

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 31-05-2022

Mødedato Tirsdag d. 31. maj 2022 kl. 15:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Mødeplan for udvalgsmøder i 2023.....	4
2. Budgetopfølgning 2022.....	5
Igangsættelse af Forslag til lokalplan nr. 512.27 for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingørskommune.....	8
Igangsættelse af Lokalplan 533.05 for antennemast i Tisvilde Ry med tilhørende kommuneplantillæg.....	16
Borgersamlingsforløb for Gilleleje Bymidte.....	19
Byomdannelse ved Barkholt Planteskole.....	21
Sommerhus på Østerled 15, Tisvildeleje.....	23
Vilkår ved salg af fast ejendom (bygninger og grunde).....	27
Opførelse af anneks på 50 m2 på Ved Stranden 7, Tisvilde.....	32
Meddelelser.....	36
Igangsættelse af kommuneplantillæg for rekreativ anvendelse på Maglebjergvej 1.....	37
Igangsættelse af forslag til kommuneplantillæg og Lokalplan 307.01 for Gilleleje Vandværk i Bregnerød.....	40
Orientering om kommunens høringssvar til regionen ang. ansøgning om udvidelse af Højbjerg Grusgrav.....	45
Lukket: Byudviklingsrammen - overblikstatus for byudvikling og ejendomshandler.....	47
Prioritering af plansager i 2. kvartal 2022.....	48
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	50

Punkt 40: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-12-21

Administrationen indstiller til Planudvalget:

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.

Udvalgsmedlemmer

Bo Jul Nielsen (B), Pernille Søndergaard (NG), Morten Dahlberg (A), Lars Nielsen (C), Mathias Arnvig Zilberberg (F), Brian Lyck Jørgensen (O), Betty Schachtschabel (V).

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Pkt. nr. 54 rykkes til behandling før meddelelsepunktet.

1. Dagsorden herefter godkendt.

Punkt 41: Mødeplan for udvalgsmøder i 2023

00.22.02-A00-1-21

Resume

Udvalget træffer for hvert år beslutning om, hvornår og hvor udvalgets møder skal afholdes. Mødeplanen er bindende.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende mødeplan for udvalgsmøder i overensstemmelse med den samlede mødeplan for 2023.

Sagsfremstilling

Udvalgene udøver deres virksomhed i møder. Økonomiudvalget og hvert stående udvalg træffer hvert år beslutning om, hvornår og hvor udvalgets møder skal afholdes. Møderne skal afholdes i så god tid inden byrådsmøder, at eventuelle udvalgserklæringer kan udsendes til byrådsmedlemmer senest 4 hverdage før byrådsmødet.

Mødeplan for 2023 er vedhæftet dette dagsordenspunkt som bilag. Byrådet vedtog den samlede mødeplan den 17. maj 2022. Forslaget omfatter alle udvalgsmøder i økonomiudvalget og stående udvalg, så vi kan sikre koordinering på tværs af udvalgene. Forslaget følger de kutymer udvalgene har skabt over tid.

Møderne i Planudvalget

Udvalgsmøder i Planudvalget afholdes om tirsdagen fra klokken 16.00 til klokken 18.30. Møderne afholdes som udgangspunkt i lokale 505.

Lovgrundlag

LBK (Kommunalstyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20 stk. 1

Økonomi

Udgifter til udvalgsmøder finansieres fra budgetramme: *Politiske udvalg og formål*.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

UDKAST Mødeplan 2023

Punkt 42: 2. Budgetopfølgning 2022

00.30.04-000-2-22

Resume

Administrationen fremlægger denne sag for Planudvalget for, at udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomi og aktivitet og det forventede årsresultat på udvalgets område. Ifølge tidsplanen for Budgetopfølgning 2022 forelægges fagudvalgene i maj årets 2. budgetopfølgning, der indeholder en prognose for det forventede regnskab 2022, udfordringer og opmærksomhedspunkter samt en aktivitetsopfølgning. Planudvalget skal på den baggrund træffe beslutning om omplaceringer og afgive anbefalinger til Økonomiudvalget og Byrådet.

Der forventes ikke afvigelser i forhold til budgettet. Dette er den anden af årets fire budgetopfølgninger.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende budgetopfølgning for Planudvalgets område.
2. at drøfte og komme med forslag til modgående foranstaltninger.

Sagsfremstilling

Administrationen fremlægger denne sag for Planudvalget, så udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomi og aktivitet og det forventede årsresultat.

Dette er den anden af årets fire budgetopfølgninger.

Denne budgetopfølgning beskriver de overordnede forventninger til årets resultat og bygger videre på 1. budgetopfølgning (BO1) og de opmærksomhedspunkter og udfordringer, der blev rejst ved denne lejlighed. Prognosen for det forventede regnskab for 2022 er på nuværende tidspunkt fortsat forbundet med stor usikkerhed og især den manglende viden om omfanget af opgaver i forbindelse med modtagelsen af de fordrevne Ukrainere samt eftervirkningerne af Corona-krisen skaber stor usikkerhed.

I det følgende beskrives de væsentligste, men ikke alle, afvigelser. Tilsvarende beskrives initiativer på området i forhold til at sikre budgetoverholdelse, øge kvalitet, produktivitet, effekt og lignende.

Generelt er kommunens samlede budget 2022 udfordret af nødvendigheden af en stram økonomistyring, og administrationen vurderer, at budgetoverholdelse i 2022 forudsætter en ekstra opmærksomhed fra alle sider. Samlet set skal der prioriteres en meget stram og præcis styring.

Fokus i denne 2. budgetopfølgning er:

- at præsentere årets første prognose for regnskab 2022
- at få fremhævet ændrede forudsætninger i forhold til det vedtagne budget
- at præsentere relevante centrale nøgletal for området

Krigen i Ukraine

Krigen i Ukraine medfører en tilgang af fordrevne ukrainere til Gribskov Kommune. Det er fortsat uvist hvor mange fordrevne Ukrainere, der forventes at ankomme til Gribskov Kommune, men for hver 10.000 der kommer til Danmark vil op til ca. 100 kunne forventes at skulle have ophold i Gribskov Kommune. Det betyder, at Gribskov Kommune skal sørge for boliger, uddannelse, jobformidling og forsørgelse mv. Vi kender endnu ikke til antallet af fordrevne fra Ukraine, og vi kender ikke størrelsen af den statslige finansiering. Derfor kan vi ikke på dette tidligere tidspunkt sige noget om de økonomiske konsekvenser for Gribskov Kommune og derfor indgår der i nærværende prognose ikke et skøn for dette.

Coronakrisen

Der har siden marts 2020 været en stor fokus på konsekvenserne af Coronakrisen, der endeligt begynder at se ud til at ebbe ud, nu hvor der fra 1. februar ikke længere er tale om en samfundskritisk sygdom. Der har været udgifter i forbindelse med Corona i årets første måneder, mens der endnu ikke kan siges noget om konsekvenser af en evt. 4. bølge i efteråret.

Administrationen kan derfor ikke sige noget konkret om de økonomiske konsekvenser i 2022. Men udviklingen følges tæt, og konsekvenserne for kommunens økonomi vil blive indarbejdet i de kommende budgetopfølgninger.

Øvrig usikkerhed om økonomien

Ud over Ukrainekrigen og Coronakrisen, som er beskrevet herover, er der flere yderligere forhold uden for kommunens kontrol, der presser økonomien. Det er forhold som stigende inflation, stigende renter, knaphed på arbejdskraft, varer, og energi samt store statslige merudgifter til Coronahåndtering og forsvarsudgifter,

Disse forhold medfører enten et stigende kommunalt omkostningsniveau eller et pres på den statslige økonomi. Det sidste vil ofte lede til stramninger i økonomiaftalerne med kommunerne, hvor kommunerne kan frygte, at vi ikke får dækket alle merudgifter som følge af inflation og stigende renter. Finansministeren har allerede tilkendegivet, at han ønsker at reducere den offentlige anlægsramme med samlet 3 mia. kr. i år og næste år. Finansministeren har ikke fordelt besparelsen mellem stat, kommuner og regioner, men sandsynligvis ønsker regeringen, at hovedparten af besparelsen skal findes på det kommunale område, hvilket vil betyde et reduceret bloktilskud, hvor Gribskov kommune står til miste knap 7 mio. kr. for hver gang bloktilskuddet reduceres med en mia. kr.

Der er med udviklingen i samfundet og de udmeldinger, der er kommet omkring den kommende økonomiaftale, mange udfordringer for den kommunale økonomi. På nuværende tidspunkt kan de konkrete konsekvenser for Gribskov Kommune ikke opgøres.

Serviceudgifter og behov for modgående foranstaltninger

Samlet for alle udvalg forventes i denne 2. budgetopfølgning et merforbrug på servicerammen på 24 mio. kr.

For at imødegå risikoen for en overskridelse af servicerammen anbefaler administrationen, at alle fagudvalg drøfter og kommer med forslag til modgående foranstaltninger, der kan iværksættes i en samlet indsats koordineret af Økonomiudvalget og godkendt og besluttet af Byrådet. Som supplement til udvalgets egne forslag vil administrationen på mødet fremlægge en række forslag til at reducere udgifterne i 2022. Da det forventede merforbrug i 2022 har konsekvenser for 2023 og efterfølgende år skal opgaven med at finde modgående foranstaltninger ses i sammenhæng med budgetarbejdet.

2. Budgetopfølgning

Administrationen forventer regnskab svarer til budget i 2022 på Planudvalgets område.

Nedenstående tabel viser forventet resultat opdelt på rammer:

I mio. kr.	Regn- skab 2021 *	Vedt. budget 2022	Korr. budget 2022	For- ventet regn- skab 2022	Mer-/ mindre forbrug	Indstil- lede omplace- ringer	Forventet resultat (efter indst. omplace- ringer)	Mer-/ mindre- forbrug i %
Gis	1,0	1,0	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0%
Plan	0,6	0,6	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0%
I alt	1,6	1,6	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0%

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud

Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

* Det bemærkes at regnskab 2021 ikke er opgjort på den nye udvalgsstruktur, hvorfor regnskab 2021 og forventet regnskab ikke direkte kan sammenlignes alle steder.

Det bemærkes, at regnskab 2021 ikke er opgjort på den nye udvalgsstruktur, hvorfor regnskab 2021 og forventet regnskab ikke direkte kan sammenlignes alle steder.

Der forventes ikke afvigelser i forhold til budget.

Lovgrundlag

Kommunestyrelsesloven §45 jf. 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. Udvalget har drøftet forslag til modgående foranstaltninger.

Punkt 43: Igangsættelse af Forslag til lokalplan nr. 512.27 for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg

01.02.05-P16-35-21

Resume

Sagen forelægges Planudvalget med henblik på igangsættelse af udarbejdelse af Lokalplan 512.27 for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret lokalplan for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg.
2. at godkende lokalplanens principper, som er præsenteret i sagsfremstillingen

og

3. at tage stilling til, om der skal afholdes et borgermøde om planens indhold efter igangsættelse og inden høring af planforslag.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler igangsættelse af Lokalplan 512.27 for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg. Formålet med projektet er at udlægge området til etageboligbebyggelse.

Ansøgning og områdebeskrivelse

Bygherre Raundahl & Moesby Øst A/S ønsker at få udarbejdet en lokalplan for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingør. Ifølge tilsendt fuldmagt er grundejer indforstået med, at ejendommen inddrages i Lokalplan 512.27. På nedenstående kort ses ønsket lokalplanafgrænsning i Helsingør by med sort markering.



Projektområdets placering i Helsingør by.

Mod syd afgrænses området af Vestergade, mod øst afgrænses det af Lidl og eksisterende boligområde og mod nord og vest afgrænses det også af boligområde. Fitness World ligger også vest for området. I lokalplanområdet ligger i dag bygninger og siloer fra Nordsjællands Andels Grovvareforening (NAG) – en grovvarevirksomhed. Planområdet udgør et areal på cirka 8.900 m². I områdets nordlige del anlægges 116 parkeringspladser. Der udlægges 29 parkeringspladser. Denne del af planområdet er i dag omfattet af rammenummer 1.B.07. I områdets sydlige del anlægges op til seks

bygninger med 4-etagers boliger og længere væk fra vejen tre bygninger med 5-etagers boliger. Denne del af planområdet er i dag omfattet af rammenummer 1.C.01. Planforslag skal samlet muliggøre opførelse af 116 nye etageboliger.

I områdets sydlige del anlægges op til seks bygninger med 4-etagers boliger og længere væk fra vejen tre bygninger med 5-etagers boliger. Denne del af planområdet er i dag omfattet af rammenummer 1.C.01. Planforslag skal samlet muliggøre opførelse af 116 nye etageboliger. Nedenfor ses situationsplan for planforslaget.

