

Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 216: Lukket: Forberedelse af salg af del af ejendom

82.02.00-G10-11-19

Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 217: Meddelelser

00.22.00-3584-18

Sagsfremstilling

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

Som følge af Byrådets beslutning 03.09.2019 er Morten Rohde Klitgaard (G) udtrådt af udvalget og i stedet indtræder Tonny Nalepa Jensen (G) i udvalget.

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

Vedr. afgørelse om kystsikringsanlæg øst for Gilleleje mole (Orientering om afgørelse efter kystsikringsloven m bilag er vedhæftet. Se bilag 1- 4)

Kystsikringsanlægget mellem Strandbakkerne og Nakkehoved fyr i Gilleleje har gennem flere år været påklaget til Kystdirektoratet og siden til Gribskov kommune, da det er blevet udbygget uden tilladelse. Dette har skabt en del polemik i lokalområdet og næstformand Brian Lyck har tidligere i år afholdt møde med en borger herom. Derfor modtager Udvalget denne meddelelse.

Gribskov kommunen har den 4. juli 2019 truffet afgørelse om at sagen om kystsikringsanlægget ikke genoptages. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

En grundejerforening og en privatperson har meddelt at de anser sig som parter i sagen og dermed er klageberettigede. Kommunen afgjorde den 4. sep. 2019 at de ikke er parter i sagen. Der er fire ugers klagefrist.

Kystsikringsanlægget ejes af kystsikringslaget Gilleleje Strandbakker af 1951

Tilbagemelding fra administrationen på spørgsmål fra tidligere møder (Se bilag 5)

Status på samskabelsescase - "De grønne telte" (Se bilag 6)

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 17:00

Møde slut: 22:22

Mødet indledtes med temamøde om affaldsområdet.

Ordinært møde begyndte kl. 18:04

Punkt 202 behandledes umiddelbart efter pkt. 192 og 193.

Administrationen orienterede om ny sorteringsvejledning for aflevering af eternit på genbrugsstationer

Allan Nielsen orienterede om henvendelse fra cyklistforbundet vedr.cykellegebane og supercykelstier

Bent Hansen spurgte til status på Tinghuset og biblioteket

Jesper Behrensdorff orienterede om henvendelse fra Danmarks bedste børneby vedr. forspørgsel om træplantningsprojekt

Jesper Behrensdorff spurgte til status vedr. markiser på torvet i Gilleleje

Jesper Behrensdorff spurgte til Gilleleje syd

Pernille Søndergaard orienterede om henvendelse vedr. borgermøde om Elleville

Tonny Nalepa Jensen var fraværende til hele mødet

1. Taget til efterretning

Tonny Nalepa Jensen fraværende

Bilag

Orientering om afgørelse efter Kystbeskyttelseslove

Oversigtskort med kystsikringsanlæg og berørte materialer (partere)

Kopi af afgørelse fra Kystdirektoratet af 6. juli 2018

Kopi af Afgørelse om genoptagelse af sag om kystsikringsanlæg af 4. juli 2019

Tilbagemelding fra UBL 20.08.2019

Status på samskabelsescase - De grønne telte