

REFERAT Udvalget for Klima, Teknik og Miljø 2022-2025 d. 23-04-2024

Mødedato Tirsdag d. 23. april 2024 kl. 18:30

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Landzonesag: Smidstrupvej 78 - udlæg af jord til jordforbering.....	4
Almevej 85 og Hågendrupvej 93 - jordudlæg.....	8
Jordhåndtering i landzone - retlig ramme for kommunens håndtering af jordsager.....	11
Gammel Engvej 1 - dispensation fra bevarende lokalplan 27.17 - opsætning af varmepumpe.....	14
Kongsgaden 26A - opførelse af solceller inden for bevarende lokalplan 44.5.....	16
Villingebæk Strandvej 619B - dispensationer fra bevarende lokalplan 309.01.....	18
Fabersvej 2A og 2B – nedrivningssag - dispensation jf. bevarende lokalplan.....	21
Affaldshåndtering i det offentlige rum.....	26
Grøn Mobilitetsplan.....	30
Ny 1000 m ² P-plads ved Bygaden - ansøgning fra Naturstyrelsen.....	32
Tillæg nr 7 Tofteområdet - reviderede vilkår for regnvand.....	34
Nordkystens Fremtid – ændring af organisering i forbindelse med vedligehold.....	36
Meddelelser.....	39
Skovgærdet 1B - ulovligt opført padeltennis-bane i landzone.....	40
Indberetning af miljøtilsyn 2023.....	45
Slidlagsprogram.....	46
Elektronisk underskrift af protokol.....	47

Punkt 46: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-1-22

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

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:

Brian Lyck Jørgensen (O), Morten Dahlberg (A), Daniel Frigast (C), Jens Rane Holck (F), Astrid Recinella (NG), Jannich Petersen (V), Michael Hemming Nielsen (Ø).

Lovgrundlag

LBK (kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Astrid Racinella (NG) afprøvede sin habilitet i sagen om Skovgærdet 1B - ulovlig opført padeltennisbane i landzone (pkt. 60). Astrid Racinella (NG) blev erklæret habil i sagen.

1. Dagsorden herefter godkendt.

Punkt 47: Landzonesag: Smidstrupvej 78 - udlæg af jord til jordforbering

01.03.00-G01-1097-23

Resume

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om, hvorvidt jordudlæg på Smidstrupvej 78, 3230 Græsted, matr.nr.: 13a Alme By, Græsted er til jordforbedring af landbrugsarealerne og dermed ikke kræver landzonetilladelse, eller om jordudlægget eller dele af det anses for opfyld og dermed kræver landzonetilladelse.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at jordudlægget ikke accepteres som forbedring af landbrugsarealerne.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommunes praksis for vurdering af jordudlæg

Udlægning af jord er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, hvis ansøger har sandsynliggjort overfor kommunen, at udlægning af jord er nødvendig for forbedring af den landbrugsmæssige drift. Det er kendt planklagenævnspaksis, at det er de vandlidende lavninger, der er svært dyrkbare, som anses for arealer, der kan jordforbedres. Hvis arealet kontinuerligt har været dyrket, anser Gribskov Kommune det ikke for et område, hvor der er mulighed for jordudlæg, fordi vi efter klagenævnspraksis ikke fremmer optimering.

Hvis arealet reelt er helt udyrbart, så er der heller ikke mulighed for jordudlæg, fordi kravet om jordudlæg hæftes op på, at arealet i udgangspunktet skal være dyrkningseget. Det giver en snæver mulighed for alene at acceptere jordudlæg i hidtil dyrkede lavninger, som er omgivet af dyrket areal, og som derfor kan siges at være en del af den samlede dyrkningsflade. Her kan der ses på, om stigende vandmængder ændrer forholdene, og om jordudlæg er nødvendigt for at opnå normal dræning.

Gribskov Kommune skelner mellem, om et areal vurderes 'svært dyrkbart' eller 'ikke dyrkningseget'. Det er ikke et mål i sig selv, at lodsejer skal bruge jordudlæg til optimering af driften. Administrationen vurderer, at den ovenfor beskrevne praksis er i overensstemmelse med Planklagenævnets afgørelser om jordudlæg.

Planklagenævnet har udtalt, at det må være de konkrete jordbundsmæssige forhold, der afgør, hvilke muligheder man har for dyrkning af jorden. Endvidere, at det ikke ses, at være hensigten med Planlovens regler, at større arealer, der er - og altid har været lavtliggende og dermed vandlidende, som f.eks. lavbundsarealer, kan anvendes til opbevaring af overskydende byggejord uden landzonetilladelse. Ifølge Planloven har man ikke krav på, ved terrænregulering, at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningseget areal til dyrkning af en specifik afgrøde, eller til at opnå en ydelse væsentligt ud over det, arealet naturligt kan give.

Områdets karakter og plangrundlag

Ejendommen Smidstrupvej 78 er en landbrugsnoteret ejendom på godt 29 ha. Ejer ønsker at tilføre jord til matr.nr. 13a Alme By, Græsted, der er omgivet af dyrkede landbrugsarealer, beliggende ca. 450m syd for Smidstrup (se Bilag 1, oversigtskort).

Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø, værdifuldt landbrugsområde, med landbrugsinteresser. To mindre områder mod nord og syd på matriklen er udpeget som områder, der ved store regnmængder, er udsat for mulig oversvømmelse (100-års hændelse). Det offentlige vandløb Hågendruprenden løber 140m nord for det nordlige

matrikelskel. Hågendruprenden er kategoriseret som et hydraulisk belastet vandløb, idet der er meget lidt fald på åen, hvorved afvandingen ikke er særlig god -af samme årsag er der skærpede krav ved udledningstilladelser til åen.

Jordarten er registreret som ferskvandstørv på hele det store område, der ønskes jordudlæg på, hvilket betyder, at der kan forventes mindre dyrkningsegnethed, som en naturlig konsekvens af det lave terræn i sammenhæng med vandløbet Hågendruprenden. Den øvrige jordart på matriklen er registreret som smeltevandsgrus.

I marken ses der en tydelig topografisk sammenhæng mellem de arealer, der ønskes terrænnændret, og de tilsvarende lave naboarealer, der støder op til Hågendruprenden.

Sagens forhold

Ejer ønsker at udlægge en jordmængde på ca. 43.000 m³ på et areal, der samlet set udgør ca. 5,5 ha. Jorden, der udlægges, er uforurenet jord, klasse 0 (se Bilag 2, terrænreguleringsplaner og tværsnit). Den maksimale højde over eksisterende terræn bliver ca. 2,25 meter, hvor problemet med vand er størst. Langt størstedelen af terrænreguleringen bliver mellem 0,5 - 1,50 meter over eksisterende terræn. Ansøger oplyser, at der vil blive taget hensyn til naboarealer, således at overfladestrømningsretningen ikke ændres. Eksisterende muldjord rømmes af på de steder, hvor terrænet skal hæves med råjord og lægges på igen til færdiggørelse af dyrkningsfladen. De arealer, hvor muldlaget er tyndt, lægges der muld direkte ovenpå eksisterende muldlag.

Ansøger oplyser følgende:

Der er store udfordringer med arealet, der er fugtigt og vandlidende store dele af året. Det betyder at markopgaverne ikke kan udføres på de rette tidspunkter.

Hele arealet har altid været dyrket med almindelige landbrugsafgrøder i omdrift. Lavningerne på arealet er vandlidende, og der står mange år blankt vand. De vandlidende områder er uden afgrøde, da afgrøderne ikke kan tåle at stå under vand eller have meget høj grundvandsstand. Etablering af nyt drænsystem på arealet, kan ikke løse problemet i lavningerne, da recipienten/området ligger så højt, at der ikke kan etableres et drænsystem med tilstrækkelig drændybde. For at forbedre arealet til landbrug, kræves det at der tilføres ekstra jord til arealet. Det vurderes, at problemet kan afhjælpes ved at hæve terrænet på de særligt vandlidende arealer.

Ansøger ønsker et landbrugsareal, som er mere homogent, dyrkningssikkert og med større udbytte. Gennemføres projektet, som beskrevet i fremsendte projekt, medfører det, at lodsejer både økonomisk og miljømæssigt sikres en mere bæredygtig drift og pleje af marken (se Bilag 4, ansøgning).

Administrationens gennemgang af luftfotos (se Bilag 3, gennemgang af luftfotos) viser, at området i perioden fra 2005 til 2023 generelt er dyrkbart med synlige kørespor også der, hvor der ønskes jordudlæg. I 2010- 2016 ses der mørke arealer, der indikerer, at der tilbagevendende er fugtigt i området, og her er der ikke markant blankt vand på markerne. Kun i 2009 og 2010 ses der blankt vand på to mindre områder ved det nordøstlige skel.

Da det kun er to år, hvor gennemkørsel har været vanskelig på to mindre områder ved det nordøstlige skel, vurderer administrationen, at det ikke er et tilbagevendende problem.

Det mindre område ved det nordøstlige skel er et lavereliggende område, som topografisk har direkte sammenhæng med Hågendruprenden, og som derfor naturligt til tider vil være vådt, og som på baggrund heraf naturligt vil være en udfordring at dyrke landbrugsmæssigt. Da man ifølge Planloven ikke har krav på, ved terrænregulering, at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningsejnet areal til dyrkning af en specifik afgrøde, eller til at opnå et udbytte væsentligt ud over det, arealet naturligt kan give, bør der ikke udlægges jord til jordforbedring i dette isolerede område ved det nordøstlige skel.

Gribskov Kommune har den 18.03.2024 besigtiget landbrugsarealet sammen med ansøger (SCT) og ejers søn. Vi konstaterede, at der til trods for en meget våd periode ikke var nogle arealer med blankt vand, og besigtigelsen understøtter vurderingen fra luftfotogennemgang. Arealet fremstår småkuperet, men overordnet med en flade, der hælder ned mod Hågendruprenden, og som terrænmæssigt adskiller sig fra den tilstødende bakkekam med 7-10 meters fald fra syd mod nord. Der er ikke større, klart afgrænsede lavninger, som isoleret set efter praksis bør dyrkningsforbedres med jordudlæg.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der ikke er grundlag for jordforbedring, som ansøgt, og at det samlede jordudlæg vil kræve landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk.1, da arealet ikke ses at have været svært dyrkbare eller permanent vandlidende over en længere årrække. Med udgangspunkt i Planklagenævnets praksis er der lagt vægt på, at jordudlæg bør begrænses til egentlige vandlidende eller svært dyrkbare arealer. Samtidig forholder administrationen sig til de konkrete forhold for jordarter og sammenhængen med vandløb i området. Administrationen vurderer, at der efter praksis ikke kan være et krav på ændring af topografien således, at de naturlige sammenhænge mellem et vandløb og omgivelser ændres.

Administrationen anbefaler, at der ikke anerkendes jordudlæg som jordforbedring, på baggrund af områdets karakter og Planklagenævnets afgørelser.

Læsevejledning til bilag

Bilag 1 er et oversigtskort.

Bilag 2 er terrænreguleringsplaner og tværsnit fra ansøgningen.

Bilag 3 er en gennemgang og vurdering af luftfotos

Bilag 4 er ansøgningen. Alene vedlagt til orientering for at give mulighed for at læse den fulde ansøgningstekst med mere detaljerede oplysninger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning § 35, stk. 1 (planloven), lovebekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer.

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektet har ingen sammenhæng med Udviklingspolitikken.

Høringsperiode og høringsparter

Sagen kræver ikke naboorientering.

Beslutning

1. Tiltrådt

Bilag

KTM Bilag 1, Oversigtskort

KTM Bilag 2, Terrænreguleringsplaner

KTM bilag 3, Gennemgang af luftfoto

KTM bilag 4, Ansøgning

Punkt 48: Almevej 85 og Hågendrupvej 93 - jordudlæg

01.03.00-G01-332-23

Resume

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om, hvorvidt jordudlæg på Hågendrupvej 93, 3250 Gilleleje og Almevej 85, 3250 Gilleleje er til forbedring af landbrugsarealerne og dermed ikke kræver landzonetilladelse, eller om jordudlægget anses for opfyldt og dermed kræver landzonetilladelse.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at jordudlægget ikke accepteres som forbedring af landbrugsarealerne.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommunes praksis for vurdering af jordudlæg

Udlægning af jord er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, hvis ansøger har sandsynliggjort overfor kommunen, at udlægning af jord er nødvendig for forbedring af den landbrugsmæssige drift.

Det er kendt planklagenævnspraksis, at det er de vandlidende lavninger, der er svært dyrkbare, der anses for arealer, der kan jordforbedres. Hvis arealet kontinuerligt har været dyrket, anser Gribskov Kommune det ikke for et område, hvor der er mulighed for jordudlæg, fordi vi efter klagenævnspraksis ikke fremmer optimering.