SITUATIONSPLAN

1:750

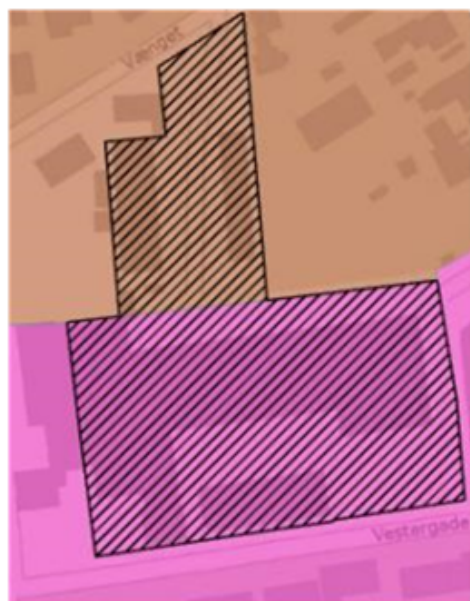


VESTERGADE 10-14, HELSINGØR

De dele af arealet mod syd, hvor man ønsker at opføre etageboligbebyggelse, er omfattet af Lokalplan 68.99, som regulerer facade, skilte og byudstyr. Den skal stadig gælde efter vedtagelse af Lokalplan nr. 512.27. Øst for planområdet er naboejendom omfattet af Lokalplan 512.09 for centerområde ved Vestergade og Skolegade i Helsingør, som blandt andet omfatter dagligvarebutikken Lidl.

For at kunne realisere ønsket byggeri skal et kommuneplantillæg udarbejdes. Læs nærmere herom i afsnittet *Øvrig info og planmæssig vurdering*. Mere detaljeret projektgennemgang kan ses i bilag.

Øvrig info og planmæssig vurdering



Kommuneplanramme

Området er i gældende kommuneplan omfattet af rammenummer 1.B.07 og 1.C.01.

Størstedelen af projektområdet ligger inden for centerrammen (kommuneplanrammenummer 1.C.01), men den nordlige del ligger inden for et rammeområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse (1.B.07) – se kort.

Af kommuneplanramme 1.C.1 fremgår det, at der for etageboligbebyggelser skal etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til mindst 20 procent af det bebyggede areal (veje, parkeringspladser og lignende kan ikke regnes med i opholdsarealet). Der etableres et opholdsareal på 2.769 m², svarende til 31 procent af planområdets areal. Det er dermed i overensstemmelse med rammen.

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området for så vidt angår bebyggelsesprocent og vil derfor forudsætte, at lokalplanen ledsages af et tillæg til kommuneplanen. I område 1.C.01 tillader rammen følgende bestemmelser: *Maksimal bebyggelsesprocent for etageboligbebyggelse er 110 procent for den enkelte ejendom.*

Det ansøgte projekt har en bebyggelsesprocent på cirka 140 procent.

Administrationen foreslår, at der udarbejdes en ny centerramme, som kun omfatter den del af planområdet, hvor der skal bygges etageboliger. Bestemmelserne i denne centerramme vil være identiske med bestemmelserne i 1.C.01 på alle punkter på nær bebyggelsesprocenten for etageboliger. For etageboliger vil bebyggelsesprocenten for området som helhed fx kunne fastsættes til 150. Derved muliggøres opførelse af det ønskede byggeri, og der skabes en vis fleksibilitet i forhold til opførelse af det konkrete projekt.

Bebyggelse

Nedenstående tabel indeholder nærmere information om type, antal og størrelse af boliger.

Type	Etageboligbebyggelse.
Antal og størrelse	Op til 116 etageboliger på cirka 65-90 m ² .

Parkering

Der skal ved byggeriets ibrugtagning være anlagt mindst 1 parkeringsplads per bolig. Det resterende antal pladser skal ud fra en konkret vurdering af byggeprojektet enten anlægges inden ibrugtagning eller udlægges, som et areal der reserveres til etablering af de resterende pladser. Kommunen kan efterfølgende kræve parkeringspladserne anlagt, hvis det vurderes, at der er behov for yderligere parkering.

Der anlægges 116, og 29 parkeringspladser udlægges (reserveres).

Projektets forhold til omgivelserne

Projektområdet vejbetjenes fra Skolegade (kommunevej) mod øst og Vænget (privat fællesvej) mod nord.

Mod Vestergade placeres en bebyggelse med klassisk saddeltag i stil med de overfor liggende og villabyen vest for grunden. Spring i facaden bryder husene op, inddeler og definerer husene som mindre, sammensatte huse. Set fra vest på Vestergade ser nuværende bebyggelse ud som nedenfor.



En visualisering nedenfor indikerer, hvordan gadebilledet kan se ud med nyt byggeri.



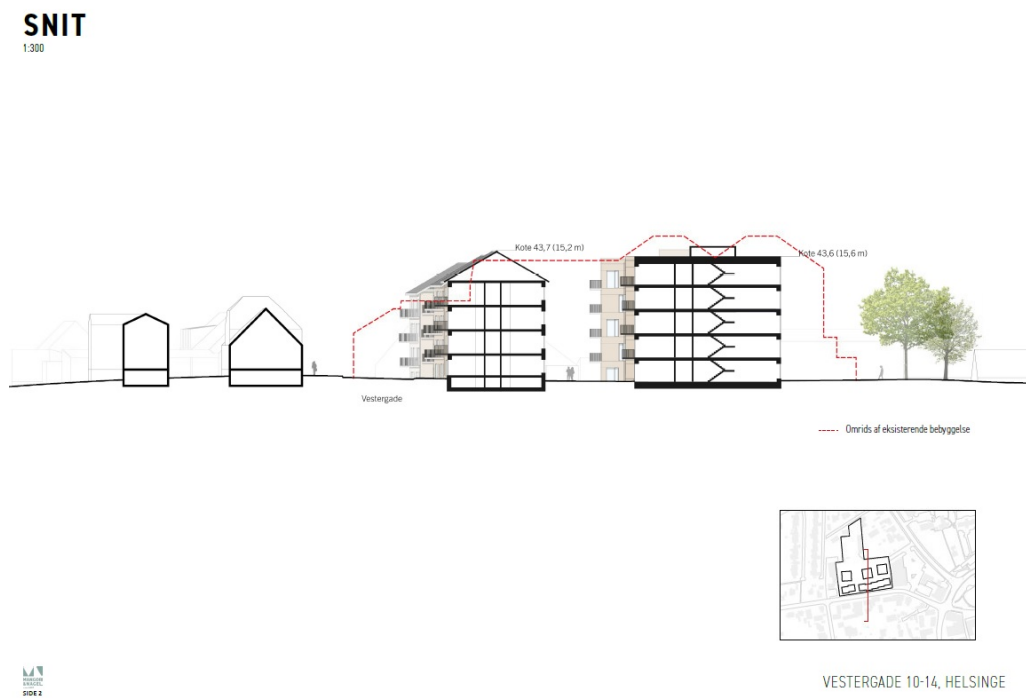
Set fra øst på Vestergade ser nuværende bebyggelse ud som nedenfor.



En visualisering nedenfor indikerer, hvordan gadebilledet kan se ud med nyt byggeri.



Nedenfor ses nord-sydgående snit af eksisterende og fremtidig ønsket bebyggelse.



Snittet viser fremtidigt ønsket bebyggelse med sorte streger og beklædt facade. Eksisterende bebyggelse ses med stiplede rød linje. Snittet viser, at eksisterende bebyggelse er højere end fremtidig ønsket bebyggelse. Koten for ny bebyggelse er op til 15,6 m.

Bag husene mod vejen etableres en grøn have. I denne grønne lomme mellem Vestergade og villabyen mod nord placeres tre huse med hver fire boliger per etage. Disse orienteres, så der skabes gode, grønne opholdsrum mellem dem, og så alle boliger får gode dagslysforhold.

En passage åbner bebyggelsen og inviterer inden for i haven bag Vestergade. I forlængelse af passagen etableres en plads i havesidens midte. Her er plads til leg, ophold, større træer samt regnvandshåndtering - eventuelt som et element i indretningen.

Stier til - og fra opgange og parkeringspladser, små private haver og altaner skaber liv i haven bag Vestergade. Der er arbejdet på at skabe hierarki i udearealerne, så det bliver oplevelsesrigt at færdes mellem husene. Der etableres også miljøstation i planområdet.

Visualisering set fra kirken

Området er beliggende inden for kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Inden for kirkebyggelinjen kræver byggeri på mere end 8,5 meter dispensation fra kirkebyggelinjen.

Rådgiver har tilsendt en visualiseringsanalyse, som belyser, hvordan nyt byggeri påvirker ind- og udblik til Helsingør Kirke. Gribskov Kommune har haft relevante dokumenter i høring hos Helsingør Stift og menighedsrådet i marts måned 2022 og efterfølgende drøftet projektet med stiftet. Administrationen er i dialog med Helsingør Stift om projektet.

Regnvandshåndtering

Området er jf. retningslinje 2.6 udpeget med erosion ved en 100 års-hændelse.



I dag ledes der overfladevand ved skybrud til Vestergade 7. Det skal belyses, hvordan skybrudsvand kan håndteres internt i området, så der ikke sker skade på ny bebyggelse og i forhold til ikke at forværre situationen for Vestergade 7. For hverdagsregn er området beliggende i fælleskloakeret område og fremstår allerede i dag med en meget stor befæstelsesgrad. Befæstelsesgraden reduceres i planforslag. Ved etablering af parkering på græsarmring, stier af grus og haver kan nedsivningsevnen øges væsentligt.

Planen er, at det skal udformes som en underjordisk faskine til regnvandsopsamling, og at belægningen på overfladearealet er permeabel, så der kan ske nedsivning til faskinen.

Planforslag kan tidligst sendes i høring, når løsning for regnvandshåndtering er endeligt på plads.

Landskab

I forhold til landskab er målet at skabe en klar differentiering mellem gade- og haveside. Opgangshusene mod vejen definerer Vestergade som en bygade og har et fint samspil med Lidl.

Støj

Bygherre har fået udarbejdet en beregning af støj og vejtrafik for de fremtidige boligernes facader og udendørs opholdsarealer.

Bæredygtighed og materialer

Bebyggelsen opføres med langtidsholdbare materialer, såsom tegl, og håndterer regnvand fra en 100 års-hændelse i de udendørs opholdsarealer. De grønne opholdsarealer beplantes med træer og buske, som er egnskarakteristiske for området, og som fremmer biodiversiteten. Kantzoner og gennemgående stier opfordrer til møder på tværs af områdets beboere og besøgende.

Bebyggelsen består af varierede boligstørrelser, så der er plads til forskellige brugergrupper.

Jordforurening

Jordforureningen skal håndteres, før der kan ske ændret anvendelse til ny følsom anvendelse (boliger), og før nedsivning af overfladevand kan finde sted.

Servitutter

Ansøger har leveret en servitutredegyrelse og redegjort for servitutter i området.

Interessenter

Udover bygherre vurderes de primære interessenter at være beboere omkring planområdet. Forslaget sendes i mindst fire ugers høring til ejere og beboere i planområdet samt de nærmeste naboer.

Delegation af beslutningskompetence

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

Hvis der indkommer væsentlige høringssvar, skal planer forelægges for Planudvalget til endelig vedtagelse. Planudvalget kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan og borgermøde

Forslag forventes igangsat i maj 2022. Forslag forventes sendt i mindst fire ugers høring i efteråret 2022. Forslaget sendes i høring til ejere og beboere i planområdet, nærmeste naboer samt øvrige relevante myndigheder og interessenter.

Hvis der indkommer høringssvar, skal der gå 4 uger, før lokalplanforslaget kan vedtages. Bliver der tale om væsentlige høringssvar, skal disse behandles i Planudvalget. Efter offentliggørelse af vedtaget lokalplan, er der 4 ugers klagefrist.

Projektet ligger centralt i Helsingør by og omfatter en betydelig mængde boliger – både i forhold til boligareal, bygningsomfang og -højde. Administrationen anbefaler derfor, at der afholdes et borgermøde efter igangsættelse af planforslag.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at udarbejdelse af Lokalplan 512.27 for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- Lokalplan giver mulighed for etablering af højst 116 etageboliger.
- Lokalplan muliggør et samlet boligareal inden for planområdet som helhed på højst 9.000 m².
- Lokalplan giver mulighed for etageboliger på mindst 2 og højst 5 etager.
- Maksimal bygningshøjde inden for planområdet fastsættes til 16 m.
- Lokalplan regulerer med delområder og byggefelt, hvilke dele af planområdet som må bebygges, og i hvilke dele af planområdet der højst må være henholdsvis 4 og 5 etager.
- Valgt løsning for afledning af regnvand fastlægges inden høring af forslag.
- Valgt løsning for mindre fælles opholdsarealer fastlægges inden høring af planforslagene.
- Jordforureningen skal håndteres, før der kan ske ændret anvendelse til ny følsom anvendelse (boliger), og før nedsivning af overfladevand kan finde sted.
- Principper for størrelse og placering af bebyggelse, stier og adgangsveje, parkeringsarealer, affaldsøer samt fri- og opholdsarealer skal ske med udgangspunkt i situationsplan i bilag, dateret den 23. maj 2022.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et borgermøde om planens indhold efter igangsættelse af planforslag.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020

Kommuneplan 2021-33

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag forventes sendt i mindst fire ugers høring i efteråret 2022. Forslaget sendes i høring til ejere og beboere i planområdet, nærmeste naboer samt øvrige relevante myndigheder og interessenter.

Beslutning

Ændringsforslag ved Brian Lyck Jørgensen (O) og Lars Nielsen (C) til indstillingens punkt 1.