Hvis arealet reelt er helt udyrbart, så er der heller ikke mulighed for jordudlæg, fordi kravet på jordudlæg hæftes op på, at arealet i udgangspunktet skal være dyrkningseget. Det giver en snæver mulighed for alene at acceptere jordudlæg i hidtil dyrkede lavninger, som er omgivet af dyrket areal, og som derfor kan siges at være en del af den samlede dyrkningsflade. Her kan der ses på, om stigende vandmængder ændrer forholdene, og om jordudlæg er nødvendigt for at opnå normal dræning.

Gribskov Kommune skelner mellem, om et areal vurderes 'svært dyrkbart' eller 'ikke dyrkningseget'. Det er ikke et mål i sig selv, at lodsejer skal bruge jordudlæg til optimering af driften. Administrationen vurderer, at den ovenfor beskrevne praksis er i overensstemmelse med Planklagenævnets afgørelser om jordudlæg.

Planklagenævnet har udtalt, at det må være de konkrete jordbundsmæssige forhold, der afgør, hvilke muligheder man har for dyrkning af jorden. Endvidere, at det ikke ses, at være hensigten med planlovens regler, at større arealer, der er - og altid har været lavtliggende og dermed vandlidende, kan anvendes til opbevaring af overskydende byggejord uden landzonetilladelse. Efter planloven har man ikke krav på, ved terrænregulering, at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningseget areal til dyrkning af en specifik afgrøde, eller til at opnå en ydelse væsentligt ud over det, arealet naturligt kan give.

Områdets karakter og plangrundlag

Ejendommen Hågendrupvej 93, 3250 Gilleleje er en landbrugsnoteret ejendom på omtrent 9 ha og ejendommen Almevej 85, 3250 Gilleleje er en landbrugsnoteret ejendom på omtrent 127 hektar. Ejerne ønsker at tilføre jord til matr.nr. 5d, 5e, 5f og 5h, Hågendrup By, Græsted, der ligger lige syd for sommerhusområdet Strand Esbønderup (se Bilag 1 - oversigtskort).

I Kommuneplanen er området udpeget med drikkevandsinteresser, landbrugsinteresser og beliggende indenfor kystnærhedszonen. Derudover er den nordlige del af alle fire matrikler udpeget som bevaringsværdigt landskab og kystkiler, halvdelen af matrikel 5h er desuden udpeget som værdifuldt landbrugsområde.

Mod nord ligger det søgte jordudlæg langs med vandløbet Tinkerup Å, som er beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Den nordlige del af matrikel 5d, 5e, 5f og 5h og længere mod syd på matrikel 5d og 5e er

lavereliggende arealer, der har naturlig topografisk sammenhæng med Tinkerup Å. De lavereliggende arealer består af jordarterne ferskvandsler og ferskvandstørv, og denne type jordarter dannes ved tilknytning til bl.a. vandløb.

Sagens forhold

Ejerne ønsker at udlægge en jordmængde på ca. 77.200 m³ på et areal, der samlet udgør ca. 90.400 m². Jorden, som lægges ud, er uforurennet jord, klasse 0 (se Bilag 2 - Terrænreguleringsplaner).

Den maksimale højde over eksisterende terræn bliver ca. 1,5 meter. Højden over terræn på 1,5 meter er kun de steder hvor problemet er størst. Derudover ligger størstedelen af terrænreguleringen mellem 0-1 meter over eksisterende terræn. Muldjorden rømmes af, og overskudsjorden indbygges. Herefter grubes der i 0.5 meters dybde. Efterfølgende udlægges den afrømmede muldjord over den indbyggede overskudsjord.

Der er i 2006 givet tilladelse til jordudlæg på 3000 m³ i en vandlidende lavning på matrikel 5h (se Bilag 3 - Jordudlæg i 2006).

Ansøger oplyser følgende:

Der er inden for matriklerne flere lavninger. Lavningerne er ofte vandlidende i længere perioder hen over året, og lodsejer har berettet om tiltagende forringede dyrkningsforhold i og omkring lavningerne over de seneste år i takt med at der er kommet mere nedbør.

I perioder med koblet regn og skybrudshændelser oplever lodsejer, at vandet ledes til lavningerne, hober sig op i jordens porer, og i slemme tilfælde lægger sig som blankt vand på marken. I sådanne situationer er jorden vandmættet i og omkring lavningerne, og jorden er svær at dyrke. Porerne i jorden kan ikke optage mere vand, og drænene kan ikke lede vandet væk, da det terrænnære grundvand generelt står højt. I ekstreme vejsituationer står det terrænnære grundvand endnu højere, og lægger sig sammen med det tilstrømmende overfladevand som blankt vand på terrænet.

De arealer, der ønskes jordforbedret, har også sat sig over årene (dvs. de er sunket sammen ved dræning). Det forventes, at der vil ske yderligere sætninger i fremtiden. Sætningerne er en væsentlig medvirkende årsag til det nuværende problem, og de forventelige fremtidige sætninger vil forværre situationen i de kommende år.

Ansøger oplyser, at udlægningen af jord ikke vil foregå i perioden fra den 1. juni til den 1. september af hensyn til sommerhusbeboerne i området.

Administrationens gennemgang af luftfotos (se Bilag 4 - Ortofotos) viser, at langt størstedelen af arealerne i perioden fra 2010 til 2023 er dyrkbare med synlige kørespor. Nogle år står der blankt vand på meget små arealer, men det er ikke kontinuerligt de samme arealer år efter år.

De to områder på matrikel 5d og det ene område på matrikel 5e, som ikke dyrkes i perioden 2012-2023, ses i visse år at være våde. De tre områder er generelt lavereliggende og har en topografisk sammenhæng med Tinkerup Å, da terrænet fra Tinkerup Å strækker sig ud som en lavereliggende flade, som de udyrkede arealer er en del af. Jordbundsforholdene på de lavereliggende udyrkede arealer understøtter også arealernes tilknytning til Tinkerup Å.

Gribskov Kommune har den 20.03.24 besigtiget landbrugsarealet sammen med ejerne. Det var tydeligt, at terrænet, nord for Tinkerup Å, hvor der er sommerhusområde og syd for åen, hvor der ansøges om jordudlæg, er lavereliggende og strækker sig ud som en sammenhængende flade fra Tinkerup Å.

Vi konstaterede, at der var fem våde arealer og inden for disse områder var der mindre områder, hvor der stod blankt vand. De fem våde områder lå alle på lavereliggende områder og tre af arealerne har ikke været dyrket fra 2012 til foråret 2023 (se Bilag 4 - Ortofotos). Besigtigelsen understøtter vurderingen fra luftfotogennemgangen.

Ejerne oplyste, at to områder, hvor der er ansøgt om jordudlæg, ikke har problemer med vand og ikke har brug for at der tilføres jord (se Bilag 5 - Områder uden vandproblemer).

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der ikke er grundlag for jordforbedring, som ansøgt, og at det samlede jordudlæg vil kræve landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, da størstedelen af arealet ikke ses at have været svært dyrkbare eller permanent vandlidende over en længere årrække. Med udgangspunkt i Planklagenævnets praksis er der lagt vægt på, at jordudlægget bør begrænses til egentlige vandlidende eller svært dyrkbare arealer. Samtidig forholder administrationen sig til de konkrete forhold for vandløb og jordarter i området. Administrationen vurderer, at der efter praksis ikke kan være et krav på ændring af topografien således, at de naturlige sammenhænge mellem et åløb og omgivelser ændres.

Administrationen anbefaler, at der ikke anerkendes jordudlæg som jordforbedring, på baggrund af områdets karakter og Planklagenævnets afgørelser.

Læsevejledning til bilag

Bilag 1 er et oversigtskort.

Bilag 2 er terrænreguleringsplaner og tværsnit fra ansøgningen.

Bilag 3 er placering af jordudlæg i 2006.

Bilag 4 er en gennemgang og vurdering af ortofotos.

Bilag 5 er terrænreguleringsplan med markering af områder uden vandproblemer.

Bilag 6 er alene vedlagt til orientering for at give mulighed for at læse den fulde ansøgningstekst med mere detaljerede oplysninger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning § 35, stk. 1 (planloven), lovebekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer.

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektet har ingen sammenhæng med Udviklingspolitikken.

Høringsperiode og høringsparter

Sagen kræver ikke naboorientering.

Beslutning

1. Tiltrådt

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Terrænreguleringsplan

Bilag 3 - Jordudlæg i 2006

Bilag 4 - Gennemgang af ortofotos

Bilag 5 - Terrænreguleringsplan med markering af områder som ikke har problemer med vand

Bilag 6 - Den fulde ansøgningstekst

Punkt 49: Jordhåndtering i landzone - retlig ramme for kommunens håndtering af jordsager

01.03.00-K08-1-24

Resume

I denne sag får udvalget en gennemgang af sagen om Codex Advokaternes notat "Vurdering – retlig håndtering af terrænregulering i landzonen" udarbejdet den 7. februar 2024. Det er et efterretningspunkt som følge af beslutning på mødet den 19.03.24, der kom på dagsordenen på baggrund af en initiativretssag.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune oplever stor interesse for at foretage terrænregulering i landzone og har derfor undersøgt, hvilke juridiske muligheder kommunen har med hensyn til sagsbehandling af disse sager.

Borgmesteren og udvalgsformand har rettet henvendelse til miljøminister Magnus Heunicke med henblik på henlede opmærksomheden på kommunens oplevelse af reglerne på tværs af miljøretten.

I henvendelse nævnes særligt terrænregulering som forureningsmæssig trussel mod grundvandet. Miljøministeren har besvaret henvendelsen og henviser til en række retlige instrumenter som kan anvendes af kommunen.

I bilag ses notatet "Vurdering - retlig håndtering af terrænregulering i landzone" af 7. februar 2024.

Kommunen har en række muligheder for at sikre grundvandet ved terrænreguleringer:

- Kravet om § 19 tilladelse iht. miljøbeskyttelsesloven
- Kravet om landzonetilladelse § 35, stk. 1 iht. planloven
- Kravet til miljøgodkendelse § 33, stk. 1 iht. miljøbeskyttelsesloven

Når Gribskov Kommune anerkender jordudlæg til jordforbedring i landzone på landbrugsejendomme, iht. planlovens bestemmelse, kommer ingen af de tre ovenstående muligheder i anvendelse. Dette skyldes, at kommunen stiller krav om, at den jord, der anvendes, er klasse 0 jord, dvs. ikke forurenede jord, og at jorden ikke kan karakteriseres som affald. Udlægning af jord er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, hvis ansøger har sandsynliggjort overfor kommunen, at udlægning af jord er nødvendig for forbedring af den landbrugsmæssige drift. Det er kendt planklagenævnsspraksis, at det er de vandlidende lavninger, der er svært dyrkbare, som anses for arealer, der kan jordforbedres. Hvis arealet kontinuerligt har været dyrket, anser Gribskov Kommune det ikke for et område, hvor der er mulighed for jordudlæg, fordi vi efter klagenævnsspraksis ikke fremmer optimering.

Miljøbeskyttelsesloven § 19.

Kommunens krav om anvendelse af klasse 0 jord til jordforbedring betyder, at jorden ikke må være forurenede, og dermed falder praksis uden for Miljøbeskyttelsesloven § 19.

Stoffer, produkter og materialer, der kan forurene grundvand, jord og undergrund, må ikke uden tilladelse nedgraves i jorden, udledes eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden.

Overskudsprodukter fra byggebranchen og industrien kan i visse tilfælde genanvendes ved bygge- og anlægsarbejde som erstatning for rene råstoffer. Det gælder f.eks. forurenede jord, slagger, nedknust beton og tegl samt støberisand.

Hensigten med miljøbeskyttelseslovens § 19 er, at forurenede jord eller andre produkter, der kan forurene grundvand, jord og undergrund, ikke må nedgraves i eller oplægges på jorden uden tilladelse. Med andre ord, man skal have tilladelse fra kommunen, hvis man vil lægge jorden i depot og/eller genindbygge overskudsjord. § 19 tilladelser omfatter derfor

projekter, hvor man ønsker at mellemdeponere og/eller indbygge potentielt forurenede overskudsjord, stabilgrus, betonbrokker m.v.

Udgangspunktet er, at det påhviler lodsejer, som foretager terrænreguleringen, at overholde kravet om, at terrænreguleringen ikke må føre til forurening af jorden eller grundvandet. Det skal lodsejeren sikre for hvert tilkøbt læs jord. Hvis lodsejer opdager, at jorden indeholder stoffer, som kan forurene jorden eller grundvandet, skal lodsejer søge om tilladelse hertil efter miljøbeskyttelsesloven § 19.

Når kommunen anerkender jordudlæg til jordforbedring, så stiller kommunen krav om, at lodsejer til enhver tid skal kunne dokumentere, at jorden er ren, samt hvor den kommer fra. Kommunen oplyser også, at lodsejer skal kontakte kommunen, hvis det opdages, at jorden ikke er klasse 0 jord. Der stilles krav om, at lodsejer til enhver tid kan fremvise journaler for tilkørte jordmængder.

Planloven § 35, stk. 1 - Landzonetilladelse

Kravet om landzonetilladelse kommer først på tale, såfremt kommunen vurderer, at der ikke er tale om jordforbedrende tiltag. Kommunen har kun i et enkelt tilfælde meddelt lovliggørende landzonetilladelse til jordoplæg som efterfølgende er blevet underkendt af klagenævnet.

Jordoplæg, der ikke kan karakteriseres som jordforbedrende tiltag efter planlovens bestemmelser, må ikke udlægges uden landzonetilladelse. Landzonetilladelse anvendes, når der er tale om terrænregulering med uforurenede jord. Det er dog kun i sjældne tilfælde, at der kan meddeles landzonetilladelse til terrænregulering på fx landbrugsjord, da landzonebestemmelserne har et landskabsbeskyttende formål, og da større ændringer i landskabet ikke bør ske gennem konkrete tilladelser. Terrænregulering på landbrugsarealer, som ikke er landbrugsmæssigt nødvendigt, anses som bortskaffelse af jord. Hvis kommunen vurderer at terrænreguleringen kræver en landzonetilladelse, men denne ikke kan gives, kan der heller ikke meddeles en miljøgodkendelse til denne terrænregulering.

Miljøbeskyttelsesloven § 33 - Miljøgodkendelse

Miljøgodkendelse til jordoplæg anvendes, når den jord, der ønskes anvendt, kan kategoriseres som affald iht. affaldsbekendtgørelsen. Jord anses som affald, hvis ikke-forurenede jord undergår en forudgående behandling, inden den genanvendes. Det betyder, at hvis jorden oplagres for en længere eller ikke-tidsafgrænset periode, må jorden anses for at udgøre en byrde for ejeren, hvilket er et indicium for, at der er tale om affald. Når jorden vurderes som affald, må jorden ikke anvendes til terrænregulering uden en miljøgodkendelse. Overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder, som kommer fra en ikke på forhånd kendt lokalitet anses også for affald. For at kunne give en miljøgodkendelse til terrænregulering med ren jord, som betragtes som affald, skal jorden anses som nyttiggørelse iht. affaldsbekendtgørelsen § 3. Se notat side 7. Der kan ikke gives en miljøgodkendelse i landzone før plangrundlaget er i orden, dvs. der skal også kunne meddeles en landzonetilladelse til terrænreguleringen.

Anmeldelse af jordflytning og jordprøver

Når jord skal flyttes, kræver det en anmeldelse til den kommune, hvor jorden flyttes fra, medmindre jorden kommer fra landbrugsområder. Kommunen kan, fra jord opgravet i byzone og erhvervsområder og ved velbegrundet mistanke, kræve supplerende analyser af mulige kemiske produkter eller nedbrydningsprodukter fra disse, som vi har kendskab til er blevet anvendt på den matrikel, hvor jorden flyttes fra, på en måde så det kan være trængt ned i jorden. Jord fra landbrugsområder er ikke omfattet af anmeldekravet og kan flyttes uden anmeldelse. Det er således modtagestedet, der vurderer, om de har tiltro til det pågældende jordparti, herunder om evt. analyseomfang er tilstrækkeligt. Lodsejeren har dermed ansvaret for, at den jord, der pålægges, ikke forurener jord og grundvand.

Ifølge lovgivningen er det afsender-kommunen (det vil sige den kommune, hvorfra jorden kommer), der har ansvaret for at sikre, at der kun anvendes jord egnet til det pågældende formål. Administrationen har tillid til, at andre kommuner forvalter loven, som de skal og kun anviser jord, der er egnet til det formål, det skal anvendes til. Når jorden opfylder krav til dyrkning, og der er en direkte ret for lodsejer til at udlægge jorden, kan kommunen ikke stille krav om, at der analyseres for yderlige parametre, herunder pesticider og PFAS. Der kan tages yderligere jordprøver, hvis der er tale om

en begrundet mistanke. Hvis der er givet en miljøgodkendelse med kontrolvilkår, kan der, hvis der er mistanke om, at jorden indeholder stoffer, der kan skade grundvandet, kræves relevante analyser.

Den kommune, hvorfra jorden kommer, har ansvaret for at sikre, at der kun anvises jord egnet til det pågældende formål. Grunden til denne ansvarsplacering er, at afsenderkommunen har det bedste grundlag for at vide, hvilke aktiviteter der har været på grunden, hvor jorden kommer fra. Ved mistanke om, at jorden kunne indeholde skadelige stoffer, skal den kommune, der anviser jorden, tage stilling til behov for yderligere analyser for sikring af, at der sker en korrekt anvisning. Gribskov kommune betvivler ikke, at andre kommunale myndigheder gør deres arbejde, og har dermed ikke grund til at tro, at anvist jord ikke overholder klasse 0.

Administrationens vurdering og opsummering

Administrationen vurderer, at advokatnotatet giver et godt overblik over sammenhænge i lovgivningen inden for dette komplekse område. Administrationen vurderer endvidere, at Gribskov Kommunes fremgangsmåde ved håndtering af jordsager svarer til de ovenstående retlige instrumenter, som advokatnotatet beskriver.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Bilag

Notat - den retlige ramme for terrænregulering_0

Punkt 50: Gammel Engvej 1 - dispensation fra bevarende lokalplan 27.17 - opsætning af varmepumpe

02.34.02-G01-144-24

Resume

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om ansøgning om dispensation fra den bevarende lokalplan 27.17 til opsætning af varmepumpe på nordsiden af enfamiliehuset beliggende på Gammel Engvej 1, Esbønderup. Administrationen vurderer, at opsætning af varmepumpen er i strid med den bevarende lokalplan 27.17 for Esbønderup.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø;

1. at meddele dispensation fra lokalplan 27.17 § 6.2 til opsætning af en varmepumpe, som ansøgt.
2. at beslutte, at sagen ikke forelægges udvalget igen, medmindre der fremkommer væsentlige høringssvar imod dispensationsansøgningen.

Sagsfremstilling

Ejer af Gammel Engvej 1 ønsker at opsætte en varmepumpe på den nordlige side af enfamiliehuset 4,5 meter fra nordligt naboskel. Ejendommen er beliggende inden for lokalplan 27.17, og det er vurderet, at en fast installation som en varmepumpe vil være i strid med lokalplanens § 6.2, der foreskriver, at bygninger ikke må nedrives eller på anden måde ombygges eller ændres uden byrådets tilladelse.

Området:

Lokalplanområdet er inddelt i to hovedområder A og B. Gammel Engvej 1, er beliggende i område B. Ejendommen er beliggende i den østlige del af lokalplanområdet og ligger i en lille klynge med andre enfamiliehuse. Gammel Engvej 1 er beliggende i ydergrænsen af lokalplanområdet, og ejendommens matrikel grænser mod nord op til en ikke bevarende lokalplan 27.5 "Nord-Østlige del af Kirke Esbønderup". Der ses i klyngen af ejendomme i område B, hvor Gammel Engvej 1 ligger, forskellige størrelser og højder og udtryk på den omkring liggende bebyggelse. Gammel Engvej er en lille lukket vej bestående af tre enfamiliehuse, som i udseende og størrelser minder om hinanden. Derudover er der en etageboligbygning tilknyttet flere adresser beliggende på Gammel Engvej mod Østvej. Som bilag er vedlagt placering og udseende af varmepumpen.

Dispensation fra lokalplansbestemmelse § 6.2

Følgende taler for en dispensation

- Varmepumpen skal placeres på nordsiden af huset og er derved skærmet fra den bevarende del af området, da den vender mod lokalplanområde 27.5.
- Varmepumper var ikke lige så udbredt i 2000, som de er i dag, og har derfor muligvis ikke været indtænkt i lokalplanen, men lokalplanen tillader opsætning af solfangere, så længe de ikke er synlige fra vej eller sti, hvilket kan tale for en tilladelse til varmepumpen, da denne umiddelbart ikke er synlig fra vej.

Følgende taler imod en dispensation

- Der er ikke tidligere givet dispensation til varmepumper i området.
- Varmepumpe støj kan give anledning til gener hos naboer

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at en dispensation til varmepumpen vil være af mindre betydning for det bevarende lokalplanområde. Dette skyldes, at der med placering af varmepumpen er forsøgt at tage hensyn til den bevarende del ved at placere den, så eksisterende bebyggelse skærmer for varmepumpen mod vej, samt at varmepumpen er placeret mod et ikke bevarende lokalplanlagt område.

Lovgrundlag

LBK nr. 223 af 01/03/2024 - "Bekendtgørelse af lov om planlægning" (planloven) - § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 15, stk. 16, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

Bevarende lokalplan 27.17 fra april 2000.

§ 6.2 (..) bygninger ikke må nedrives eller på anden måde ombygges eller ændres uden byrådets tilladelse.(..)

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ambitionen om det Grønne Gribskov med naturen i centrum taler ind i projektet om opsætning af varmepumpe på en ejendom, som i dag er registreret til at opvarmes med centralvarme med en fyringsenhed med flydende brændsel.

Høringsperiode og høringsparter

Såfremt punktet tiltrædes, vil der blive foretaget relevante naboorienteringer og partshøringer.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt

Bilag

Placering af varmepumpen

Varmepumpe udseende

Punkt 51: Kongsgaden 26A - opførelse af solceller inden for bevarende lokalplan 44.5

02.34.02-G01-5-24

Resume

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om ansøgning om dispensation fra den bevarende lokalplan 44.5 til opsætning af solceller på taget af tiloversbleven landbrugsbygning på Kongsgaden 26A, Søborg, 3250 Gilleleje. Opsætning af solceller på tagfladen er i strid med den bevarende lokalplan 44.5.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 44.5 § 7.9 vedr. blanke og reflekterende tagmaterialer
1. at beslutte, at sagen ikke forelægges udvalget igen, medmindre der fremkommer væsentlige høringssvar imod dispensationsansøgningen.

Sagsfremstilling

Ejer af Kongsgaden 26 A har søgt om tilladelse til opsætning af solceller på driftsbygningen angivet på bilag 1. Solcellerne monteres på taget i et 43 m² stort areal og vender mod øst og vest. Lokalplan 44.5 for Søborg blev vedtaget i 2003.

Solceller er i strid med § 7.9 - (..) *Blanke og Reflekterende tagmaterialer må ikke bruges.(..)*

Området

Lokalplansområdet er inddelt i 4 delområder, delområde B1, B2, J og O. Ejendommen er beliggende inden for delområde J, som anvendes til jordbrugsformål. Ejendommene inden for lokalplanområde J har ellers været benyttet som gårde med dertilhørende større matrikler end de resterende ejendomme inden for delområde B1 og B2. Der er fire J-områder - jordbrug i lokalplanområdet.

Dispensation fra lokalplansbestemmelse § 7.9

Følgende taler for en dispensation

- Solcellerne er med placeringen mod syd placeret længst væk fra vejen, så de kan ses mindst muligt inde fra selve Søborg Landsby. Solcellerne vil ikke umiddelbart kunne ses fra vej eller sti, hvilket ellers ville tale imod lokalplanens § 7.11, som bestemmer, at solfangere ikke må opsættes på bygninger, så de er synlige fra vej eller sti (obs. at solfangere og solceller ikke er det samme, og solceller vil derfor som udgangspunkt ikke være i strid med denne bestemmelse, såfremt de kan ses fra vej eller sti. Det skal dog nævnes, at solceller til privatbrug ikke var så udbredt i 2003, som de er i dag, og at der planlægningsmæssigt også kunne være et ønske om, at solceller heller ikke kan ses fra vej eller sti).
- Den 6. september 2022 bliver der givet dispensation fra lokalplan 44.5 til opførelse af nyt 303 m² stuehus på Kongsgaden 14 med argumentet: At stuehuset kun i mindre omfang vil være synligt fra Kongsgaden, hvilket er i tråd med, at solcellerne kun vil være mindre eller slet ikke synlige fra Kongsgaden.
- Datablad fremsendt 20-03-2024 angiver, at solcellerne er sorte og anti-refleksbehandlet. Ejer har derfor foretaget foranstaltninger for at imødekomme lokalplanens § 7.9 (trods anti-refleksbehandling af solceller vurderes det, at de fortsat er blanke og reflekterende nok til at være i strid med § 7.9).