1.at der afholdes et borgermøde omkring planer for nyt byggeri (Etageboliger) på Vestergade 10-14 i Helsingør, først herefter genoptages sagen i planudvalget.

For: C, O (2)

Imod: A, B, F, NG, V (5)

Ændringsforslag **ikke tiltrådt**.

Ændringsforslag ved administrationen til indstillingens nr. 1:

1.at igangsætte lokalplan for etageboliger på Vestergade 10-14 i Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg med den ændring, at lokalplanens endelige vedtagelse behandles i Planudvalget

For: A, B, F, NG, V (5)

Imod: C, O (2)

Tiltrådt.

Afstemning om administrationens indstilling:

2. at godkende lokalplanens principper, som er præsenteret i sagsfremstillingen.

For: A, B, F, NG, V (5)

Imod: C, O (2)

Tiltrådt.

3. at der skal afholdes et borgermøde om planens indhold efter igangsættelse og inden høring af planforslag.

For: A, B, C, F, NG, V (6)

Undlod at stemme: O (1)

Tiltrådt.

Bilag

Opstartsredegørelse for lokalplan nr. 512.27 for etageboliger på Vestergade 10-14

Situationsplan og principskitse - 2022.05.23

20220421_Vestergade, Helsingør_Visualiseringer og standpunkt V.pdf

Bilag - Fuldmagt - UNDERSKREVET.pdf

Punkt 44: Igangsættelse af Lokalplan 533.05 for antennemast i Tisvilde Ry med tilhørende kommuneplantillæg nr. 7

01.02.05-P16-13-21

Resume

Planudvalget behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af lokalplan for del af matrikelnummer 8p, Tisvilde By, Tibirke, med tilhørende kommuneplantillæg. Planen skal muliggøre opførelse af en 42 m høj gitter-antennemast.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

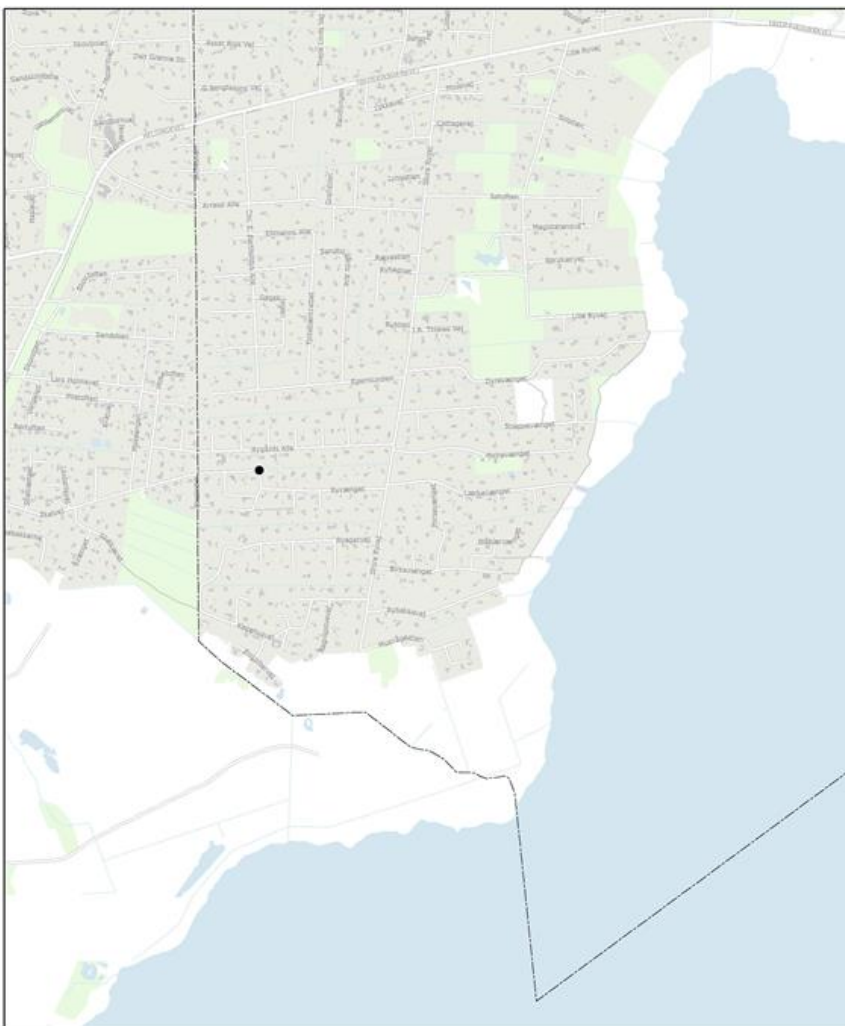
1. at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for arealet med tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler igangsættelse af Lokalplanforslag 533.05 for antennemast i Tisvilde Ry med tilhørende kommuneplantillæg.

Eksisterende forhold

Planområdet omfatter et areal på 40 m², som er en del af matrikelnummer 8p, Tisvilde By, Tibirke. Planområdets afgrænsning i stor afstand ses nedenfor.



Området ligger i Tisvilde Ry tæt på kommuneplangrænsen til Halsnæs Kommune på et areal ejet af Gribbskov Kommune. Planområdet er i dag omfattet af rammenummer 7.S.01. Desuden er det omfattet af Lokalplan 531.01 for Sommerhusområdet Sandet. Arealet ses tættere på nedenfor med stiple afgrænsning.



Området ligger i kystnærhedszonen. Der skal derfor foreligge en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for valgt placering.

Ansøgning

På vegne af TT-netværket har KPR Towers A/S ansøgt om at opføre en 42 m høj gitter-antennemast til mobiltelefoni på et 40 m² stort areal. Ansøgningen, situationsplan og principskitser for mast er vedlagt som bilag. Masten ønskes opført for at sikre dækning i området i henhold til Energistyrelsens krav vedrørende dækningsforpligtelse på 700/900 MHz-frekvensbåndet.

Efter eventuel vedtagelse af plangrundlag vil der kunne indgås en lejeaftale mellem Gribskov Kommune (grundejer) og TT-netværket (lejer). Dette dagsordenspunkt omfatter dog kun igangsættelse af proces for plangrundlag.

Planfaglig vurdering

Gribskov Kommune samarbejder med telebranchen om at forbedre mobildækning i kommunen. Administrationen vurderer, at opførelse af denne antennemast er i tråd med denne strategi, og at en antennemast kan være til at sikre bedre mobildækning i kommunen.

Administrationen vurderer, at ansøger i sine bilag på tilstrækkelig vis har dokumenteret, hvordan de ønsker at udforme antennemasten, samt hvilke tekniske installationer der ønskes brugt. Se bilag 1 og 2.

Ansøger har undersøgt syv andre placeringer end den foreslåede - se bilag 4. Det har ikke været muligt at indgå lejeaftale med lodsejerne for nogen af de andre positioner. Administrationen vurderer dermed, at ansøger har dokumenteret, at alternative placeringer er undersøgt.

I forhold til kystnærhedszonen er der i dette tilfælde tale om, at alternative placeringer er undersøgte, men det har ikke været muligt at opnå aftale om nogen af de alternative placeringer. Det er af stor samfundsmæssig betydning at sikre tilstrækkelig infrastruktur til mobiltelefoni, og derfor er der en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for den valgte placering.

Administrationen vurderer, at ansøger bør undersøge servitutter inden høring af planforslag.

Administrationen vurderer, at ønsket projekt hverken er i overensstemmelse med kommuneplanramme eller eksisterende lokalplan. Derfor er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at kunne realisere projektet. Denne nye lokalplan erstatter eksisterende lokalplan inden for planområdets afgrænsning. Ny kommuneplanramme erstatter også eksisterende kommuneplanramme inden for områdets afgrænsning.

Parter og interessenter

Parter udgøres af lodsejer (Gribskov Kommune), masteejer/operatør (TT-netværket) og direkte naboer. Administrationen anbefaler desuden, at beboere inden for en radius af 170 meter fra masten høres (4 gange mastehøjde på 42 meter plus terrænforskel på 0,5 meter fra, hvor mast opføres til periferi af høringscirkel - terrænkote på 5,5 meter ved mast og 5 meter ved periferi).

Forventet videre tidsplan

Der foretages en 2 uger lang idéindkaldelse i juni 2022, hvorefter der udarbejdes et forslag til lokalplan sideløbende med et kommuneplantillæg og miljøscreening af både lokalplan og kommuneplantillæg.

Det forventes, at et forslag til nyt plangrundlag kan sendes i 8 ugers høring i 4. kvartal af 2022, og at planerne kan endeligt vedtages i slutningen af 1. - eller starten af 2. kvartal af 2023. Administrationen anbefaler, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med forventet offentlig høring i 4. kvartal af 2022.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at igangsætte lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området med udgangspunkt i ansøgning og tilhørende skitser. Lokalplanforslag og kommuneplantillæg udarbejdes i samarbejde med ansøger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021

Kommuneplan 2021-33

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsspart

Forventet videre proces er, at der foretages idéindkaldelse i juni 2022, og forslag forventes sendt i 8 ugers høring i 4. kvartal af 2022 med endelig vedtagelse i 1. eller 2. kvartal af 2023.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om lokalplan 533.05

Situationsplan og principskitse for mast - lokalplan 533.05

Opstartsredegørelse for lokalplan nr. 533.05

S2379 Tibirke Strand - Undersøgte positioner

Punkt 45: Borgersamlingsforløb for Gilleleje Bymidte

01.02.17-A00-1-22

Resume

Planudvalget skal beslutte den endelig proces for borgerinddragelse i forbindelse med helhedsplanlægningen for Gilleleje bymidte. Sagen er en opfølgning på Planudvalgets indstilling til Byrådet om borgersamlingsforløb.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende oplæg til borgersamlingsforløb som beskrevet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Den 22. marts behandlede Planudvalget sagen vedr. helhedsplanlægning i Gilleleje med henblik på endelig beslutning i Byrådet den 5. april 2022. Planudvalget anbefalede indstillingen med den tilføjelse, at administrationen skulle udarbejde et oplæg til borgersamlingsforløb.

Byrådets beslutning om Fremtidsværksted

På byrådsmødet den 5. april 2022 blev det besluttet at igangsætte en dialogproces for udvikling af Gilleleje bymidte. Byrådet besluttede, at processen skal køre som et fremtidsværksted (metode til forandringsprocesser). Det blev desuden besluttet, at fremtidsværkstedet afsluttes med, at Planudvalget igangsætter udarbejdelse af en ny lokalplan for Gilleleje bymidte med baggrund i de input, der er indkommet i dialogen med borgere, foreninger og virksomheder.

Byrådets beslutning om følgegruppe

Ud over at anvende fremtidsværksted som metode besluttede Byrådet, at der skal nedsættes en følgegruppe, bestående af interesserede borgere, foreninger og virksomheder, og at følgegruppen løbende inddrages, også når helhedsplanlægningen skal omsættes til konkret handling efterfølgende. Det foreslås, at følgegruppen gøres åben, så også borgere, der ikke er udvalgt i forbindelse med borgersamlingsforløbet, kan deltage.

Deltagere til borgersamlingsforløb

Administrationen foreslår, at deltagerne til fremtidsværkstedet udvælges tilfældigt med henblik på, at fremtidsværkstedet kommer til at bestå af et så repræsentativt udsnit af befolkningen som muligt, suppleret med repræsentanter fra Gilleleje Handels- & Turistforening, Gilleleje havnelaug og Gilleleje Lokalråd.

Invitation til borgersamlingsforløb

Administrationen foreslår, at der sendes en invitation til borgere og erhvervsdrivende i Gilleleje bymidte. Muligheden for at deltage annonceres desuden bredt, så enkelte borgere uden for bymidten også får mulighed for at deltage. I invitationen bliver de interesserede bedt om at svare på spørgsmål om alder, adresse, familiemæssige status mm. med henblik på at sikre et så repræsentativt udsnit af befolkningen som muligt. Deltagerne udvælges tilfældigt, men sorteres, så der sikres deltagelse fra et bredt udsnit af befolkningen unge, gamle, mænd, kvinder, og så bestemte geografiske områder i byen ikke bliver væsentligt overrepræsenteret. Efter udvælgelsen ringes de inviterede deltagere op.

Byvandring med udvalgte borgere

Administrationen foreslår, at der planlægges en byvandring i Gilleleje Bymidte. Formålet med byvandringen er at få input og ønsker fra deltagerne om den fremtidige udvikling i Gilleleje samt at informere om det forestående borgersamlingsforløb.

Borgersamlingens mandat

Administrationen foreslår, at borgersamlingen bliver rådgivende. Inden fremtidsværkstedet afsluttes, samles resultatet i en rapport med anbefalinger til Byrådet. Efterfølgende afholdes borgermøde, hvor alle interesserede kan deltage. Resultatet fra fremtidsværkstedet præsenteres på borgermødet sammen med de politiske anbefalinger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020,

Økonomi

Borgersamlingsforløbet finansieres af Byudviklingsrammen som forundersøgelse for den fremtidige byudvikling.

Beslutning

1.

For: A, B, F, NG, V (5)

Undlod at stemme: C, O (2)

Tiltrådt.