Følgende taler imod en dispensation

- Der er ikke tidligere dispenseret fra lokalplansbestemmelse § 7.9 vedr. blanke og reflekterende tagmaterialer
- Solcellerne placeres, så de kan ses fra den sydlige del af Søborg, hvor der er planlagt genskabelse af Søborg Sø. Solcellerne placere på en bygning 80 meter fra Søbeskyttelseslinjen for Søborg Sø.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der vil være tale om en mindre betydelig indgriben i området, da solcellerne etableres på en sekundær bygning i form af en nedlagt landbrugsbygning beliggende inden for lokalplan delområde J. Det er derfor administrationens vurdering, at det ikke umiddelbart skaber præcedens inden for lokalplandelområde B1 og B2, som primært består af beboelsesbygninger. Administrationen vurderer også, at en dispensation fra lokalplanen vil være i tråd med tidligere givne dispensationer, navnlig på Kongsgaden 14, hvor der blev argumenteret for en ny bebyggelse, som også krævede dispensation fra lokalplanen, da denne bebyggelse kun var synligt i mindre omfang fra Kongsgaden.

Lovgrundlag

LBK nr. 223 af 01/03/2024 - "Bekendtgørelse af lov om planlægning" (planloven) - § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 15, stk. 16, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

Bevarende lokalplan 44.5 fra februar 2003.

§ 7.9 (..) *Blanke og Reflekterende tagmaterialer må ikke bruges.(..)*

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ambitionen om det Grønne Gribskov med naturen i centrum taler ind i projektet om opsætning af solceller med de politiske målsætninger om at "Indtænke og arbejde aktivt med klima og bæredygtige løsninger" - Udvalget for Beskæftigelse og Unge - samt at "Skabe grøn byudvikling" - Planudvalget.

Høringsperiode og høringsparter

Såfremt punktet tiltrædes, vil der blive foretaget relevante naboorienteringer og partshøringer.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt

Bilag

Bilag 1 til Dagsordenspunkt

Punkt 52: Villingebæk Strandvej 619B - dispensationer fra bevarende lokalplan 309.01

02.34.02-G01-1295-23

Resume

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om sagens videre proces vedrørende ansøgning om ombygning og inddragelse af udhus til beboelse på Villingebæk Strandvej 619B. Ejendommen er reguleret af Lokalplan 309.01.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at meddele dispensation fra Lokalplan 309.01 § 5.3, for Villingebæk Strandvej 619B, specifikke bestemmelser i Bilag A, til inddragelse af udhus til beboelse og til tagdækning med tagpap.

Sagsfremstilling

Boligen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig og skal bevares i sit nuværende udtryk. Bevaringen omfatter bygningens udformning, tag, døre, vinduer, skorsten, materialer og farver. Udhuset er ikke bevaringsværdigt. Lokalplanen foreskriver endvidere, at der må ikke opføres tilbygninger, trapper, altan m.m. i tilknytning til den eksisterende bolig.

Ejer af Villingebæk Strandvej 619B har den 20.09.2023 søgt om at inddrage eksisterende udhus til beboelse. Det nye tag ønskes ændret, så loftshøjden i den ene side af bygningen forhøjes dog stadig med ensidet taghældning. Ejer bevarer det eksisterende facadeudtryk, undtagen hvor taget hæves, da ejer her ønsker at løfte taget med en mindre trækonstruktion.

Se ”Bilag 1 – Tegninger”

Lokalplanen

Det opførte byggeri er omfattet af Lokalplan 309.01 fra 2007. Lokalplanens formål (§ 1.1) er at sikre de eksisterende boliger nord for Villingebæk Strandvej samt at specificere vilkår for en del specifikke adresser, samt at eksisterende karakteristiske bevaringsværdige boliger bevares.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelse (§ 3.1) beskriver boligformål, sommerhusformål samt offentlige og rekreative formål som strandpark

Villingebæk Strandvej 619B ligger i Byzone – boligformål (helårsbeboelse) og er specifik nævnt som værende bevaringsværdigt i Lokalplanens § 5.1 – udhuset er ikke bevaringsværdigt.

Lokalplanens § 5.3 forskriver følgende: "Af Bilag A fremgår nærmere retningslinier for den enkelte bevaringsværdige bolig". Lokalplanens bilag A indeholder en specifik beskrivelse for hver af de bevaringsværdige ejendomme. Lokalplanen er dermed beskrevet med høj detaljeringsgrad for området.

Bilag A er vedlagt udvalgsagen som "Bilag 2 - Lokalplan 309.01 - Bilag A"

Uddrag fra Bilag A:

Boligen er sammenbygget med et ikke bevaringsværdigt vindfang og udhus-/garagebygning.

Boligen er udpeget som bevaringsværdig og skal bevares i sit nuværende udtryk. Bevaringen omfatter bygningens udformning, tag, døre, vinduer, skorsten, materialer og farver.

Der må ikke opføres tilbygninger, trapper, altan m.m. i tilknytning til den eksisterende bolig.

(..)

Bebyggelsens udseende

Tage

Ved vedligeholdelsesarbejder af taget på den eksisterende bolig skal den nuværende taghældning fastholdes, og taget skal tækkes med strå.

Tage på mindre bygninger som udhus, garage og carport skal beklædes sort tagpap.

(..)

Delvurdering - for et afslag

Det specielle ved denne lokalplan er, at der forekommer en præcis identifikation af de huse, der ønskes bevaret, og at der foreligger beskrivelser for hvert af disse huse. Det er administrationens vurdering, at man med sætningen "Der må ikke opføres tilbygninger, trapper, altan m.m. i tilknytning til den eksisterende bolig." ønsker at bevare det eksisterende hus i sin nuværende form. Administrationen vurderer endvidere, at øvrige bygningsregulerende bestemmelser i lokalplanen underbygger ønsket om at bevare det eksisterende hus i sin nuværende form uden mulighed for udvidelse.

Inddrages udhuset til beboelse vedbliver tagdækninger på denne bygning at være tagpap. Bygninger med tagpap er specificerede i lokalplanen som "udhus, garage og carport" – altså sekundære bygninger. Administrationen vurderer derfor, at denne formulering kan underbygge den præcise og stringente beskrivelse i lokalplanen af, hvad der ønskes i området og ved det specifikke hus.

Delvurdering - for en dispensation

Det er administrationens vurdering, at den eksisterende bolig ikke ændrer væsentligt arkitektonisk udtryk ved inddragelse af eksisterende udhus. Ændringen af udhusets udseende vurderes at være minimal i forhold til helheden, hvor selve hovedhuset ikke ændres.

Ansøger angiver i sin ansøgning følgende "Generelt betyder det, at dette er en ombygning, hvor der ikke tilføjes nye bygninger, og boligen vil bevare sit nuværende udtryk, som beskrevet i Bilag A, "

Da udhuset ikke er bevaringsværdigt, vurderer administrationen, at en inddragelse af udhuset til beboelse kan rummes inden for lokalplanens bestemmelser, og at inddragelsen ikke ændrer udtrykket på helheden for ejendommen, administrationen vurderer dog, at inddragelse af udhuset til beboelse kræver en dispensation fra lokalplanen, da der ikke må opføres tilbygninger i tilknytning til eksisterende bolig. Selv om udhuset er en eksisterende bygning er der i henhold bygningsreglementet tale om en tilbygning, når et udhus inddrages til beboelse.

Inddrages udhuset til beboelse vedbliver tagdækninger på denne bygning at være tagpap. Bygninger med tagpap er specificerede i lokalplanen som "udhus, garage og carport" – altså sekundære bygninger. Administrationen vurderer, at det

overordnede ønskede udtryk for hele ejendommen kan siges at blive bevaret, da den "nye" tilbygning fortsat ude fra ligner det oprindelige.

Administrationens samlede vurdering

De to delvurderinger vurderes ligeværdige, da der kan argumenteres både for og imod en dispensation.

Proportionalitetsprincippet i Forvaltningsloven siger, at man som myndighed skal vælge det mindst indgribende for borgeren.

Det er administrationens vurdering, at der kan gives tilladelse til at inddrage udhuset til beboelse med en dispensation fra de bevarende bestemmelser for Villingebæk Strandvej 619B. Administrationen vurderer, at det samlede udtryk for ejendommen ikke ændres ved at give tilladelse til det ansøgte.

Lovgrundlag

Bevarende lokalplan 309.01.

LBK nr 1157 af 01/07/2020 - bekendtgørelse af lov om planlægning § 19.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Sagen har ingen sammenhæng med Udviklingspolitikken

Høringsperiode og høringsparter

Såfremt udvalget træffer beslutning om at give tilladelse til at inddrage udhuset til beboelse, vil der blive foretaget naboorientering

Beslutning

1. Tiltrådt med bemærkning om, at sagen skal fremlægges for udvalget igen, hvis der fremkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen

Bilag

Bilag 1 - Tegninger og ansøgning

Bilag 2 - Lokalplan 309.01 - Bilag A

Punkt 53: Fabersvej 2A og 2B – nedrivningssag - dispensation jf. bevarende lokalplan

02.34.02-G01-58-23

Resume

I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø tage stilling til nedrivning af et bevaringsværdigt tofamilieshus. Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 15.31 for Det Gamle Gilleleje. Sagen har tidligere været forelagt Udvalget for Klima, Teknik og Miljø, som dengang gav afslag til nedrivning. Ansøger har efterfølgende indsendt nye oplysninger og et nyt projekt.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at give dispensation fra lokalplan 15.31, § 5.1 til nedrivning af tofamilieshuset.

Historik

Udvalget for Klima, Teknik og Miljø 20.02.2024 pkt. 26:

1. Udsat med henblik på besigtigelse

Sagsfremstilling

Udvalg besluttede på mødet den 20. februar 2024 at udsætte sagen med henblik på besigtigelse. Besigtigelse blev foretaget den 2. april 2024.

Beboelsesbygningen ønskes nedrevet og efterfølgende genopført, da ansøger oplyser, at bygningen er i dårlig stand, og at det vil være for dyrt at renovere bygningen. Det er ansøgers ønske at genopføre beboelsesbygningen som et enfamilieshus med omtrent samme omfang og placering som den eksisterende bygning.

Efter Udvalgets afslag til nedrivning den 16.05.2023 punkt 82 har ansøger sendt en byggeteknisk faglig vurdering, som angiver, at der er flere forhold i byggeriet, som både konstruktivt og miljømæssigt kan betragtes som usunde. Se bilag 1.

Her kan nævnes manglende fundering, manglende fugtsikring, forurenede bygningsdele med videre. Ansøgers rådgiver har ligeledes indsendt et revideret projekt for opførelse af nyt hus, der efter administrationens vurdering, ikke kræver dispensation fra lokalplanen og derfor ikke skal forelægges udvalget (se bilag 2).

På baggrund af ovenstående vurderer administrationen, at det fremsendte materiale indeholder ny information, der kan begrunde, at sagen tages op på ny.

Der søges om nedrivning af et bevaringsværdigt tofamilieshus. Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 15.31 for Det Gamle Gilleleje. Baggrunden for nedrivning er, at ejendommen er i en byggeteknisk dårlig tilstand, og at ansøger oplyser, at det vil blive for omkostningstungt med en renovering af bygningen. Ansøger har rådført sig med tre entreprenører, som alle mener, at den bedste løsning er en nedrivning og en efterfølgende genopførelse. Det er ansøgers ønske at genopføre beboelsesbygningen som et enfamilieshus med omtrent samme omfang og placering som den eksisterende bygning.

Ejendommen

Ejendommen er i dag et tofamilieshus med et samlet boligareal på 178 m² og er i BBR registreret med opførelsesåret 1870 og som til-/ombygget i 1906. Udover tofamilieshuset er der på ejendommen i dag en garage opført i skel mod syd, som ikke er registreret i BBR. I forbindelse med ejers indvendige nedrivning af tofamilieshuset i 2022 er der nedrevet to mindre udhuse, som var beliggende mellem tofamilieshuset og garagen. Begge de to mindre udhuse var ikke registreret i BBR.

Ejendommen er i dag opdelt i to selvstændige matrikler, matr. 81A Gilleleje By, Gilleleje (Fabersvej 2B) og matr. 81B Gilleleje By, Gilleleje (Fabersvej 2A). Der er søgt om sammenlægning af disse to selvstændige matrikler til en ny samlet matrikel. Administrationen er umiddelbart positivt indstillet på en sådan sammenlægning af det to matrikler, men sammenlægningen afventer afklaring af nedrivnings- og byggesagerne.

Lokalplan 15.31 - Bevarende lokalplan Det Gamle Gilleleje

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 15.31 og ligger i delområde B, som er bestemt til boligformål.