Bilag

Borgersamlingsforløb

Punkt 46: Byomdannelse ved Barkholt Planteskole

01.02.05-P16-19-21

Resume

Sagen handler om ny byomdannelse i Helsingør på grunden for den tidligere Barkholt Planteskole, der ligger, hvor Kildevej og Frederiksborgvej mødes. Administrationen har modtaget 2 projekter for området, og disse to har været udgangspunkt for en dialog med de omkringboende borgere. Formålet med sagen er, at Planudvalget beslutter, om administrationen skal arbejde videre med planlægningen af projekterne: et boligprojekt med rækkehuse og etageboliger og et projekt for en ny energistation (hurtigladere) for el- og brint.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte om der skal arbejdes videre med lokalplanlægning for boligprojektet ved den tidligere Barkholt Planteskole.
2. at beslutte om der skal arbejdes videre med lokalplanlægning for en energistation, og om der i givet fald skal arbejdes videre med en energistation i krydset Kildevej/Frederiksborgvej eller ved rundkørslen Hillerødvej/Kildevej.

Sagsfremstilling

På Planudvalgets møde den 22. februar besluttede udvalget, at der skulle afholdes borgermøde, hvor bygherre for henholdsvis et boligprojekt og bygherre for et projekt for en energistation fik mulighed for at præsentere deres projekter. Planudvalget besluttede desuden, at planlægningen skulle sendes ud i en tidlig høring, hvor borgerne havde mulighed for at komme med skriftlige input. Borgermødet blev afholdt den 30. marts, og høringen blev afsluttet den 13. april 2022. I høringsperioden er der indkommet 37 høringssvar. Formålet med sagen er, at Planudvalget, på baggrund af borgerdialogen og de indkomne høringssvar, beslutter om - og hvordan der skal arbejdes videre med planlægningen i forhold til de to konkrete projekter.

Boliger på planteskolegrunden

Innovater A/S har henvendt sig med henblik på at etablere boliger på grunden for den tidligere Barkholt Planteskole, der ligger, hvor Kildevej og Frederiksborgvej mødes (Matrikel 1cs og 1ar, Højbjerg By, Helsingør).

Bygherre ønsker at etablere 18 rækkehuse i 1-2 plan på den nordlige del af grunden, der ligger i forlængelse af et eksisterende villakvarter, og 66 etageboliger i 3-4 etager på den sydlige del af grunden.

Fordelen ved at etablere etagebyggeri på den sydlige del af området er bl.a., at det bidrager til at begrænse behov for støjfaskærmning, så man undgår, at Helsingør bliver "gemt væk" bag en høj og stor støjvold. Byggeriet vil i stedet tydeligt markere overgangen mellem by og land og fungere som en "byport" ved ankomsten til Helsingør sydøst fra. I høringsperioden har bygherre udarbejdet en skitse med nødvendig støjfaskærmning i 6 meters højde langs Kildevej, som vil være nødvendig, hvis boligerne opføres i en etage (se bilag). Den nuværende byplanvedtægt giver mulighed for boliger i en etage, og for at der kan etableres en støjvold.

Energistation

På den modsatte side af krydset Kildevej, på matrikel 1cr Højbjerg By, Helsingør, har VS Energy ApS henvendt sig med henblik på at etablere en energistation til (hurtig-) opladning af el- og brintbiler med adgangsvej fra Kildevej. Se evt. bilag 2 med forslag til disponering.

Arealet er i dag udlagt som et graveområde, efter det kom med i Råstofplan 2016/2020 som en udvidelse af Graveområde B1 Ammendrup. Gribskov Kommune kan ikke planlægge for et projekt i et område, der er udpeget i den gældende råstofplan, hvis ikke Regionen er positive over for projektet. Der er dialog med Regionen herom. Efter høringsperioden har bygherre udtrykt ønske om, at Energistationen evt. kunne etableres ved rundkørslen

Hillerødvej/Kildevej. Energistationen vil her være synlig i det åbne land, men området er ikke omfattet af beskyttet landskab eller naturudpegninger.

Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet 37 høringssvar. I høringssvarene giver borgerne udtryk for at (se høringsnotat):

- Der bygges for tæt og for højt.
- Byggeriet vil virke skæmmende.
- Bebyggelsen skal ikke bruges som støjafskærmning.
- Den nuværende byplanvedtægt skal bevares.
- Der ønskes en god borgerdialog.
- De er bekymrede for yderligere trafik-belastning.
- De er bekymrede over trafiksikkerheden.
- Boligerne opfylder ikke borgernes behov.
- Området ligger inden for skovbyggelinjen.
- Områdets grønne karakter skal bevares.
- En "grøn" energistation opfattes som vildledende.
- Energistationen bør ligge et andet sted.
- Energistationen er i modstrid med Råstofplanen og Kommuneplanen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Beslutning

1. Planudvalget besluttede, at der **ikke** skal arbejdes videre med boligprojektet.

Ændringsforslag til indstillingens nr. 2 ved udvalget:

2. At beslutte, at der kan arbejdes videre med en energistation med el-ladestander ved Hillerødvej/Kildevej.

Ændringsforslag **tiltrådt**.

Bilag

Støjafskærmning ved lavt byggeri

Projekt for boliger

Arealdisponering Energistation

Høringsnotat

Punkt 47: Sommerhus på Østerled 15, Tisvildeleje

02.34.02-G01-564-22

Resume

Planudvalget skal tage stilling til, om udvalget vil nedlægge § 14-forbud til en ansøgning om opførelse af sommerhus med tilhørende anneks med kælder samt overdækkede udearealer på Østerled 15 i Tisvildeleje. Ejer ønsker at nedrive eksisterende sommerhus fra 1984 på 76 m² og derefter at opføre nyt sommerhus med tilhørende anneks og overdækkede udearealer.

En konkret ansøgning om et sommerhus med anneks med samlet 7 værelser, 3 badeværelser og et mindre toilet på Østerled 15 i Tisvildeleje er vedlagt til udvalgets godkendelse.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at udvalget ikke meddeler § 14-forbud til den konkrete ansøgning på Østerled 15 i Tisvildeleje, så der kan meddeles byggetilladelse til det konkrete sommerhus med tilhørende anneks.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede i punkt 26 på møde den 22. marts 2022, at sommerhuse til brug for mange mennesker fremover forelægges udvalget.

Administrationen har screenet ansøgning med tilhørende materiale og vurderer, at sommerhus og anneks funktionsmæssigt er at betragte som én enhed til brug for mange mennesker, og at sagen derfor skal forelægges Planudvalget.

Kommunen ville via lokalplanlægning kunne tage højde for at minimere eventuelle fremtidige gener ved brug af større sommerhuse - før eventuelle gener opstod.

Følgende elementer i lokalplanlægningen ville kunne understøtte en hensigtsmæssig brug af sommerhuse:

- Størrelse på sommerhus og materialevalg
- Placering af hus i forhold til oplevelse af støj, herunder beplantning og modellering af det omgivende landskab
- Håndtering af affald skal tilgodese brugen af sommerhuset - særligt hvis der kan være mange mennesker
- Adgang, infrastruktur og parkering - særligt i forhold til store sommerhuse
- Oprettelse af grundejerforening og medlemspligt - krav om at deltage i vedligeholdelse af fællesarealer, beplantning og vej- og stiforhold mv.

Baggrund

Der er lidt over 14.000 sommerhuse i Gribskov kommune. Sommerhuse anvendt som pensionistbolig udgør over 10 % af samtlige beboede boliger i kommunen. Kommunens sommerhuse er generelt ikke anvendt til udlejning i stort omfang, idet kapacitetsudnyttelsen af sommerhusene i kommunen i 2018 var mellem 1-19 %. Dette billede kan være ændret i tiden under Coronapandemien, hvor rejseaktiviteten har været lav. Omvendt er særligt udenlandske turister med til at skabe en øget udnyttelse af kapaciteten af sommerhuse, og der har formentlig været færre turister under Coronapandemien. I tiden før Coronapandemien stod tyske turister for cirka 60 % af alle erhvervsmæssige overnatninger i sommerhuse i Danmark.

Sommerhuse i Danmark, som er bygget efter 2010, har et gennemsnitsareal på cirka 100 m². Det gennemsnitlige sommerhus i Danmark har et bygningsareal på cirka 79 m². I 1960'erne og 1970'erne, hvor de fleste sommerhuse blev bygget, var sommerhuset typisk meget mindre. Næsten 20 % af alle sommerhuse i Danmark er placeret i Odsherred og Gribskov Kommune.

Gribskov Kommune har nogle af de dyreste sommerhuse i landet, og det er umiddelbart administrationens vurdering, at store sommerhuse i kommunen typisk ikke bliver bygget med henblik på udlejning til mange mennesker, men primært til eget brug og med henblik på at skabe øget komfort for ejere af sommerhuset. I 2021 behandlede administrationen cirka 20 ansøgninger om store sommerhuse med 7 værelser og 2 badeværelser eller derover.

Et § 14-forbud i henhold til Planloven kan nedlægges mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højest nedlægges for et år, og kommunen skal derfor inden for et år have vedtaget og offentliggjort et forslag til lokalplan, som hindrer det ansøgte projekt. Kommunen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom,

Ansøgning om stort sommerhus på Østerled 15 i Tisvildeleje

Gribskov Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af et sommerhus med tilhørende anneks på Østerled 15 i Tisvildeleje ud til kysten. Østerled 15's placering ses nedenfor med sortstiplet afgrænsning.



Administrationen har aktuelt modtaget en ansøgning om byggetilladelse til et sommerhus på 185 m² med et tilhørende anneks med kælder på 66 m². Der er også 357 m² overdækket areal i stueetage. Sommerhus og anneks har samlet set 7

værelser, 3 badeværelser og et toilet. Området er ikke lokalplanlagt, men udlagt til sommerhusområde i Kommuneplanen - se vedlagte ansøgningsmateriale.

På nedenstående kort ses Østerled 15's placering markeret med skrå grøn farve. Sommerhuse på højst 180 m² vises med sorte prikker, mens sommerhuse på over 180 m² vises med store røde prikker.



Gribskov kommune har i 2015 vedtaget Lokalplan 555.06 for sommerhusområde Syd for Strandhøj, som giver mulighed for store sommerhuse. Udformningen for dette sommerhus er anderledes end sommerhusene i Lokalplan nr. 555.06, da der i dette tilfælde er tale om færre, men større rum. Det aktuelle projekt har dog store ligheder i størrelse med sommerhusene inden for Lokalplan 555.06. Administrationen har tidligere været i dialog med ejere af sommerhuse inden for lokalplan 555.06, da husene anvendes intensivt med høj kapacitetsudnyttelse, hvilket kan være et udtryk for, at sommerhusene primært anvendes til udlejningsformål, som kræver tilladelse efter sommerhusloven. Som kortet ovenfor viser, er der i nærområdet allerede flere store sommerhuse - også i første parket ud til kysten - særligt kan et stort sommerhus på Østerled 9 opført i 2013, som ifølge BBR har et areal på 309 m², fremhæves. Administrationen vurderer også, at sommerhuset ser ud til at være indrettet til privat brug frem for til udlejning, da der er færre, men større værelser.

Administrationen anbefaler, at Planudvalget ikke nedlægger et § 14-forbud i forhold til det konkrete projekt, da det ansøgte sommerhus med tilhørende anneks er placeret med god adgang til privat fællesvej (Østerled) og ikke forventes at medføre væsentligt forøget trafikmængde. Placeringen på grunden i forhold til landskab og direkte naboer vurderes ikke at være til væsentlig gene. Derudover er der i nærområdet allerede flere sommerhuse på over 180 m².

Lovgrundlag

Planlovens § 14.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Indsendelse 2, Ansoegning.pdf

Indsendelse 2, 22.04.13 A.01.2 Stuen.pdf

Indsendelse 2, 22.04.13 A.01.3 Kælderplan.pdf

Indsendelse 1, A.03.4 Vest Opstalt.pdf

Indsendelse 1, A.03.3 Øst Opstalt.pdf

Indsendelse 1, A.03.2 Syd Opstalt.pdf

Indsendelse 1, A.03.1 Nord Opstalt.pdf

Indsendelse 1, A.02.1 Snit.pdf

Punkt 48: Vilkår ved salg af fast ejendom (bygninger og grunde)

82.02.00-G01-1-22

Resume

På baggrund af initiativretssag fra Michael Hemming Nielsen (Ø) har Økonomiudvalget den 28.02.2022 (pkt. 25) anmodet administrationen om at belyse de gældende vilkår kommunen stiller ved salg af kommunal ejendom og beskrive fordele og ulemper ved at pålægge yderligere vilkår samt eventuelt indhente eksempler på praksis fra andre kommuner i Region Hovedstaden.

Sagen forelægges Planudvalget og Økonomiudvalget med henblik på en anbefaling til Byrådet. Planudvalget behandler sagen da planmæssige forhold som hovedregel indgår som vilkår ved salg af fast ejendom (med og uden bygninger).

Administrationen indstiller til Planudvalget og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

1. at fastholde principperne i kommunens gældende standardvilkår for salg af ejendomme.
2. at fastholde eksisterende praksis om, at der for den konkrete ejendom fortsat tages politisk stilling til behov for ændrede/supplerende særlige vilkår i forbindelse med beslutning om igangsættelse af forberedelse af udbud.

Sagsfremstilling

I det følgende beskrives baggrund for, hvorfor kommunen frasælger fast ejendom og hvordan. Det gennemgås desuden, hvad kommunen må stille af udbudsvilkår i henhold til udbudsreglerne. Efterfølgende beskrives de generelle fordele og ulemper ved at indføre yderligere særlige vilkår, og om der vurderes behov for yderligere vilkår. En gennemgang af de særlige vilkår, som kommunen stiller til tilbudsgivere i dag er vedlagt som bilag. Ligeledes er der vedlagt eksempel på et udbudsbrev med vilkår for tilbudsgivning samt tilhørende udkast til købsaftale, hvoraf vilkår for erhvervelse af ejendommen fremgår.

Sagen er baseret på anbefalinger fra ekstern juridisk rådgivning fra Bech-Bruun og erhvervsmægler Nordicals samt på erfaringer fra følgende kommuner: Helsingør, Hillerød, Egedal, Frederikssund og Høje Taastrup, Haderslev samt netsøgninger på en række andre kommuner. Desuden har der været dialog med arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C P/S, hvor Høje Taastrup Kommune indgår som medejer sammen med Danske Shoppingcentre (ejet af ATP Ejendomme og Danica Pension) og Ejendomsselskabet ATPFA II P/S (ejet af ATP og PFA). Arealudviklingsselskaber, hvor en kommune er medejer, er dog efter stiftelsen ikke omfattet af de samme regler om offentligt udbud ved salg af kommunale ejendomme, som en kommune er, når kommunen sælger fast ejendom.

1. Hvorfor frasælger kommunen ejendomme og hvordan?

Kommunens formål med ejendomshandel står på to ben: 1) understøtte bosætning gennem strategisk byudvikling, 2) arealoptimering af egen ejendomsportefølje.

Kommunale ejendomme sælges iht. udbudsreglerne, der er fastsat i Kommunestyrelseslovens § 68 samt Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (Udbudsbekendtgørelsen). Kommuners salg af fast ejendom skal som udgangspunkt ske efter offentligt udbud. Formålet med udbudsreglerne er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale og regionale ejendomme er til salg, og at der opnås den bedst mulige pris, der kan opnås i handel ogandel - markedsprisen. Kommunen skal udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen, f.eks. ved konsultation af en ejendomsmægler eller foretagelse af prisniveau for sammenlignelige ejendomme. 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. Kommunen er som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der byder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud kan dog ske, i det omfang, at der varetages en saglig kommunal interesse. Den tilbudte pris er som følge heraf et væsentligt parameter ved vurdering af indkomne tilbud.

Salgsprocessen i Gribskov Kommune er illustreret i vedlagte bilag - Gennemgang af de særlige vilkår, kommunen stiller til tilbudsgivere i dag. Det kan oplyses at administrationen løbende forbedrer, tidsoptimerer og øger gennemsigtighed i salgsprocesser internt og med andre centrale aktører herunder forsyningsselskaber, ejendomsmæglere mv. samt brug af nye digitale løsninger. Ligeledes sker der løbende indholdsmæssige forbedringer i udbudsmaterialet, herunder præcisering og tydeliggørelse af vilkår. På myndighedssiden sker tilsvarende tiltag ift. efterfølgende planlægning, byggesagsbehandling og anden nødvendig myndighedsbehandling, så særligt de større projekter koordineres godt på tværs, fra købsaftale er underskrevet, til alle tilladelser er udstedt.

2. Hvad må kommunen stille af udbudsvilkår?

I henhold til udbudsreglerne (der fremgår af Kommunestyrelseslovens § 68 samt Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 - Udbudsbekendtgørelsen) er det kommunalbestyrelsen, der fastsætter, på hvilke vilkår en ejendom udbydes til salg. I Gribskov Kommune er opgaven delegeret til Økonomiudvalget.

Der er ikke krav i udbudsreglerne om, at der skal være vilkår om, hvordan en ejendom skal anvendes – men det er der som hovedregel i Gribskov Kommune. Udbudsreglerne giver mulighed for, at kommunen kan betinge, at der indleveres et skitseprojekt til et eventuelt nybyggeri. Som beskrevet i næste afsnit, har det tidligere været anvendt for enkelte projektejendomme i Gribskov kommune, men det er ikke almindelig praksis i dag, da kravet kan være en ressourcemæssig barriere for at fremkomme med bud på et muligt køb.

Af vejledningen til Udbudsbekendtgørelsen fremgår, at i det omfang, at reglerne om offentligt udbud eller den skrevne lovgivning i øvrigt ikke indeholder bestemmelser om, på hvilke vilkår en kommunal ejendom kan udbydes til salg, skal spørgsmålet om et vilkårs lovlighed afgøres på grundlag af almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommunens opgavevaretagelse og almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, som f.eks. grundsætningen om saglighed i forvaltningen, lighedsgrundsætningen og grundsætningen om, at en offentlig myndighed ikke må forfølge uvedkommende formål (magtfordrejning). Dette indebærer, at det skal vurderes, om der med vilkåret varetages en saglig, kommunal interesse.

Konkret betyder dette, at vilkåret skal relatere sig til det konkrete grundsalg og være sagligt i relation til dette. Det er desuden et krav, at vilkåret forfølger et formål, som kommunen lovligt kan forfølge (altså inden for kommunalfuldmagten). Kommunen kan ikke, fordi kommunen er grundsælger, opstille krav, som kommunen ikke ellers havde hjemmel til at stille: *En kommune kan ikke ved at salg af en ejendom stille vilkår, der ikke er relevante i sammenhæng med salget.*

Vilkår for erhvervelse af en kommunal ejendom vil som udgangspunkt reducere ejendommens værdi. Hvis det er sagligt at tilknytte vilkåret til salget, kan vilkåret stilles, også selvom ejendommens værdi derved reduceres. Det er en forudsætning, at kommunen sikrer, at vilkår, der stilles i forbindelse med udbuddet, også overholdes efter udbuddet. Ellers vil køber kunne opnå en ”berigelse” ved ikke at overholde vilkåret. Dette kan evt. sikres ved tinglysning af en deklaration. Hvis det reelt ikke er muligt at sikre, at et vilkår overholdes, eller det vil være meget byrdefuldt/omkostningskrævende at sikre, at vilkåret overholdes, bør det ikke stilles.

I kraft af kommunens rolle som planmyndighed er den planlægningsmæssige interesse i det kommende byggeri på ejendommen en saglig kommunale interesse. En kommune kan derfor - indenfor de rammer som det konkrete plangrundlag fastsætter - træffe beslutning om, at en ejendom, som kommunen sælger, skal anvendes til en bestemt type formål.

Det er ligeledes sagligt at opstille et krav om, at køber ved tilbudsgivning skal dokumentere at have økonomi til at købe grunden og realisere projektet, idet kommunen har en saglig og byplanmæssig interesse i, at købesummen bliver betalt og

byggeriet realiseres. Kommunen vil ved denne vurdering kunne lægge vægt på flere oplysninger. Om en tilbudsgiver har gæld til det offentlige, vil være et af disse momenter.

Et vilkår eksempelvis om, at der i forbindelse med opførelse af byggeri på ejendommen skal anvendes sociale klausuler, vil derimod som udgangspunkt ikke være lovligt. Et sådan krav vil have til formål at sikre bygningsarbejderne visse løn- og arbejdsvilkår. Løn- og arbejdsvilkår for folk, der ikke er ansat i kommunen, ligger som udgangspunkt uden for de opgaver, som kommuner kan varetage. I det omfang opgaven ikke varetages af arbejdsmarkedets parter, vil det være et lovgivningsanliggende. Hvis kommunen selv er bygherre, kan kommunen stille sådanne krav, og sociale klausuler bliver også brugt i praksis, når kommunen er bygherre. Når kommunen er grundsælger, vil det formentlig ikke være lovligt. Endvidere skal bemærkes, at det vil være ressourcekrævende og vanskeligt for kommunen efterfølgende at følge op på, om et sådant krav overholdes. *Administrationen og rådgivere har heller ikke fundet eksempler på andre kommuner, der benytter sådanne vilkår i forbindelse med salg af ejendomme.*

Ligeledes vil vilkår i et udbud om, at den bydende ikke har tabt sager i Huslejenævnet eller krav om, at en tilbudsgiver ikke fået påbud efter arbejdsmiljølovgivningen, formentlig heller ikke være lovlige. Sådanne krav vil regulere forholdet mellem private parter, hvilket som udgangspunkt ligger uden for en kommunes opgaver. Endvidere vil kravet ikke være egnet til opnå de ønskede formål. Der vil være tale om et øjebliksbillede, der ikke siger noget om fremtidige forhold. *Administrationen og rådgivere har heller ikke fundet eksempler på andre kommuner, der benytter sådanne vilkår i forbindelse med salg af ejendomme.*

Opsummerende skal vilkårene altså være saglige, relevante og proportionale i forhold til den konkrete handel. De skal naturligvis også formuleres, så det er tydeligt for alle parter, hvad de indebærer, hvordan der følges op på, om de overholdes og hvad der sker, hvis de ikke overholdes. Desuden skal det overvejes, om tilbudsgiverne kan opfylde vilkår inden for rimelighedens grænser, og om kommunen som sælger har ressourcer og praktisk mulighed for at følge op. Tydelighed i vilkår gør det desuden lettere for potentielle tilbudsgivere at vurdere deres investeringsrisiko i forbindelse med fastsættelse af tilbudspris. Så jo mere tydelige vilkår, desto "skarper" pris.

En gennemgang af de særlige vilkår, som kommunen stiller til tilbudsgivere i dag, fremgår af vedlagte bilag.

3. Mulige fordele og ulemper ved at pålægge yderligere vilkår

På baggrund af ovenstående er der umiddelbart følgende fordele og ulemper ved at pålægge yderligere vilkår:

Fordele

Kan øge sikkerhed for, at kommunen får gode projekter, der styrker kommunens attraktion som bosætningskommune.

Større gennemsigtighed over for offentligheden, ift. hvad der skal - og må ske med ejendommen.

Større tydelighed over for tilbudsgivere, ift. hvad der skal - og må ske med ejendommen (= større investeringssikkerhed), kan tiltrække flere tilbudsgivere og dermed også medføre skarpere (og forhåbentlig højere) tilbudspriser.

Ulemper

Flere vilkår vil som udgangspunkt reducere ejendommens værdi.

Ressource- og tidskrævende for køber at dokumentere, at vilkår overholdes. Afhængig af byrden kan dette afholde potentielle tilbudsgivere fra at byde.

Vanskeligt samt ressource- og tidskrævende for kommunen at sikre at vilkår formuleres, så de er saglige, relevante og proportionale i forhold

til deres formål og håndterbare for begge parter.

Større tydelighed om, hvad der skal - og må ske med ejendommen vil umiddelbart være ressource- og tidsbesparende for køber og administration i forbindelse med evt. planarbejde og myndighedsbehandling efter indgåelse af købsaftale.

Vanskeligt samt ressource- og tidskrævende for administrationen at følge op på, om vilkår overholdes.

4. Vurdering af behov for yderligere vilkår

Administrationen vurderer på baggrund af dialog med eksterne jurister og ejendomsmægler samt praksis fra andre kommuner, at kommunens gældende standardvilkår med løbende forbedringer er saglige, relevante og proportionale i forhold til deres formål, samt at de er håndterbare for tilbudsgivere såvel som for kommunen som sælger. Samtidig rummer de den nødvendige fleksibilitet og tydelighed for begge parter, der afspejler den aktuelle markedssituation i kommunen.

De seneste 2-3 år har kommunen i forbindelse med udbud af ejendomme oplevet en stigende markedsinteresse fra potentielle tilbudsgivere, der ikke tidligere har vist interesse for at investere i Gribskov Kommune. Samtidig er der også generelt sket en stigning i ejendomsinvesteringer og påbegyndte byggerier i kommunen. Der er derfor tendens til en stærkere markedssituation, men også generelt stigende markedsusikkerhed som følge af covid-situationen og krig i Ukraine.

Samtidig er der stigende tendens blandt andre kommuner (som f.eks. Hillerød, Egedal, Frederikssund, Høje Taastrup og Herning) til at stille planmæssige vilkår, der f.eks. fremmer arkitektonisk kvalitet, reducerer miljøbelastning og generelt fremmer arbejdet med at understøtte FN's verdensmål. Mange tilbudsgivere er derfor ved at vænne sig til sådanne vilkår fra andre kommuner, og flere arbejder desuden selv målbevidst med de samme dagsordner på eget initiativ.

Derfor er det på nuværende tidspunkt svært at forudsige udviklingen af markedet i Gribskov. Men noget taler for, at en del af markedet – særligt ift. de større ejendomssalg - kan være modent til, at kommunen med fordel kan medtage flere vilkår i de planmæssige "krav og ønsker" for at øge kommunens attraktion som bosætningskommune samt for at fremme Byrådets arbejde med FN's verdensmål og sikre højere kvalitet i projekter. Og jo større ejendomme, desto større betydning har projekterne på kommunens udvikling. Ligeledes kan det for større ejendommen med særlig central beliggenhed (som f.eks. et eventuelt udbud af Rådhusvej 3 i Helsingør) overvejes at medtage vilkår om, at der skal afleveres et egentligt skitseprojekt i forbindelse med tilbudsgivning (dvs., så tilbud vurderes på baggrund af pris såvel som projekt, f.eks. med politiske planmæssige ønsker som konkurrenceparametre). Med de førnævnte generelle fordele og ulemper i forhold til at pålægge yderligere vilkår samt den p.t. svært forudsigelige markedssituation i mente, bør flere vilkår i planmæssige "krav og ønsker" og evt. krav om aflevering af skitseprojekt i forbindelse med tilbudsgivning dog begge vurderes konkret og nøje i forhold til de faktiske forhold for den enkelte ejendom, de politiske udviklingsønsker og den konkrete markedssituation.