Lokalplanen blev vedtaget i 1988. Formålet med lokalplanen er bl.a., *"At bevare bebyggelses nuværende karakter."* og *"At bevare de ældre stråtede fiskerhuse og en række andre karakteristiske huse i bymiljøet."*

Det følger af lokalplanens § 3.4.1, nr. 8, Bebyggelsens omfang og placering, delområde B: *"Hvor der opføres ny bebyggelse (pga. brand eller af anden årsag) til erstatning for hidtidig bebyggelse, kan bebyggelsen i princippet opføres i samme omfang og udformning som hidtil uanset bebyggelsesprocentens størrelse."*

Det skal bemærkes, at der i denne konkrete ansøgning, efter administrationens vurdering, er tale om den i paragraffen nævnte anden årsag.

Det følger af lokalplanens § 5.1, Bevaring af bebyggelse, delområde B og C: *"De på kortbilag 2 med særlig signatur angivne bevaringsværdige ejendomme inden for lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens detaljer, således at tagmaterialer, kviste og karnapper, døre og vinduer, husets farve og lignende ikke må ændres uden tilladelse."*

Det skal bemærkes, at ejendommen på kortbilag 2 er markeret som "Huse, bevaringsværdig for helheden" (kortbilag 2 er vedlagt som bilag).

Baggrund for sagen

I maj 2022 blev der ansøgt om at ombygge det eksisterende tofamilieshus til et enfamilieshus. Ombygningen ville kræve en række dispensationer til ændring af tag, facade og vinduer.

I forbindelse med besigtigelsen den 10-11-2022 kunne ansøger oplyse, at ejerne havde igangsat en indvendig nedrivning i tofamilieshuset samt nedrevet to udhuse. Den indvendige nedrivning havde også medført ændringer af tofamiliehusets ydre, i det 4 solfangerpaneler og en skorsten var blevet nedtaget. Ansøger oplyste samtidigt, at der ikke ville blive foretaget yderligere ændringer på bygningen, før der evt. er givet tilladelse hertil. Derudover beklagede ansøger, at den indvendige nedrivning havde grebet om sig.

Den indvendige nedrivning blev foretaget for at undersøge bygningens tilstand. På baggrund heraf har ansøger kunnet oplyse, at bygningen er i en byggeteknisk dårlig tilstand, og at det vil blive for dyrt med en så omfattende renovering.

Ansøger har rådført sig med tre entreprenører, som alle mener, at den bedste løsning er en nedrivning og en efterfølgende genopførelse. Ansøger har derfor valgt at søge om dispensation til nedrivning og genopførelse af beboelsesbygningen.

Bygningens bevaringsværdi

Lokalplan 15.31, kortbilag 2, opdeler områdets bygninger i 3 kategorier: Ældre bevaringsværdige fiskerhusbebyggelse, huse bevaringsværdige for helheden og ikke bevaringsværdige bygninger. Det kan læses ud fra lokalplanens redegørelse, at de bygninger, der er vurderet til at være "ældre bevaringsværdige fiskerhusbebyggelse" har en selvstændig bevaringsværdi, mens de bygninger, der er vurderet til at være "huse bevaringsværdige for helheden", ikke har en selvstændig bevaringsværdi (kortbilag 2 er vedlagt som bilag). Det fremgår således af lokalplanens redegørelse, side 10:

"Andre bygninger er ikke i sig selv enestående på grund af alder eller lignede, med de indgår i bybilledet på en markant måde enten ved deres størrelse, beliggenhed eller materialeholdning. Disse bygninger er vurderet som bevaringsværdige for helheden."

Ejendommen, Fabersvej 2A og 2B, er på lokalplanens kortbilag 2 markeret som "hus bevaringsværdig for helheden". I forhold til lokalplanens bestemmelser er ejendommen derved ikke i sig selv bevaringsværdig, men alene bevaringsværdig pga. det bymiljø, som bygningen indgår i.

Det er administrationens vurdering, at pga. ejendommens lavere bevaringsstatus kan bygningen godt nedrives og efterfølgende genopføres, da den ansøgte genopførelse vurderes at ville forbedre oplevelsen af bymiljøet.

Præcedens i lokalplansområdet

Der er tidligere inden for lokalplansområdet givet dispensation til nedrivning og genopførelse. I 2014 blev der givet dispensation til, at det bevaringsværdige fiskerhus på ejendommen Havnevej 16, kunne nedrives og efterfølgende genopføres i samme omfang, men med en ny placering. Der blev også givet tilladelse til en større tilbygning. I 2021 blev der givet dispensation til, at et hus (bevaringsværdigt for helheden) på ejendommen St. Strandstrædet 4 kunne nedrives og efterfølgende genopføres med samme omfang og placering. Begge bygninger blev nedrevet, fordi de var i en byggeteknisk dårlig tilstand.

Det er administrationens vurdering, at sagerne på Havnevej 16 og St. Strandstrædet 4 danner præcedens i denne sag, da der er tale om sammenlignelige forhold.

Nedlæggelse af en bolig

I forbindelse med nedrivning af tofamilieshuset og genopførelsen af bygningen som et enfamilieshus, ønsker ansøger også at nedlægge den ene af ejendommens to boliger.

Administrationen har foretaget et udtræk fra folkeregistret, som viser, hvornår boligerne Fabersvej 2A og Fabersvej 2B sidst har været beboet. Udtrækket viser at Fabersvej 2A sidst har været beboet i februar 2022, og at Fabersvej 2B sidst har været beboet i maj 1983.

Ansøger har til administrationen oplyst, at de af den tidligere ejer har fået oplyst, at ejendommen i mange år har fungeret som en samlet bolig. Det fremgår af kommunes ejendomsarkiv, Weblager, at den daværende ejer i 1983 fik afslag på nedlæggelsen af den ene af ejendommens to boliger.

Det følger af lov om boligforhold (LOV nr. 342 af 22-03-2022), § 7, stk. 1, at boligen i lovens forstand allerede er nedlagt, da boligen ikke har være beboet i mere en 5 år. Der fremgår følgende af Karnov noten til § 7, stk. 1; *"Er der forløbet 5 år, siden en bolig sidst er anvendt til helårsbolig, kan kommunalbestyrelsen ikke hindre, at en bolig nedlægges som helårsbolig. Såfremt en kommunalbestyrelse bliver opmærksom på, at en helårsbolig ikke anvendes som sådan, og kommunalbestyrelsen ønsker boligens status som helårsbolig opretholdt, må der reageres over for ejeren inden 5 år fra tidspunktet for den ændrede benyttelse."*

Det er administrations vurdering, at boligen på adressen Fabersvej 2B (den ene af ejendommens to boliger) ikke har være beboet i ca. 40 år. Derved er denne ene af ejendommens to boliger i realiteten allerede nedlagt for ca. 35 år siden. Der er således ikke noget retsligt til hindring for, at ejendommen omdannes fra et tofamilieshus til et enfamilieshus.

Bemærkninger fra Museum Nordsjælland

Museum Nordsjælland har fået det nye projekt til kommentar. Uddrag fra Museum Nordsjællands indsigelse:

"Materialet giver os ikke anledning til at fravige vores tidligere fremsendte indsigelse imod nedrivning. Vi skal i den forbindelse bemærke, at det ikke er korrekt, når bygningskonstruktøren i bilag 16 hævder, at der ifølge lokalplan 15.31 ikke er tale om et bevaringsværdigt hus – det fremgår tværtimod ganske tydeligt af kortbilaget, at huset er bevaringsværdigt for helheden. Når der i samme bilag lægges til grund, at huset ikke skulle være bevaringsværdigt, fordi det er bygget å flere omgange i perioden 1870-1920, er dette et ugyldigt argument, idet huset fortsat fremstår som et fint og harmonisk ældre byhus, også trods nogle senere ændringer, hvoraf mange af de nævnte angår det indre – hvilket i sagens natur er irrelevant for bevaringsværdige huse, da der jo ikke er tale om en fredning.

Vi skal fastholde, at huset også isoleret set er bevaringsværdigt med en høj bevaringsværdi, jf. indsigelsen."

Hele Museum Nordsjælland indsigelse er vedlagt som Bilag 4.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at hverken lokalplan 15.31 § 1.1, Lokalplans formålet, eller § 3.1.1, anvendelsen af område B, forhindrer en nedrivning med efterfølgende genopførelse. Lokalplan 15.31 indeholder i § 3.4.1, nr. 8, bestemmelser om, hvordan ny bebyggelse kan genopføres, hvis det skulle blive nødvendigt med en nedrivning pga. brand eller af anden årsag (se § 1.1 og § 3.4.1 nr. 8 se ovenfor). Det er administrationens vurdering, at lokalplan 15.31 derved foregriber ansøgninger, som denne, om nedrivning og genopførelse, hvilket der også er præcedens for på Havnevej 16 i 2014 og St. Strandstrædet i 2021 (se mere herom ovenfor).

Det er administrationens samlede vurdering, at nedrivning af tofamilieshuset og genopføres af ejendommen som et enfamilieshus, som det er ansøgt, vil bidrage til en forbedret oplevelse af det bevaringsværdige bymiljø i Gilleleje. Det er endvidere administrationens vurdering, at dispensation til nedrivning af ejendommen ikke vil være i strid med lokalplanens formål, anvendelsesbestemmelser og øvrige bestemmelser.

Lovgrundlag

Planloven, LBK nr. 1157 af 01-07-2020, §19.

Lokalplan 15.31 - Bevarende lokalplan Det Gamle Gilleleje, § 5.1.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

I Gribskov Kommune har vi en ambition om at møde borgerne, der hvor de er. Vi lytter til borgernes behov og ser på løsningsmuligheder sammen.

Høringsperiode og høringsparter

Det er administrationens vurdering, at nedrivningssagen kun skal sendes i naboorientering til Gilleleje Lokalråd, da selve nedrivningen vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Beslutning

1. Ikke tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - Byggeteknisk faglig vurdering af Fabersvej 2A&B

Bilag 2 - Nyt projekt

Bilag 3 - Besigtigelsesnotat med fotos

Bilag 4 - Indsigelse fra Museum Nordsjælland

Punkt 54: Affaldshåndtering i det offentlige rum

05.00.00-G01-32-24

Resume

Denne sag handler om affaldshåndtering i det offentlige rum som fx rastepladser, byrum og strande mm. Administrationen evaluerer brug af Big Belly og anbefaler fremtidige affaldsløsninger og -prioriteringer.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at godkende fremtidige affaldsløsning og prioritering ud fra de tre anbefalinger, der står listet nederst i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Evaluering af Big Belly og udfordringer med affald på strande og p-pladser

Aftalen om brug af skraldespanden "Big Belly" blev indgået maj 2020 for en periode på 48 måneder. Udbud og valg af skraldespande blev gennemført som dialogbaseret udbud, hvor Big Belly-systemet indfrie de fleste af vores ønsker. Aftalen blev indgået som leasingaftale af hensyn til finansieringsform. Pris for leasing af 30 stk. Big Belly har været 25.500,- kr. pr. md. I prisen indgik licens for software og mobilopkobling for overvågning, som udgjorde 149,- kr. pr. md. pr. skraldespand. Hver skraldespand havde en nypris på ca. 45.000,- kr. Big Belly blev valgt som det økonomisk mest fordelagtige tilbud, vægtet i forhold til pris og funktioner med talemønstre, overvågning samt kapacitet. I kapacitet modsvarer hver Big Belly ca. 4 - 6 traditionelle 110 liters affaldsspande - afhængig af om de er forsynet med komprimator.

Kvalitetsmæssigt vurderer administrationen, at Big Belly efterlever leverandørens beskrivelse, funktioner og forventning til levetid på 8 - 12 år. Der opleves dog funktionsudfordringer for affaldsspande placeret kystnært på strande og strandparkeringspladser. Det skyldes et hårdt miljø og sand, som udfordrer mekaniske funktioner og låsefunktioner. Der er i perioden 6 skraldespande, som er ødelagt af hærverk eller påkørsler. Det er særligt nytårskruds, som har medført større skader. Det lave antal skader er også en indikation for et produkt i god kvalitet. Disse skraldespande er ikke erstattet.

Big Bellys komprimeringsfunktion udnyttes ikke 100%, hvilket skyldes, at affaldsposerne bliver for tunge i forhold til arbejdsmiljøkrav for løft. I fald komprimeringsfunktionen skal udnyttes 100%, skal der kunne køres helt tæt på affaldsspandene og anvendes lift for håndtering af poser. Det vil betyde, at underlaget skal være plant og fast, hvilket begrænser placeringsmulighederne.

Administrationen vurderer derfor, at brugen af Big Belly er bedst egnet til byrum/urbant miljø, såvel i design som funktion og drift. I aftalen indgik et årligt service, hvilket blev delvis efterlevet, dog med nogle udfald for årene 2021 og 2022. Udfaldene skete da firmaet EWF ECO i en periode manglede en dansk samarbejdspartner. I 2023 blev serviceforhold dog rettet, og der kom styr på funktion og styring af alle affaldsspande.