Samlet anses der derfor ikke for nuværende at være behov for væsentlige justeringer af de eksisterende standardvilkår samt praksis om, at der for den konkrete ejendom fortsat tages politisk stilling til behov for ændrede/supplerende særlige vilkår i forbindelse med beslutning om igangsættelse af forberedelse af udbud.

5. Anbefaling

Administrationen anbefaler, at der ikke fastlægges nye væsentlige standardvilkår, og at der for den konkrete ejendom fortsat tages politisk stilling til behov for ændrede/supplerende særlige vilkår i forbindelse med beslutning om

igangsættelse af forberedelse af udbud.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse § 68.

Lovbekendtgørelse 2021-03-03 nr. 396 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Vejledning 2021-03-03 nr. 9175 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme

Økonomi

Sagen forudsætter ikke nye bevillinger.

Beslutning

Udvalget besluttede at sende sagen til behandling i Økonomiudvalget uden anbefaling.

Bilag

Gennemgang af særlige vilkår kommunen stiller til tilbudsgivere i dag

Udbudsbrev fra Gribskov Kommune af 05.05.2022.pdf

Købsaftale.pdf

Punkt 49: Opførelse af anneks på 50 m² på Ved Stranden 7, Tisvilde

02.34.02-G01-1323-21

Resume

I denne sag skal Planudvalget træffe beslutning om eventuel opførelse af anneks på 50 m² på Ved Stranden 7 i Tisvilde. Ejendommen er omfattet af en bevarende lokalplan nr. 72.99 fra 2001. Projektet overholder lokalplanens bestemmelser. Projektet har været i partshøring, og der er kommet indsigelser mod projektet. Grundet projektets beliggenhed bedes udvalget tage stilling til, om der skal nedlægges §14 forbud i henhold til Planloven for derved at forhindre projektet.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at der meddeles §14 forbud til opførelse af det ansøgte anneks.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget byggeansøgning om opførelse af anneks på 50 m². Ejendommen er et sommerhus i sommerhusområde. Hovedhuset er en del af områdets oprindelige fiskerhuse fra 1775. I 1966 får daværende ejer lov til at udvide en allerede eksisterende tilbygning med 5,5 m². Byggeriet ønskes opført 4,50 meter fra skel mod Ved Stranden 5. Se tegninger af det ansøgte på bilag 1 og 2.

Området og ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 72.99 fra 2001, og det ansøgte ligger i området, der betegnes "Lejet" i den bevarende lokalplan. Det er administrationens vurdering, at det ansøgte anneks overholder lokalplanens bestemmelser.

Planmæssig vurdering

I den indledende redegørelse i lokalplanen står der blandt andet:

"Bebyggelsen nord for Hovedgaden og Ved Stranden er meget velbevaret. Den repræsenterer stadig det gamle fiskerlejes karakter og byggestil og udgør en samlet enhed med stråtede eller teglbeklædte sadeltage, beliggende ved stejlepladsen mellem kysten og Tisvilde Hegn. Husene er i 1-1½ etage, har beskedne dimensioner, hvilket langs Hovedgaden understreges af, at en del af bebyggelsen ligger 1-1,5 meter lavere end vejen. Bygningerne på Hotelbakkens og Majbakkens skråninger er til gengæld højtliggende og dermed meget synlige.

(...) Sammenfattende udgør bebyggelsen i Lejet en kulturhistorisk og arkitektonisk helhed, som skønnes at være særdeles bevaringsværdig, selvom der ikke er enkeltbygninger af særlig høj bevaringsværdi. Det blandede, selvgroede miljø er det egentlige mål for lokalplanens bevaringsbestemmelser."

Lokalplanen udpeger ikke byggefeltet til ny bebyggelse på Ved Stranden 7, men forholder sig alene til eksisterende bebyggelse, og der er ikke et forbud mod ny bebyggelse. Da det særligt er miljøet i Lejet, som er bevaringsværdigt anbefaler administrationen, at det ansøgte byggeri forhindres ved, at der nedlægges et § 14-forbud. Det er administrationens vurdering, at den særlige bevaringsværdige kulturhistoriske og arkitektoniske helhed skal sikres,

Efter planlovens §14 kan kommunalbestyrelsen (delegeret til Planudvalget) nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Der kan ikke nedlægges forbud mod forhold, der allerede er etableret, eller som der er givet byggetilladelse til. Et § 14-forbud skal altid følges op af en lokalplan, som regulerer de forhold, der er nedlagt forbud mod. Lokalplanforslaget skal udarbejdes i løbet af det år, som § 14-forbuddet gælder. Forbuddet giver kommunen en mulighed for at hindre byggeri udover det, man ønsker for et bestemt område, ved at kommunen får mulighed for at regulere fremtidig bebyggelse ved vedtagelse af en lokalplan.

For billeder af området - se bilag 3 (omtrentlig placering af anneks ses på billeder side 7 og 8).

Se ligeledes for bilag 4 - Oversigt området

Sagen har været i høring og administrationen har modtaget høringssvar som overordnet går på:

Byggeriets karakter er ikke i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplanen

Ved vurdering om et byggeri overholder en lokalplan, forholder administrationen sig til bestemmelserne i lokalplanen. Bestemmelserne angiver konkrete og målbare krav til nybyggeri og dettes udseende (§§ 7.1 og 8.1), som i dette tilfælde er vurderet overholdt. Ved tvivlsspørgsmål kan administrationen skele til den indledende redegørelse for fortolkning af paragrafferne. I dette tilfælde har der ikke været tvivlsspørgsmål.

For områder, der har en lokalplan, går lokalplanen forud for kommuneplanen, da lokalplanen skal overholde den på tidspunktet gældende kommuneplan. Et høringssvar nævner, at udsigt mod stranden er en del af lokalplanen. Administrationen bemærker, at udsigt ikke er beskyttet af lokalplanen eller lovgivningen i øvrigt.

Byggeriet placeres mod sti og ikke mod vej og er derfor i strid med lokalplanen

§ 7.1 i lokalplanen angiver blandt andet "(...) Bebyggelse kan placeres i vejskel (...)".

Administrationen har vurderet, at der er tale om vejmatrikel. Administrationen har, efter modtaget høringssvar, endnu engang gennemgået sagen og fastholder, at der er tale om vejskel.

Matrikulært er vejarealet Ved Stranden udlagt som del af matr. nr. 5z. Vejarealet er anlagt og tydeligvis taget i brug, dels som kørende adgang til områdets ejendomme og som gående adgang til stranden, matrikel 5z. Vejarealet skal derfor administreres efter lov om private fællesveje. Den matrikulære fastlæggelse af vejudlægget vurderes, af hensyn til entydig afgrænsning af vejarealet, for sikring af lokalområdets adgang til stranden og vejarealets vedligeholdelse.

Gribskov kommune har tidligere administreret pågældende vejareal efter lov om private fællesveje.

Byggeriet vil medføre væsentlige indbliksgener

Høringssvar bemærker, at bygningen vil medføre væsentlige indbliksgener. Administrationen bemærker, at der ikke findes målbare forhold, der indikerer, at byggeriets afstand til øvrige naboer er væsentlig anderledes end det sædvanlige for området. Områdets karakter gør, at der generelt er indbliksgener fra vej og naboer. Placeringen af annekset vurderes derfor ikke at skabe yderligere *væsentlige* indbliksgener.

Byggeriet overholder ikke brandkrav

Høringssvar bemærker, at annekset har stråtag, hvilket medfører skærpede afstandskrav. Der foreligger en udtalelse fra Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut (DBI) om, at et stråtag, der brandimprægneres med ansøgte løsning, overholder de generelle krav for "præ-accepterede løsninger" og kan placeres mindst 2,5 meter fra naboskel. Brandimprægnering skal dog løbende vedligeholdes.

Administrationen bemærker, at der i forbindelse med en evt. byggetilladelse vil være følgende krav:

- At brandimprægnering af stråtaget på annekset er en betingelse for byggetilladelsen.
- At brandimprægneringen skal vedligeholdes i hele stråtagets levetid for at opretholde sin brandsikring. Der imprægneres i henhold til producentens anvisninger.
- At vedligeholdelseskrav for taget tinglyses på ejendommen. Producentens anvisninger skal fremgå af tinglysningen. Der kan anvendes sidestillede produkter, såfremt det kan dokumenteres at andet produkt er prøvet ved DBI på linje med det tinglyste.

Ovennævnt krav står i byggetilladelse til stråtag til Ved Stranden 15 givet 22.06.2021. Det skal bemærkes, at afstanden til nabo Ved Stranden 13 er væsentligt mindre end det ansøgte anneks' afstand til naboer.

Byggeriets matrikel er forkert

En part har nævnt, at matriklen på situationsplanen er angivet forkert. Til dette skriver Hvilsby & Jensen Landinspektører A/S i mail 17.11.2021 afslutningsvis på sin redegørelse: "De på min situationsplan viste skellinjer er fastlagt korrekt efter gældende udstykningsmål, men at det ikke kan afvises, at skellet i stedet følger eksisterende hegn og mure med baggrund i uafklarede hævdsforhold."

Hævdsforholdene er privatretlige, så administrationen har forholdt sig til Landinspektørens udtalelse.

Byggeriet overholder ikke byggeretten i bygningsreglement BR18

En part bemærker, at det ansøgte anneks placeres 4,5 meter fra skel. Den ønskede placering vil således være i strid med reguleringen i BR18 § 178, stk. 1, nr. 4. Ifølge projektmaterialer har anneks et projekteret højde på ca. 5,50 meter, hvilket er i strid med BR18 § 178, stk. 1, nr. 2.

Det fremgår af bygningsreglementet ("BR18") § 178, at højden maks. må være 5 m og mindste afstand til skel skal være 5 m.

Administrationen bemærker, at det er korrekt, at byggeretten ikke er overholdt, og at kommunen derfor skal foretage en helhedsvurdering af byggeriet. Helhedsvurderingen foretages ud fra fastsatte kriterier i BR18. Byggeretten beskriver forhold, hvor kommunen er forpligtet til at meddele byggetilladelse.

Lovgrundlag

Lokalplan nr.72.99 fra 2001

Planloven

Byggeloven - BR18

Høringsperiode og høringsparter

Sagen har været i partshøring i perioden 08.04.2022 - 05.05.2022. Alle høringsberettigede parter er kommet med indsigelser. Samlede høringssvar kan ses i bilag 5, 6 og 7.

Museum Nordsjælland fik aktindsigt i sagen 11.02.2022, men er ikke kommet med indsigelser.

Beslutning

1.

For: A, B, C, F, O (5)

Imod: V (1)

Undlod at stemme: NG (1)

Tiltrådt.

Mindretalsudtalelse fra Betty Schachtschabel (V):

Venstre vil gerne respektere den private ejendomsret og gør opmærksom på, at der er tale om et forbud og ikke en tilladelse.

Bilag

Bilag 1 - VS7 - Situationsplan

Bilag 2 - VS5 - Facader og opstalter

Bilag 3 - VS7 - Billeder

Bilag 4 - VS7 - Oversigt området

Bilag 5 - VS7 - Høringssvar Ved Stranden 5

Bilag 6 - VS7 - Høringssvar Ved Stranden 9

Bilag 7 - VS7 - Høringssvar Ved Stranden 2

Punkt 50: Meddelelser

00.22.02-P35-1-04

Sagsfremstilling

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

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

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 15.00

Møde slut: 17.53

Bo Jul Nielsen (B) orienterede om Planudvalgets møde med initiativgruppen bag borgerforslag om udarbejdelse af Masteplan for Gribskov Kommune.

Bol Jul Nielsen (B) orienterede om, at Planudvalget er inviteret ud til Grundejerforeningen for Vejby Strand.

Administrationen orienterede om, at sagen om forlængelse af Hillerødmotorvejen har været gennem 3. behandling og dermed nu er vedtaget i Folketinget.

1. Taget til efterretning.

Teknisk rettelse til sagsfremstilling: Sætning slettet fra, da den var noteret ved en fejl.

Punkt 51: Igangsættelse af kommuneplantillæg for rekreativ anvendelse på Maglebjergvej 1

01.02.05-P16-22-19

Resume

Planudvalget behandler sagen for at tage stilling til, om der skal igangsættes en forhøring med henblik på at udarbejde en ny ramme i kommuneplan 2021-33, der muliggør planlægningen for rekreativ anvendelse og overnatningsfaciliteter på Maglebjergvej 1, lidt uden for Helsingør.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte en forhøring (ideindkaldelse) med henblik på at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2021-2033, der muliggør rekreativ anvendelse og overnatningsfaciliteter på Maglebjergvej 1.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune har modtaget en forespørgsel fra ejerne af Maglebjergvej 1, der ønsker at etablere en gæstgivergård med overnatningsfaciliteter og lignende på ejendommen. Administrationen vurderer, at etablering af en gæstgivergård med hotelfunktion i landzone kræver, at der udarbejdes planlægning for projektet i form af et kommuneplantillæg og en landzonelokalplan.

Ejendommen Maglebjergvej 1, 3200 Helsingør er en tidligere planteskole på ca. 0,85 ha, der er beliggende ud til Kildevejen, hovedvejen fra Helsingør til Vejby/Tisvilde. Ejendommen benyttes ikke i dag. Der findes en ældre udslidt butiksejendom/plantehal på ejendommen, men ingen beboelsesejendom.

Ejendommen er beliggende midt mellem Helsingør og Hølløse. Ejendommen ligger på kanten af Tågerup huse og Svansmosen centralt i Gribskov kommune i landzone som en del af det åbne land.



Billede af Maglebjergvej 1 i det åbne land

Kommuneplanrammens potentialer

Gribskov Kommune er en populær feriedestination, og der opleves en stigende interesse for at besøge og overnatte i kommunen. Ifølge tal fra Visit Nordsjælland har ferieåret 2021 budt på et rekordstort antal overnatninger i Gribskov kommune, og det ser ud til at fortsætte ind i 2022.

Ud over de populære sommermåneder, så opleves en stigende interesse for at besøge kommunen året rundt. Det drejer sig blandt andet om cykel-, vandre- og hesteturister, der besøger kommunen enkelte dage eller tilbringer længere tid i kommunen. Pilgrimsruten Tisvildevejen og Nationalpark Kongernes Nationalpark er nogle af trækplasterne, og med en kommende Søborg Sø må der forventes en endnu større interesse.

Både i kommunen og hos Visit Nordsjælland opleves en stor interesse for alternative overnatningssteder: shelters, Bed-&-Breakfast-steder og trætophytter mv. Men også en efterspørgsel på ophold og overnatning fra det segment, der gerne vil have en god seng at sove i og et måltid mad inden for et mere behersket budget.

De fleste hoteller ligger langs kysten, og udbuddet længere inde i landet er begrænset. For håndværkere, kørende sælgere mv. så vil flere muligheder centralt i kommunen forventes at være et plus. Dertil kommer en større bredde i muligheden for at afholde konfirmationer, bryllupper, runde fødselsdage mv.

I foråret 2022 gav udvalget for Erhverv og Oplevelsesøkonomi input til en samlet udviklingsproces for kommunen. Med ønsket om en bæredygtig udvikling ligger et ønske om at kunne skabe et godt fundament for flere erhvervsdrivende samt jobskabelse, men der ligger også et ønske om, at der skabes en variation i tilbuddene, så det kan være attraktivt over en længere periode, og at antallet af besøgende spredes mere.

Delegation af beslutningskompetence

Planforslaget berører forhold, som ikke kan delegeres, da udarbejdelse af en kommuneplanramme i et ikke-rammebelagt område betyder, at der skal gennemføres en idéindkaldelse inden udarbejdelsen af plangrundlaget. Planerne skal derfor politisk behandles i Byrådet både for godkendelse af forslag og for endelig vedtagelse.

Forventet tidsplan

Udarbejdelse af et kommuneplantillæg, hvor der udlægges en ramme for lokalplanlægningen, skal starte med 2 uger lang høring (idéindkaldelse) til den kommende planlægning i henhold til Planlovens regler herom. Et forslag til kommuneplantillæg for rekreativ anvendelse skal sendes i høring i mindst 8 uger. Det forventes, at et forslag til kommuneplantillæg kan behandles af Byrådet primo 2023.

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at der igangsættes en planproces for et kommuneplantillæg for rekreativ anvendelse af Maglebejrgvej 1. Kommuneplantillægget vil blandt andet skulle indeholde en kommuneplanramme for rekreativ anvendelse. Administrationen forslår, at der i første omgang udarbejdes et kommuneplantillæg for rekreativ anvendelse, som senere kan suppleres med en landzonelokalplan for det konkrete projekt. Det er administrationens vurdering, at indholdet af en ny kommuneplanramme skal ske i tæt dialog med staten, og administrationen foreslår derfor, at landzonelokalplan afventer dialogen med staten. Dette også for at minimere ressourceforbruget hos ansøger.

Lovgrundlag

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

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). LBK 1976 af 27/10/2021

Kommuneplan 2021-33 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssig konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsspart

Udarbejdelse af kommuneplantillæg starter med indkaldelse af forslag og ideer i mindst 2 uger.

Forslag til kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 8 uger.

Beslutning

1. Tilrådt.

Bilag

Ansøgningsmateriale Maglebjergvej 1

gaestgivergaard_facade_oest_01 (1)_2

balkon facade

situationsplan_05_1

Punkt 52: Igangsættelse af forslag til kommuneplantillæg og Lokalplan 307.01 for Gilleleje Vandværk i Bregnerød

01.02.05-P16-10-22

Resume

Gilleleje Vandværk har vurderet, at der er så store renoveringer i vente for de eksisterende vandværker, at det bedre kan betale sig at etablere et nyt vandværk i Bregnerød, hvor alle øvrige aktiviteter også samles.

Planudvalget skal derfor tage stilling til, hvorvidt udvalget vil igangsætte udarbejdelse af lokalplanforslag for Gilleleje Vandværk i Bregnerød med tilhørende kommuneplantillæg.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg for ny ramme for teknisk anlæg i Bregnerød.
2. at igangsætte udarbejdelsen af lokalplanforslag for Gilleleje Vandværk i Bregnerød

Sagsfremstilling

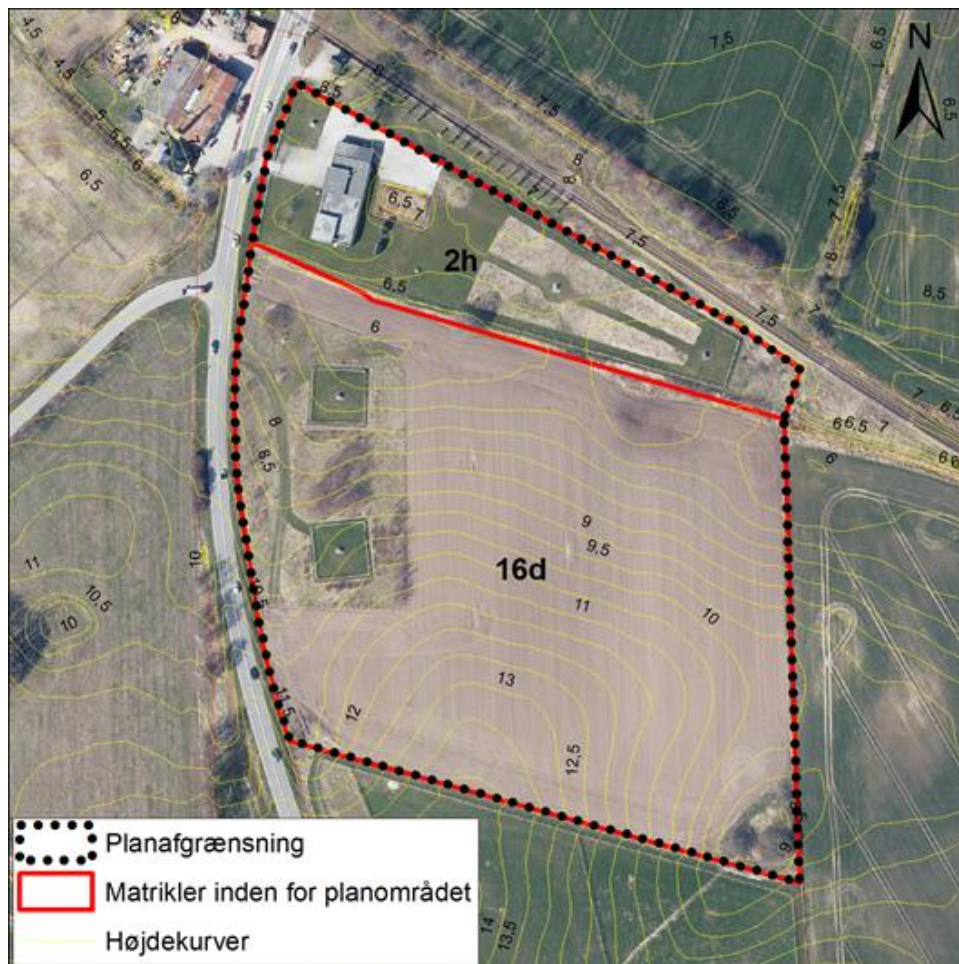
Ansøgningen

Gilleleje Vandværk a.m.b.a. har igennem de seneste par år udarbejdet en fremtidsplan for sikring af vandforsyningen til dets forbrugere.

De har vurderet, at der er så store renoveringer i vente for de eksisterende vandværker på Kastanie Allé, i Bregnerød og i Firhøj, at det kan betale sig at etablere et nyt vandværk.

Det er samtidigt vurderet, at det er en fordel at samle alle øvrige aktiviteter på et nyt vandværk i Bregnerød.

Planområdet omfatter matrikel 2h Bregnerød By, Søborg, hvor Gilleleje Vandværks eget Vandværk i Bregnerød i dag ligger og matrikel 16d, Søborg By, Søborg, der grænser op til matrikel 2h mod syd. Hele planområdet er 4,57 ha stort.



Kortet viser planområdet og de to matrikler inden for planområdet. Herudover ses højdekurver.

Selve vandværksbygningen vil blive placeret på matrikel 16d, trukket tilbage fra Hillerødvejen, bag to eksisterende drikkevandsboringer. Bygningen vil bestå af en procesbygning på 784 m² og en administrationsbygning med værksted, lager, kontor m.m. på 566 m².

Det er nødvendigt, at procesbygningen bliver ca. 8,5 m, høj for at have plads til rentvandstanke m.m. Dette er søgt indpasset i området ved en delvis nedgravning på ca. 1,0-1,5 m i terrænets naturlige stigning mod syd. Derved synes procesbygningen ikke nær så høj visuelt. Værksted og lager er ligeledes søgt indpasset i terrænet ved nedgravning. Kontoret er placeret foran værksted og lager og skjuler således delvist disse faciliteter.



Illustrationstegning over det kommende vandværk med administrationsbygning og procesbygning.

Procesbygningen er en isoleret stålhal beklædt med sort eternit. Bygningen opføres med et stort vinduesparti, der både skal give indkig til proceshallen, fremvise processen for forbipasserende og give dagslys for driftspersonale.

Administrationsbygningen er en isoleret træbygning med en udvendig lodret bræddebeklædning, der er inspireret af kulturhavnsbygningen i Gilleleje.

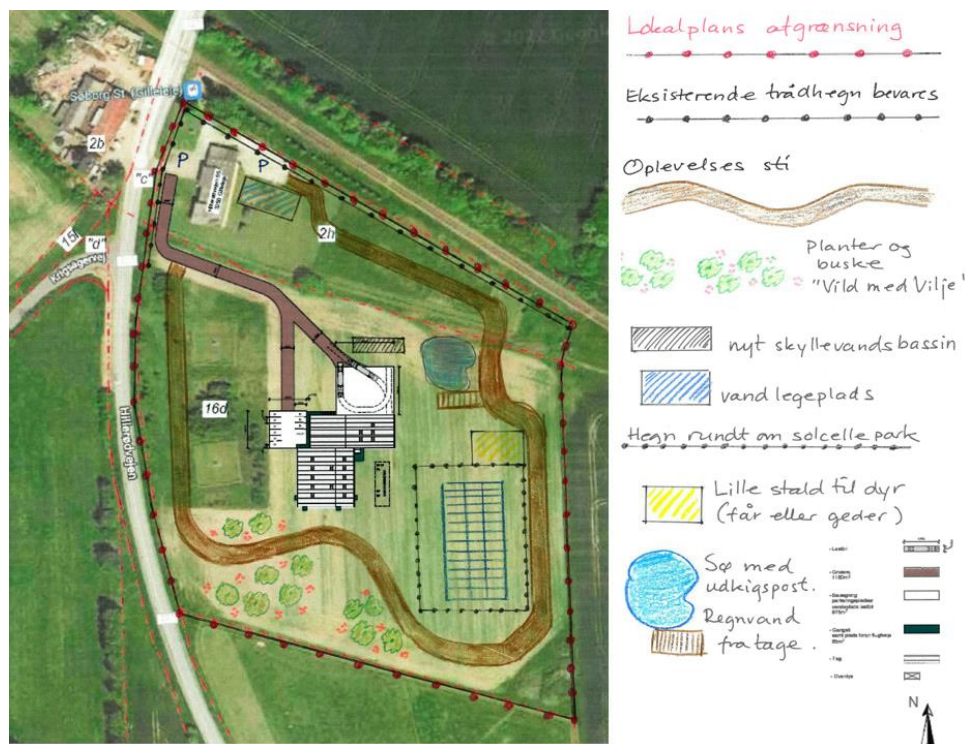
Den nuværende indkørsel til det eksisterende vandværk vil også fungere som adgangsvej til det nye vandværk. Indkørslen vil blive forlænget med en ny 6 m bred vej frem til det nye vandværk. Ved selve vandværket deles vejen i to, så man enten kan køre hen til en p-plads foran administrationsbygningen eller køre hen til de lavere beliggende garager og lager, hvor der etableres en vendeplads for vandværkets biler med anhængere for gravemaskiner.