Vores brug af Big Belly foretages sammen med traditionelle skraldespande, hvor tømmeintervaller er fastlagt efter årstid. Big Bellys funktion med at give melding, når den er fuld, giver derfor ikke besparelser, da affaldstømning nødvendigt er fastlagt med faste ruter og tømningsintervaller. Skraldespande med "fuld-melder-system" kan ses mere som forsøg/afprøvning, hvilket bør ses i sammenhæng med at en investering i fuld-melder-system til alle skraldespande ikke vil være økonomisk effektivt.

De 30 Big Belly repræsenterer ca. 20 % af den samlede skraldespandskapacitet. En 100 %-konvertering til skraldespande med fuld-melder-system kræver en investering på ca. 1,5 mio. kr. og vil også betyde en højere årlig driftsomkostning til

servicering og vedligeholdelse. Desuden kan et fuld-melder-system ikke stå alene, da tilsyn og oprydning med faste intervaller er nødvendigt, ligesom en fast planlægning af køretøj- og mandskabsressourcer er påkrævet for en effektiv drift. Prisen for licens og mobilopkobling for fuld-melder-systemet for 30 Big Belly kostede 53.000,- kr./år, hvilket modsvarer ca. 1.100 enkelt tømninger.

Anbefaling af ny løsning med Big Belly

Administrationen har forespurgt leverandør af Big Belly EWF ECO om pris på forlængelse af leasing og frikøb af Big Belly. Mest fordelagtigt for leje af de resterende 24 Big Belly er en korttidsleje på 6 måneder og efterfølgende frikøb af alle 24 affaldsspande. Samlet frikøbspris er 30.000,- kr. og samlet leje og frikøbspris er 130.800,- kr. Prisen er inkl. 6 måneders licens og mobilopkobling. I den økonomiske vurdering skal desuden medtages, at vi ved tilbagelevering skal betale selvrisiko på 39.000,- kr. for de 6 ødelagte skraldespande, hvilket betyder, at den reelle udgift til leje og frikøb er reduceret til 91.800,- kr.

Der kan frit aftales videreførelse af licens og mobilopkobling for brug af fuld-melder-systemet efter frikøb. Det koster 199,- kr. pr. affaldsspand pr. md., dvs. 57.312,- kr. i alt pr. år. Administrationen vurderer ikke, at videreførelse af licens og mobilopkobling giver merværdi i forhold til brug og styring med fuld-melder-system.

En fremtidig brug af Big Belly anbefales til vores byrum i Gilleleje, Græsted og Helsing. Disse skal så erstatte de almindelig 100 - og 110 liters skraldespande. Anbefalingen skal også ses i lyset, at vi flere steder har udskiftningsbehov for de mindre affaldsspande. Prisen for den mindre affaldsspand, "Finbin 100", som i dag anvendes, er 7.600,- kr. pr. stk. Restlevetiden for disse er estimeret på ca. 6 år.

1 Big Belly vil afhængig af det konkrete byrum kunne erstatte ca. 4 Finbin 100 eller tilsvarende skraldespande. Det vil medvirke til at ændre udtrykket for vores affaldshåndtering og sætte mere fokus på et renere miljø.

Administrationen anbefaler derfor et leje/frikøb og ændret brug af Big Belly til de centrale byrum Gilleleje, Græsted og Helsing. Videreføres aftalen ikke, skal Big Belly tilbageleveres i maj 2024, og der skal findes anden løsning.

Ændring af affaldshåndtering på p-pladser ved strand

Vores affaldshåndtering er generelt udfordret på rastepladser og parkeringspladser ved strande. Det skyldes brugernes adfærd, hvor affaldsspande anvendes til affaldstyper og affaldsmængder, som ligger uden for skraldespandenes formål og det tiltænkte serviceniveau. Der ses ofte poser og sække med alm. dagrenovation og usorteret affald, som hører til dagrenovation, eller som burde være afleveret på genbrugsstationerne. Det opleves desuden, at affald afleveres ved siden af skraldespanden, ud fra forståelsen "at her fjerner kommunen alt affald".

For at imødekomme affaldsmængden og den store variation i behovet, både efter årstid og vejrforhold, anbefales brug af et affaldssystem med stort volumen. Det ses i flere kystkommuner, at der anvendes kuber og molokker. Det er overjordiske eller nedgravede affaldssystemer med stor kapacitet fra 2 -5 m³. De tømmes med lastbil og har derfor ikke arbejdsmiljømæssige udfordringer med tunge løft.

Administrationen vurderer, at løsningen med kuber er den mest fleksible og den billigste, da der ikke kræves egentlig installation og nedgravning. Systemerne fås i mange varianter og kan tilpasses i forhold til krav om sortering. Gribskov forsyning anvender denne løsning flere steder. Der køres med tømme frekvens fra 2 gange ugentligt til månedlig tømning. Der kræves endvidere løbende tilsyn, som i sommermånederne vurderes til tre gange ugentligt. En 2 m³-kube har kapacitet svarende til 5 Bil Belly eller 20 alm. 110 liters-skraldespande.

Følgende placeringer anbefales til brug med 2 m3-kube/molok:

- Tisvilde strand p-plads
- Ramløse havn p-plads
- Holløselund p-plads ved Kaprifolievej
- Heatherhill p-plads
- Rågeleje Strandvej Orts P-plads
- Fyrrestien strand p-plads
- Sognevej strand p-plads
- Tinkerup strand p-plads
- Veststranden p-plads
- Dr. Mølle strand p-plads
- Villingebæk strand p-plads

Der vil samlet være behov for ca. 20 affaldsbeholdere.

Pris for en kube er ca. 20.000,- kr.pr. stk.

Administrationen anbefaler eksemplet nedenfor, både i forhold til designudtryk og med hensyn til naturen.

Kuben/molokken er fremstillet i plast og komposit og har en levetid på 20-30 år, og den tåler det hårde kystnære miljø. Systemet anvendes bl.a. på Fanø og langs den Jyske vestkyst.

Indfasning tænkes over 2 år med køb af 10 stk. pr. år. Indkøb er under tærskelværdi for udbud, og er alene omfattet af de forvaltningsretlige principper.



Molok® Classic Light

Økonomisk vurderer administrationen, at denne løsning kan erstatte den nuværende affaldshåndtering, hvor 14 Big Belly flyttes til byrum. Administrationen vurderer, at der vil være behov for to ugentlige tømninger i sommermånederne, ugentlige tømninger forår og efterår og tømning hver 14. dag om vinteren. Dette vil øge kapaciteten med ca. 50 % i forhold til den beskrevne tømmefrekvens.

Tømning af Moloksystem kan til en start søges aftalt via tilkøb ved Gribskov Forsynings tømningss aftale for minigenbrugsstationer, der anvender samme system, eller det kan aftales via lokal vognmand og indfases i kommende udbud af vejdrift fra 2026.

Generel justering antal og i placering af affaldsstativer

Kommunen har løbende øget antallet af skraldespande for at imødekomme ønsker, og særligt i yderområder er der opsat enkeltstående skraldespande, som ikke står ved bilfast vej. Dette udfordrer arbejdsmiljøet, da poser skal bæres gennem sand eller på smalle stier ved strandadgange. Derfor anbefaler administrationen en nedjustering af antal og en konvertering til kube/molok system på nærmeste p-plads.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at udvalget giver administrationen bemyndigelse til:

1. at leje og frikøbe Big Belly og foretage omplacering til byrum
2. at omlægge affaldshåndtering på strand-p-pladser til kube/molok-system
3. at nedjusteres anvendelse af enkeltstående skraldespande i yderområder

Lovgrundlag

LOV nr 1520 af 27/12/2014, lov om offentlige veje § 8

Økonomi

Omkostning til frikøb og indkøb af nyt kube- /moloksystem til strand p-pladser afholdes inden for den nuværende driftsramme for vejdrift.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Vi omlægger affaldshåndtering og sætter mere fokus på renere by og natur.

Beslutning

1. Tiltrådt

Punkt 55: Grøn Mobilitetsplan

00.16.00-P15-1-24

Resume

Et af tiltagene i Gribskov Kommunes Klimaplan er, at "undersøge muligheden for at udarbejde en mobilitetsplan, som skal sætte fokus på at øge grøn mobilitet i kommunen" (tiltag 5.2, s. 29, Gribskov Kommunes Klimaplan - Tiltagskatolog). Udvalget skal drøfte og give input til ønsket proces for udarbejdelse af Mobilitetsplanen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at give input til ønsket proces for udarbejdelse af Den Grønne Mobilitetsplan.

Sagsfremstilling

En Grøn Mobilitetsplan vil kunne give fundamentet for at træffe beslutninger for grøn transport i kommunen, og den vil kunne bidrage til et større vidensgrundlag for hvilke grønne mobilitetstiltag, der har mest potentiale for kommunen. Dette ville også kunne være med til at kvalificere øvrige tiltag i Klimaplanen ang. transport, fx tiltaget om delebiler/samkørsel eller tiltaget om "selvkørende børn" (at børn i højere grad skal cykle til skole).

Ligesom en mobilitetsplan vil kunne tilføre nye tanker for, hvordan vores mobilitet planlægges mest muligt klimavenligt og til gavn for flest borgere.

Omfang af udarbejdelse af Mobilitetsplan

Udvalget skal tage stilling til hvilket niveau og hvilken proces, som udvalget ønsker for planen. Der skal som udgangspunkt bruges ekstern rådgiver til opgaven. Opgavens omfang afhænger dog i høj grad af, hvor høj grad af borgerinddragelse - og hvor bredt et datagrundlag, der ønskes. I eksemplerne nedenfor skønnet vedr. personaleressourcer udelukkende baseret på den primære medarbejder på opgaven. I realiteten ville flere sekundære medarbejdere skulle involveres, fx chefer til godkendelse og medarbejdere fra andre centre i kommunen, bl.a. fra skoleområdet og fritidsområdet.

Udarbejdelse af mobilitetsplan - større omfang

Udarbejdelse af en mobilitetsplan af større omfang vil skønsmæssigt ligge over 500.000,- kr. Inden for det større omfang vil der typisk være en del borgerinddragelse. Herudover vil det allerede eksisterende data sandsynligvis blive suppleret med ekstra trafiktællinger eller indkøb af bluetooth-data fra biler, så det i højere grad bliver muligt fx at se, hvor der er kødannelse, og hvor borgere starter/slutter deres rejse.

Det kunne fx også være muligt at udarbejde supplerende tællinger af cyklister eller gående, der ikke eksisterer på nuværende tidspunkt.

Personaleressourcer vil i denne model primært gå til at kvalificere udkast fra rådgivere samt projektledelse, hvilket skønsmæssigt vil svare til ca. 15% af et årsværk, dvs. ca. 250 timer.

Udarbejdelse af mobilitetsplan - mellem omfang

Udarbejdelse af en mobilitetsplan af mellem til mindre omfang vil skønsmæssigt ligge mellem 300.000-500.000,- kr. Inden for det mindre omfang vil der typisk være inddragelse af specifikke interessenter, fx Movia, Lokaltog, Regionen, erhvervslivet og kommunale dialogfora/grupper. Data vil sandsynligvis primært komme fra allerede eksisterende kilder, som fx Danmark Statistik og Transportvaneundersøgelsen.

Personaleressourcer vil i denne model primært gå til at kvalificere udkast fra rådgivere samt projektledelse, hvilket skønsmæssigt vil svare til ca. 15% af et årsværk, dvs. ca. 250 timer.

Udarbejdelse af mobilitetsplan - mindste omfang

Udarbejdelse af en mobilitetsplan af mindste omfang vil skønsmæssigt ligge omkring 100.000,- kr. Inden for det mindste omfang vil inddragelsen typisk omfatte, at planen offentliggøres til høring via kommunens hjemmeside og efterfølgende behandling af høringssvar. Data vil komme fra allerede eksisterende kilder, som fx Danmark Statistik og Transportvaneundersøgelsen.

Personaleressourcer vil i denne model gå til at kvalificere udkast fra rådgivere, projektledelse samt til at producere indhold og sørge for opsætning af planen, hvilket skønsmæssigt vil svare til ca. 20% af et årsværk, dvs. ca. 325 timer.

Lovgrundlag

LBK nr 2580 af 13/12/2021, klimaloven.

Økonomi

Der er ikke afsat midler til udarbejdelse af Mobilitetsplanen på nuværende tidspunkt.