Det eksisterende vandværk udtages af drift, når det nye vandværk er indkørt. Værket forventes på sigt nedrevet. Dog skal den indbyggede transformatorstation først flyttes ud af bygningen. Indtil da kan vandværket evt. anvendes til oplag og/eller indgå som undervisningslokale for skoleelever m.m., hvor vandets vej fra boringer til forbrugerne fremvises.

Når bygningen er revet ned, er det tanken, at der fx kan etableres et shelter, bålplads og et overdækket areal med bænke, så det fortsat er muligt at benytte området til at undervise skoleklasser i "vandets vej". Det nye vandværk kan samtidig være et udflugtsmål.

Der søges etableret et areal med solceller til produktion af strøm for vandværkets eget forbrug, som afskærmes af læbæltebeplantning. Solcellerne placeres bag ved vandværket, hvor terrænet skråner mod nordvest, så solcellerne ikke kan ses, når man kommer fra syd mod Gilleleje. Nordfra vil beplantningen skjule solcellerne. For afgræsning omkring - og under panelerne tænkes etableret et mindre dyrehold med enten geder eller får.

De ubebyggede dele af planområdet anlægges med grupper af træer og buske. Åbne arealer kan fx anlægges som "Vild med Vilje". Herudover kan der evt. etableres en oplevelsessti, der går forbi planområdets drikkevandsboringer, solcelleanlæg, beplantninger samt "Vild med vilje" og andre naturtyper, som kan bruges af borgere, skoleklasser m.m.



Skitse der illustrerer, hvordan planområdet kan indrettes i fremtiden.

Se bilag 1, opstartsredegørelse, for yderligere beskrivelse af planområdet og de omkringliggende arealer. Se bilag 2 for illustrationer af projektforslaget.

Planlægningsmæssig vurdering

Arealet ligger i landzone. Der er ikke nogen gældende lokalplaner inden for planområdet i dag. Administrationen vurderer, at det ansøgte er af en sådan karakter, at der skal udarbejdes en lokalplan samt et kommuneplantillæg for hele planområdet for at realisere etableringen af en vandværksbygning, der også kan rumme kontor, lager og værksted m.m. i en bebyggelse, der visse steder bliver op til 8,5 m høj. Med den kommende lokalplan vil planområdet forblive i landzone.

Interessenter

Udover bygherre vurderes de primære interessenter at være beboere og lodsejere nær planområdet, Der foreslås et borgermøde, som afholdes i løbet af høringsperioden for planforslagene.

Delegation af beslutningskompetence

Planforslaget berører forhold som ikke kan delegeres, da udarbejdelse af en kommuneplanramme i et ikke-rammebelagt område betyder, at der skal gennemføres en idéindkaldelse inden udarbejdelsen af plangrundlaget. Planerne skal derfor politisk behandles i Byrådet både for godkendelse af forslag og for endelig vedtagelse.

Forventet tidsplan

Der foretages en 2 uger lang idéindkaldelse i juni 2022, hvorefter der udarbejdes et forslag til lokalplan sideløbende med et kommuneplantillæg og miljøscreening af både lokalplan og kommuneplantillæg.

Det forventes, at et forslag til nyt plangrundlag kan sendes i 8 ugers høring i 4. kvartal 2022, og at planerne kan endeligt vedtages i slutningen af 1. kvartal eller starten af 2. kvartal 2023.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for Gilleleje Vandværk i Bregnerød, der muliggør opførelsen af et nyt vandværk med tilhørende kontor, lager, værksted m.m., der kan forsyne Gilleleje Vandværks forbrugere med drikkevand samt sikre mulighed for stier til rekreativt brug rundt på planområdet.

Administrationen anbefaler, at plangrundlaget udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- ?At give mulighed for etablering af et vandværk.
- At vejadgang sker fra Hillerødvejen, samme sted som der i dag er vejadgang til det nuværende vandværk.
- At det sikres, at bebyggelse og boringer ikke er truet af oversvømmelse ved ekstremregnhændelser.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Der foretages en 2-3 ugers idéindkaldelse over sommeren 2022.

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg forventes at blive sendt i 8 ugers høring i 4. kvartal 2022. Høringsparter vil være beboere og lodsejere nær planområdet. Der foreslås et borgermøde, som afholdes i løbet af høringsperioden for lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Opstartsredegørelse

03_Tegningsmappe Gilleleje_R01, 2021

Punkt 53: Orientering om kommunens høringssvar til regionen ang. ansøgning om udvidelse af Højbjerg Grusgrav

01.09.10-P17-2-22

Resume

Region Hovedstaden har anmodet Gribskov Kommune om samordning vedr. ansøgning om udvidelse af tilladelse til indvinding af råstoffer i Højbjerg Grusgrav. Gribskov Kommune skal fremsende bemærkninger eller endelig vurdering af det ansøgte senest den 26. maj 2022.

Administrationen har besvaret anmodningen fra regionen, som udvalget orienteres om her.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden anmoder Gribskov Kommune om samordning vedr. ansøgning om udvidelse af tilladelse til erhvervsmæssig råstofindvinding og efterbehandling i Højbjerg Grusgrav, dele af matr.nr. 5a, 1f og 1cr Højbjerg By, Helsingør.

Region Hovedstaden har fremsendt ansøgningsmateriale vedr. tilladelse efter råstoflovens §7 stk. 1 samt ansøgning om screeningsafgørelse jf. miljøvurderingslovens §21 - se bilag 2 .

Se bilag 3 og 4 for graveplan og efterbehandlingsplan.

Endvidere vedlægges udkast til regionens screeningsafgørelse efter miljøvurderingslovens §21 - se bilag 8.

Regionen har fremsendt materialet til Gribskov Kommune med henblik på varetagelse af nedenstående forhold:

- Afklaring af, hvorvidt det ansøgte projekt kræver afgørelse efter kommunal lovgivning, jf. samordningsbestemmelserne i råstoflovens §8.
- Høring af berørte myndigheder jf. miljøvurderingslovens § 35 ifm. ansøgning og udkast til screeningsafgørelse jf. lovens §21.
- Vurdering af projektet ift. kommunale myndighedsopgaver. Fx om det i forbindelse med meddelelse af råstoftilladelsen vil være relevant at fastsætte vilkår, der sikrer beskyttelsen af natur omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Gribskov Kommune skal fremsende indledende bemærkninger eller endelig vurdering af det ansøgte, herunder behovet for afgørelser inden for kommunens myndighedsområde senest den 26. maj 2022.

Når der foreligger endeligt udkast til regionens afgørelser efter råstofloven og miljøvurderingsloven, vil disse blive sendt i høring hos sagens parter, herunder Gribskov Kommune.

Det ansøgte projekt

Ansøgningen vedrører 8,3 ha. på dele af matr.nr. 5a, 1f og 1cr Højbjerg By, Helsingør, der i Råstofplan 2016/2020 ligger inden for graveområde B1 Ammendrup. Det ansøgte område er en arealmæssig udvidelse af en tilladelse på det tilstødende areal, matr.nr. 5a Højbjerg By Helsingør. Den gældende tilladelse udløber i 2031. Indvindingen på det ansøgte område forventes at kunne afsluttes inden den gældende tilladelse udløber.

Der ansøges om:

- Tilladelse til råstofindvinding af sand, sten og grus samt ler og muld i 10 år
- En maksimal indvinding på 120.000 m³ pr. år over grundvand
- Indvinding til kote +10 DVR90 svarende til ca. 26 m under terræn
- Driftstid kl. 6-17 i hverdage, med mulighed for åbning fem lørdage årligt kl. 6-12
- Anvendelse af 2 sorteranlæg, 2 gravemaskiner, 1 dumper, 1 dozer
- Opstilling af 3000 L mobil brændstoftank (uden for indvindingsområdet)
- Anvendelse af eksisterende adgangsvej via Høbjergvej, jf. tilladelse meddelt af Helsingør Kommune den 3. februar 2005
- Efterbehandling til ekstensivt landbrug og natur
- Gennemgravning af beskyttet jorddige

Gribskov Kommunes besvarelse

Administrationen har udarbejdet en besvarelse fra Gribskov Kommune til anmodning om samordning vedr. ansøgning om udvidelse af tilladelse til erhvervsmæssig indvinding af råstoffer i Høbjerg Grusgrav. Besvarelsen omhandler bl.a. bemærkninger til det beskyttede jorddige og efterbehandlingsplanen. Kommunen har ikke nogen bemærkninger til regionens udkast til miljøscreening.

I besvarelsen gør kommunen desuden regionen opmærksom på, at der må være tale om en fejlregistrering af en § 3-sø ved Kildevej, da der ikke er nogen sø på området.

Administrationens besvarelse er i sin helhed vedlagt som bilag 1 til sagen.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Bilag

Svar til regionen

Brev vedr samordning for Høbjerg Grusgrav

Graveplan

Efterbehandlingsplan

Følgrebrev til ansøgning

Ansøgningsskema for råstofindvinding 2021

Ansøgningsskema VVM-Screeningsafgørelse

Region Hovedstadens udkast til screening af miljøpåvirkninger

Region Hovedstadens Væsentlighedsvurdering

Punkt 54: Lukket: Byudviklingsrammen - overblikstatus for byudvikling og ejendomshandler

82.02.00-P07-1-18

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 55: Prioritering af plansager i 2. kvartal 2022

01.02.00-P10-1-20

Resume

Denne orientering giver status på, hvor mange lokalplaner der ind til nu er igangsat og vedtaget i 2022. Derudover giver sagen en status på, hvilke lokalplaner som forventes afsluttet og igangsat i 3. kvartal 2022 samt en orientering om øvrige større opgaver på planområdet.

Status gives fortrinsvis kvartalsvis, og næste orientering vil ske på møde i oktober 2022.

Sagsfremstilling

Administrationen har i perioden 2018-2022 haft fokus på at øge antallet af vedtagne lokalplaner pr. år i kommunen. Dette har været i tråd med de generelle konjunkturer på ejendomsmarkedet, hvor boliglokalplaner har understøttet et marked for primært mindre boliger, rækkehuse og etageboliger i tråd med kommunens strategi om fortætning i kommunens byområder og understøttelse af et balanceret boligudbud. Der har desuden politisk og administrativt været fokus på at optimere lokalplanprocesserne.

Baggrund

I perioden 2014-2016 er der i gennemsnit vedtaget 4 lokalplaner årligt i Gribskov Kommune.

I 2017 steg det til 10 vedtagne planer.

I 2018 blev der vedtaget 7.

I 2019 blev der vedtaget 9.

I 2020 blev der vedtaget 19 planer.

I 2021 blev der vedtaget 13 lokalplaner og en kommuneplan.

Vedtagne lokalplaner og kommuneplantillæg siden seneste i orientering i februar 2022

1. Lokalplan 512.26 - Etageboliger ved Hammerichsvej i Helsingør
2. Lokalplan 516.03 - Etageboliger ved Troldebuen (klynge 1) i Troldebakkerne
3. Lokalplan 340.04 - Rækkehuse ved Smidstrup Strandvej i Smidstrup
4. Lokalplantillæg 40.6.1 - Refugium på Sognevej 15 i Smidstrup
5. Lokalplan 511.05 for boliger ved Ammendrup Park (genvedtagelse)

Fremtidig planlægning

Administrationen forventede ved sidste orientering af Planudvalget, at der ville blive vedtaget 5 lokalplaner i 1. kvartal 2022, og at der ville blive igangsat 11 lokalplaner i løbet af 1. og 2. kvartal 2022. Der er imidlertid blevet vedtaget 5 lokalplaner, samt igangsat 7 lokalplaner og kommuneplantillæg.

De færre igangsatte lokalplaner skyldes at:

- Det tager lidt tid at finde løsninger på kapacitetsproblemer i Gribvands ledningsnet. Løsningerne skal findes i dialog mellem grundejer/udvikler, Gribvand og kommunen.
- Administrationen har fokus på at få planlagt processer, hvor borgerne i højere grad bliver inddraget tidligt i processen - også udover den formelle lokalplanhøring. Dette tager tid.
- Administrationen anvender i øjeblikket en del ressourcer på at udarbejde kommuneplantillæg og lokalplaner i relation til Søborg Sø og helhedsplanlægning for Gilleleje bymidte, hvor processerne er lidt længere, end hvis det alene drejede sig om udarbejdelse af en lokalplan.
- Administrationen anvender ressourcer til at gennemføre det politisk besluttede administrationsgrundlag for store sommerhuse.
- Planafdelingen anvender ressourcer på at meddele tilladelser til campingpladser i henhold til campingreglementet.

Administrationen forventer at vedtage 5 lokalplaner i 3. kvartal og at igangsætte maksimalt 10 lokalplaner og kommuneplantillæg i 3. kvartal 2022 - afhængigt af ovenstående faktorer.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Bilag

bilag 1 plansager 2. kvartal 2022

Punkt 56: Elektronisk underskrift af mødeprotokol

00.22.04-P35-7-22

Sagsfremstilling

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