Beslutning

1. Udvalget ønsker følgende proces for udarbejdelse af Den Grønne Mobilitetsplan: *Udarbejdelse af mobilitetsplan - mindste omfang*

Punkt 56: Ny 1000 m² P-plads ved Bygaden - ansøgning fra Naturstyrelsen

01.05.02-P25-16-23

Resume

I denne sag skal udvalget træffe beslutning om eventuel dispensation fra naturbeskyttelsesloven til etablering af p-plads. Naturstyrelsen har anmodet Gribskov Kommune om at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 til at etablere en parkeringsplads inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Administrationen har ikke set nogen mulighed for at meddele dispensation til den valgte placering. Naturstyrelsen anmoder derfor Gribskov Kommune om en afgørelse, der kan prøves ved klagenævn.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at meddele afslag på dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18 til etablering af P-plads inden for beskyttelseslinjen.

Sagsfremstilling

Udvalget for Klima, Teknik og Miljø har delegationen til at træffe beslutning om ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18.

Naturstyrelsen ønsker i forbindelse med projekt Søborg Sø at etablere en parkeringsplads til 25 biler og en bus, umiddelbart vest for Søborg By (seneste ansøgning vedlagt som bilag 1). Den ansøgte placering er beliggende syd for Bygaden med størstedelen af parkeringspladsen inden for beskyttelseslinjen til Søborg Voldsted, med fredningsnummer 252817. Placeringen er visualiseret i ansøgningsmaterialet på side 4.

Ud fra Slots- og Kulturstyrelsens retningslinjer for, hvad kommunen skal iagttage, hvis de rent undtagelsesvis overvejer at meddele dispensation (Retningslinjer vedlagt som bilag 2) har administrationen vurderet, at det ikke er muligt at begrunde en dispensation til det ansøgte. Parkeringspladsen vil være meget synlig, og i 1. række til fortidsmindet, når man fra fortidsmindet betragter landskabet mod syd. .

På denne baggrund afholdt Gribskov Kommune møde med Naturstyrelsen efteråret 2023 med henblik på at finde en anden placering for projektet uden for beskyttelseslinjen. Alternativet var at få revideret projektet, således at parkeringspladsen blev placeret sydligere, så det kun var en grusvej, der lå inden for beskyttelseslinjen på linje med en indledende faglig dialog mellem parterne tilbage i 2019.

Naturstyrelsen har i den seneste ansøgning beskrevet, at det ikke er muligt at lokalisere alternative placeringer, men de har ikke forholdt sig til muligheden for at adskille bus og bilparkering. En placering ved Naturstyrelsens eget areal ved Bygaden 58 er af Naturstyrelsen vurderet at være for fugtig. Naturstyrelsen har d. 02.02.2024 tilkendegivet, at de ønsker at fastholde placeringen for parkeringspladsen samt at prøve et evt. afslag ved klagenævnet.

Øvrige forudsætninger:

Projektet vil, ud over en dispensation fra anlægsforbuddet, forudsætte en landzonetilladelse og en nedsivningstilladelse. Begge dele behandles og vurderes administrativt af Gribskov Kommune, men afventer afgørelse i denne sag.

Projektet forudsætter derudover, at der er meddelt en dispensation fra anlægsforbuddet til udførelsen af de forudgående museumsundersøgelser. Den arkæologiske udgravning sikrer, at væsentlige fortidsminder udgraves og dokumenteres, forud for evt. anlægsarbejde af parkeringsplads. Museum Nordsjælland har i efteråret 2022 udført indledende prøvegravninger og vurderet at en arkæologisk undersøgelse vil være relevant, hvis der skal etableres en parkeringsplads. Naturstyrelsen har accepteret at afholde omkostninger til undersøgelsen som en del af anlægsudgiften.

Museum Nordsjælland har d. 20.03.2024 ansøgt Gribskov Kommune om dispensation til førømtalte undersøgelser, i tilfælde af at der skal etableres parkeringsplads. Gribskov Kommune meddeler altid dispensation til museets anmodning om arkæologisk udførte undersøgelser med vilkår om fuld reetablering af arealet efter gravearbejdet for at tilgodese de landskabelige hensyn. De arkæologiske hensyn antages således forsvarligt varetaget af museet. Denne ansøgning afventer dog udfaldet af den fremlagte sag, men kan, hvis det bliver relevant, behandles administrativt.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at der meddeles afslag til projektet. Gribskov Kommunes praksis er, jævnfør vejledningen herom, kun at meddele dispensation til projekter, der ikke bemærkes fra fortidsmindet, f.eks. hvis projektet ikke bemærkes grundet mellemliggende bygninger.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelseslovens §18; Forbud mod anlægsarbejder inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, med mindre der rent undtagelsesvis meddeles dispensation

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Landskabet omkring en af de for turismen vigtige kulturperler, Søborg Slotsruin og Søborg Voldsted, tilbageføres med reetablering af Søborg Sø. Denne sag er således et kardinalpunkt i Gribskov Kommunes DNA i forhold til at passe på natur og landskab, som gennem virkelyst gøres tilgængelig for besøgende på en forsvarligt måde.

Beslutning

1.

For: A, C, F, NG, O, Ø (6)

Imod: V (1)

Tiltrådt.

Bilag

Søborg Sø_notat_P-plads 02.02.2024

Bilag 2 Retningslinjer for myndighedsbehandling NBL §18

Punkt 57: Tillæg nr 7 Tofteområdet - reviderede vilkår for regnvand

06.00.05-P00-1-23

Resume

Tillæg nr. 7 til Gribskov Kommunes spildevandsplan 2022 - 2025 vedrører Gribskov Spildevands ønske om ændrede kloakeringsforudsætninger for regnvand i erhvervsområdet Tofte i Helsingør. Ønsket er, at der maksimalt må ledes regnvand direkte til regnvandskloakken fra en befæstelse (asfalt, fliser, tag mv.) på 50% af matriklens areal. Befæstes der yderligere, skal regnvand forsinkes på egen grund. Ønsket er begrundet i manglende kapacitet i regnvandsledningerne når hele området udbygges.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

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

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 7 til spildevandsplanen (bilag 1) handler om Gribskov Spildevands ønske om at reducere mængden af regnvand, der ledes uforsinket til regnvandskloakken i området. Ønsket begrundes med manglende kapacitet i regnvandskloakken, når Tofteområdet bygges fuldt ud. Reduktionen af regnvandet kan ske ved at indføre en øvre grænse for, hvor meget af matriklens areal, der må ledes uforsinket til regnvandskloakken. Ønsket er, at 50 % befæstelse må ledes uforsinket ud, mens befæstelse ud over dette forsinkes på egen grund inden udledning.

Et eksempel på privat forsinkelse kunne være en virksomhed, der køber 2 ha jord. De må aflede direkte fra 50 %, altså 1 ha, men befæster med tage og parkering 70 % af arealet, altså 1,4 ha. Der skal så forsinkes for de ekstra 4000 m² befæstet areal. Dette vil jf. Spildevandskomiteens retningslinjer for beregninger give et privat bassin på ca. 100 m³ lidt afhængig af forskellige beregningsfaktorer.

Udkast til tillæg nr. 7 er blevet VVM-screenet (bilag 2). Det vurderes, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

Jævnfør den nye delegationsplan, vedtaget af Byrådet 5. marts 2024, skal vedtagelse af tillæg til spildevandsplanen af principiel karakter delegeres til Byrådet. Tillæg nr. 7 til spildevandsplanen, der ændrer på kloakeringsforudsætningerne for Tofteområdet, er derfor lagt op til politisk beslutning.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 48 af 12. januar 2024 om miljøbeskyttelse

Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Bekendtgørelse nr. 1393 af 21. juni 2021 om spildevandstilladelser mv. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.

Økonomi

Yderligere hovedkloak i området i takt med bebyggelse ligger hos Gribskov Spildevand. Kloakering på egen grund og eventuelt anlæg til forsinkelse ligger hos de enkelte grundejere.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ingen.

Høringsperiode og høringsparter

Tillæg nr. 7 skal i offentlig høring i 8 uger. Afgørelse om miljøvurdering skal offentliggøres med 4 ugers klagefrist.

Beslutning

1.-4. Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 udkast til tillæg nr. 7 til spildevandsplanen - ændrede kloakeringsforudsætninger Tofteområdet

Bilag 1 VVM - screening af tillæg 7

Punkt 58: Nordkystens Fremtid – ændring af organisering i forbindelse med vedligehold

01.24.04-G01-24-19

Resume

I december 2021 traf de tre byråd i Halsnæs -, Gribskov - og Helsingør kommune beslutning om organisering af bygherrerollen i forbindelse med anlæg og vedligehold af det fælleskommunale kystbeskyttelsesprojekt Nordkystens Fremtid.

Byrådet skal tage stilling til et forslag om ændring af den besluttede model for organiseringen af projektet i forbindelse med vedligehold. Ændringen medfører en forenkling, så vedligeholdelsen varetages af ét samlet strandfodringslag for hele Nordkysten.

En indholdsmæssigt tilsvarende sag behandles parallelt i byrådene i Halsnæs -, Gribskov - og Helsingør Kommune.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at godkende, en administrativ model, hvor der oprettes ét fælles strandfodringslag til koordinering og varetagelse af vedligeholdelsesfodringerne i alle tre kommuner.

Sagsfremstilling

På baggrund af sagsfremstillingen i december 2021 besluttede byrådene i de tre kommuner, at initialfodringen i forbindelse med Nordkystens Fremtid skulle gennemføres i den nuværende tværkommunale struktur.

Det blev samtidig besluttet, at det efterfølgende vedligehold af anlægget skulle varetages af i alt fire strandfodringslag, fordelt med et i henholdsvis Halsnæs og Helsingør og to i Gribskov. For at sikre koordineringen af vedligeholdelsen, blev det desuden besluttet at oprette et overordnet lag med beslutningskompetence i forhold til omfang og tidspunkt for kommende vedligeholdelsesfodringer.

Det videre arbejde med at udarbejde forslag til vedtægter for de kommende strandfodringslag er sket i samarbejde med advokatfirmaet Horten og i dialog med de kommunale kystmyndigheder, interessenterne og Kystdirektoratet. I den forbindelse har der været afholdt dialogmøde med repræsentanter for de berørte grundejere.

I den forbindelse er det blevet afklaret, at de kommende myndighedstilladelser kommer til at indeholde vilkår om faste fodringsintervaller, som følge af miljøhensyn og koordineringen med de råstoffilladelser, der er nødvendige for at sikre materiale til fodringerne. I myndighedstilladelserne vil der også være vilkår om, hvilket beskyttelsesniveau der skal fodres op til for at opnå den målsatte kystbeskyttelse.

Da både omfang og tidspunkt for vedligeholdelsesfodringer bliver fastlagt i vilkårene i myndighedstilladelsen skal disse beslutninger ikke tages i strandfodringslaget. Strandfodringslagets primære opgave vil være at stå for at vedligeholdelsesfodringen bliver gennemført i overensstemmelse med tilladelsen.

På den baggrund anbefales en administrativt forenklet model, hvor der kun oprettes ét samlet strandfodringslag for hele Nordkysten med ansvar for vedligeholdelsen af anlægsprojektet Nordkystens Fremtid.

Dette understøtter også, at der er tale om et sammenhængende projekt for strandfodring af kystlinjen i de tre kommuner, hvor de enkelte fodringsstrækninger i kommunerne og på tværs af kommunerne er indbyrdes afhængige.

Kystdirektoratet er blevet bedt om en udtalelse i forhold til den foreslåede model og vurderer, at oprettelsen af ét tværgående strandfodringslag er foreneligt med kystbeskyttelsesloven.

Sagen har været drøftet med Samvirket, der er interesseorganisation for de Nordsjællandske Dige- og Kystsikringslag. Samvirket fraråder en todelt struktur, som den tidligere beskrevne og ser to muligheder; enten at der etableres ét samlet strandfodringslag for hele Nordkysten, med valg af repræsentanter fra de 4 vedligeholdelsesdelstrækninger, eller at opgaven, på grund af projektets omfang og kompleksitet, varetages i en tværkommunal driftsorganisation.

Det vil fortsat være den enkelte kommune, der er kystmyndighed i forhold til kyststrækningerne inden for egen kommune, og derfor skal meddele de nødvendige tilladelser mv. De tre byråd skal efter kystbeskyttelseslovens § 7 træffe afgørelse om den endelige organisering af projektets vedligeholdelse i forbindelse med den afsluttende myndighedsgodkendelse af kystbeskyttelsesprojektet.

Det vil fortsat være den enkelte kommune, der er kystmyndighed i forhold til kyststrækningerne inden for egen kommune, og derfor skal meddele de nødvendige tilladelser mv. De tre byråd skal efter kystbeskyttelseslovens § 7 træffe afgørelse om den endelige organisering af projektets vedligeholdelse i forbindelse med den afsluttende myndighedsgodkendelse af kystbeskyttelsesprojektet.

Grunden til, at denne sag om en forenklet administrativ organisering forelægges nu er, at ansøgningen, der inden for de kommende måneder sendes til myndighedsbehandling, skal indeholde et forslag til organisering.

Således vil administrationen på baggrund af Byrådets beslutning udarbejde et forslag til vedtægter for ét fælles strandfodringslag. Dette udarbejdes med udgangspunkt i Kystdirektoratets vejledende udkast til vedtægter for kystbeskyttelseslag. Forslaget til vedtægter vedlægges ansøgningen om tilladelse til kystbeskyttelse og vil blive sendt i offentlig høring i forbindelse med høringen af projektet i øvrigt.

I forhold til det generelle tilsyn med et strandfodringslag, der går på tværs af de tre kommuner, vil der efterfølgende være behov for en aftale om den praktiske håndtering af tilsynet kommunerne imellem. Dette vurderes at kunne løses i praksis for eksempel med udgangspunkt i erfaringerne med administration af tilsynsrollen i forbindelse med vandløb, der krydser og ligger langs med kommunegrænser.

Der gøres opmærksom på, at hvis der ikke træffes beslutning om den anbefalede ændring af organiseringen i forbindelse med vedligehold, vil det fortsat være den tidligere beslutning, der er gældende.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om kystbeskyttelse m.v. - LBK nr. 73 af 18/01/2024

Økonomi

Ændring af organisering i forbindelse med vedligehold medfører ikke ændring af økonomien for Nordkystens Fremtid.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Udviklingspolitik: Fra visionen, som fremhæver Gribskops største styrker: ”Gribskov kendes først og fremmest på naturen ... Vi passer godt på vores natur, for den skal blive ved med at forme os generation efter generation”.

Udviklingspolitik: Grønne Gribskov med naturen i centrum er et af de fire ambitioner, der politisk arbejdes med i Gribskov. Fra Byrådets ambition: ” Vi vil satse på naturen. Fordi vi tror på, at Gribskops natur er en af vores vigtigste kilder til at skabe det gode liv, til at inspirere til virkelysten og til at udvikle alle erhverv.”

Udviklingspolitik: Gribskov på verdenskortet er et af de fire ambitioner, der politisk arbejdes med i Gribskov. Planudvalgets målsætning: ”Vi vil fremme turisme og oplevelser med Gribskops unikke natur som ramme ved at give prioritet til projekter, som tager afsæt i de særlige kvaliteter, vi er kendt for.”

Projekts formål er at beskytte bl.a. strandene og prioriteret natur, som grundet havets voldsomme erosion er i risiko at forsvinde.

Klimaplan: Nordkystens Fremtid er et bærende element i Klimaplanens målsætninger i forhold til klimatilpasning der, i henhold til Paris-aftalen, skal gøre kommunen klimarobust inden 2050.

Beslutning

1. Anbefalet.

Punkt 59: Meddelelser

00.22.02-P35-6-22

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.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start kl. 18.30

Møde slut kl. 21.42

Administrationen orienterede om følgende:

- Henvendelse vedr. mulighed for at etablere folkepark i Helsingør
- Henvendelse fra Region Hovedstaden vedr. mulighed for medfinansiering til forbedring af fremkommelighed i krydset Østergade/Gadekærvej.
- Indvielse af ny vej 2. juni 2024

Brian Lyck Jørgensen (O) orienterede om følgende:

- Vejbump
- Møde med Helsingør Fjernvarme sammen med Borgmesteren
- Møde med borgere og administrationen vedr. kystsikring

Daniel Frigast (C) spurgte til koordinering af ifm. private gravearbejder på vejareal.

Morten Dahlberg (A) spurgte til beplantning ved rundkørslen Askemosevej/Kildevej.

Jens Rane Holck (F) orienterede om følgende oplæg vedr. Assensmodellen på KL's Klima og Miljø topmøde

Jens Rane Holck (F) spurgte til hvorvidt genetablering af Søborg Sø indgår i Klimahandlingsplanen.

1. Taget til efterretning.

Bilag

Fremkommelighed i krydset v. Østergade - Gadekærvej

Punkt 60: Skovgærdet 1B - ulovligt opført padeltennis-bane i landzone

01.03.03-G01-59-23

Resume

I denne sag skal udvalget tage stilling til lovgiggørelse af en padeltennis-bane på Skovgærdet 1B i Tisvildeleje. Ejer har opført en padeltennis-bane til privat brug i sin have uden forudgående landzone- og byggetilladelse. Skovgærdet 1B er beliggende i landzone, men direkte op til et større, gammelt sommerhusområde samt Tisvilde Hegn.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at give afslag på en retlig lovgiggørende landzonetilladelse til den opførte padeltennis-bane - dvs. at padeltennis-banen skal fysisk lovgiggøres/fjernes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Gribskov Kommune modtog den 03.08.23 en henvendelse fra en nabo til ejendommen Skovgærdet 1B (matr. nr. 1z), se Bilag 1, "Oversigtskort, ejendommen Skovgærdet 1B". I henvendelsen blev det oplyst, at der på Skovgærdet 1B var anlagt en padeltennis-bane ca. 2 m fra skel til Tisvilde Hegn, og at de som naboer var voldsomt generet af støjen fra selve spillet på banen og de højlydte råb, der medfulgte. Naboen ønskede med sin henvendelse at vide, hvorvidt en padeltennis-bane, som den anlagte, kunne opføres direkte op ad skovkanten uden dispensation fra skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens §17) og i bekræftende tilfælde, om en sådan dispensation var givet.

Administrationen tog på baggrund af ovenstående kontakt til ejer af Skovgærdet 1B. Ejer oplyste, at banen er anlagt for ca. 2 år siden, at han ikke på noget tidspunkt havde fået nabo-klager, og at banen alene er anlagt til privat brug i dagtimerne. Banen bruges i sommerperioden max. 1 - 2 gange ugentligt. Ejer oplyste desuden, at der er etableret belysning i forbindelse med banen, men at det endnu ikke har været i brug.

Administrationen besigtigede padeltennis-banen den 17.11.23. Padeltennis-banen er anlagt i den sydlige ende af matrikel 1z, langs med og ca. 1 m fra matrikelsskel til Tisvilde Hegn, se Bilag 1, "Oversigtskort, ejendommen Skovgærdet 1B" samt Bilag 2, "Situationsplan, padeltennis-bane".

Bane-anlægget måler 10 x 20 m (200 m²) i grundplan, er opført med lodrette sider lavet i glas og metalgitter i en højde af 4 m, hvor siderne støder sammen med banens endevægge/gavle og 3 m på den resterende del af siderne. Banes lodrette endevægge/gavle måler 4 m i højden og er udført i glas op til 3 meters højde og metalgitter på den øverste meter. Banen er herudover udstyret med 4 lysmaster, der hver især måler 6,15 meter i højden og dermed er over 2 meter højere end den omgivende gitterkonstruktion/metalhegn, se Bilag 3, "Illustration af baneanlægget med mål". Banens konstruktion, dvs. både gitterkonstruktionen samt banens gulv, er udført i grønne nuancer. Belægningen er udført som kunstgræs med sand som slidmateriale. Under kunstgræsset er udlagt et lag af drænasfalt og herunder et lag af stabilgrus på 35 cm med 2 langsgående dræn, der samles i en sandfangsbrønd, med et videre forløb til et eksisterende vandhul på matriklen.

Eksisterende bevoksning er bevaret ved anlæg af padeltennis-banen, hvorfor banens øst- og vestsider samt delvist nordsiden, ikke er væsentligt synlig fra hverken have – eller skovsiden, se Bilag 2, "Situationsplan, padeltennis-bane". Banens sydsider, der er beliggende langs skel mod Tisvilde Hegn, er kun synlig i begrænset omfang set inde fra selve skoven, grundet gitterkonstruktionens og belægningens grønne farver. Besigtigelsen fandt sted efter løvfald, og det forventes derfor ikke, at bane-anlægget vil være væsentligt synligt set fra skoven, når træerne får løv. Anlæggets lysmaster var ikke tændt ved besigtigelsen, men det forventes, at de vil kunne ses tydeligt både fra skoven samt fra havesiden/det nordfor beliggende sommerhusområde, når de er tændt, på grund af masternes betydelige højde. Efter administrationens

besigtigelse blev der afholdt naboorientering, se Bilag 4 "Sammenfatning af nabo-bemærkninger, ejers partsbemærkninger samt administrationens bemærkninger til begge".

Ejendommen Skovgærdet 1B er beliggende i landzone og etablering af en padeltennis-bane, som den anlagte, kræver landzonetilladelse, idet der er tale om anlæg og opførelse af en betydelig konstruktion, herunder lettere terrænregulering. Foruden en landzonetilladelse kræver en padeltennis-bane også en byggetilladelse samt i dette tilfælde tillige en udledningstilladelse på grund af den etablerede drænkonstruktion. Ingen af tilladelserne er givet.

Beskrivelse af faktuelle forhold

Generelt om landzonereglerne

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser. Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse mv. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Generelt om ny bebyggelse efter § 35, stk. 1

I landzone må der som udgangspunkt ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Det følger af Byggelovens § 2, at begrebet bebyggelse omfatter både egentlige bygninger, mure samt andre faste konstruktioner og anlæg, når lovens anvendelse på de pågældende konstruktioner mv. er begrundet i de hensyn, som loven tilsigter at varetage. Byggelovens bebyggelsesbegreb tillægges ofte stor vægt ved vurderingen af, hvad der må anses for at være bebyggelse, men det afgørende for fastlæggelsen af bebyggelsesbegrebet i forhold til Planloven er, om der er tale om en relevant aktivitet, set i forhold til landzonebestemmelsernes formål.

Lovliggørelsessager

I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes, som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning. Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

Områdets karakter og plangrundlag

Ejendommen Skovgærdet 1B er beliggende i landzone, men er ikke landbrugsnoteret. Der er tale om en ejendom på 6516 m², hvor der i følge BBR er registreret et sommerhus med et boligareal på 249 m² samt to udhuse på hhv. 35 og 15 m². Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan eller kommuneplanramme, men er beliggende i et område, der i Kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab, værdifuldt kulturmiljø samt delvist specifik, geologisk bevaringsområde. Herudover er Skovgærdet 1B beliggende inden for Kystnærhedszonen. Ejendommen betjenes af vejen Skovgærdet, der er en smal, privat fællesvej med offentlig sti.

Skovgærdet 1B ligger som eneste landzone-ejendom direkte op til et stort, ældre sommerhusområde, der orienterer sig mod og forløber langs med Tisvilde Hegn fra Tibirke Kirke i sydøst til stranden i Tisvildeleje mod vest. Ejendommen ligger således midt i mellem et sommerhusområde og Natura 2000-område nr. 135, Tisvilde Hegn og Melby Overdrev.

Nær Skovgærdet 1B er tennisklubben "Tisvilde Tennis og Padel" beliggende. Der gives således mulighed for at spille padeltennis i nærområdet på baner, der er placeret i områder indrettet til formålet eller områder, der er vurderet forenelige med denne eller tilsvarende former for aktiviteter.

Skovgærdet 1B er stort set omgivet af beskyttede sten/jorddiger, således forløber et dige langs padeltennis-banens sydlige afgrænsning op mod skoven. Diget her er beliggende i Tisvilde Hegn, og Gribskov Kommunes Naturteam har ved en besigtigelse den 11.12.23 vurderet, at padeltennis-banen ikke berører eller skygger for det beskyttede jorddige, hvorfor det ikke er påkrævet med en dispensation fra museumsloven til anlæg af padeltennis-banen det pågældende sted.

Gribskov Kommune har i forbindelse med afklaring af sagen henvendt sig til Miljøministeriet i forhold til, om Skovgærdet 1B, på grund af sin beliggenhed i en "skov-lomme", er pålagt fredskovspligt. Miljøministeriet har oplyst Gribskov Kommune om, at der ikke er fredskovspligt på matriklen, hvorfor padeltennis-banen ikke kræver tilladelse efter skovloven.

Ejendommen er ikke omfattet af skovbyggelinjen omkring Tisvilde Hegn, idet denne beskyttelseslinje har sit forløb uden om matrikel 1z og padeltennis-banen kræver derfor ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens §17, stk. 1.

Administrationens vurdering

Der er flere forhold, der gør sig gældende i vurderingen af lovliggørelse af padeltennis-banen. Dels er der tale om opførelse af en konstruktion, der både i grundplan (200 m²) og højde (vægge op til 4 meter samt 6 meter høje lysmaster) er ganske betydelig i sit omfang, og som ikke ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bygningsmasse. Som udgangspunkt skal opførelse af ny bebyggelse i landzone overholde tilknytningskravet på ca. 20 m til den samlede bygningsmasse på ejendommen: Den aktuelle padeltennis-bane er opført ca. 35 m fra selve ejendommens bolig og overholder således ikke det generelle tilknytningskrav. Hertil kommer, at selve brugen af banen afstedkommer betydelig støj, da både bagvægge og delvist siderne indgår aktivt i spillet som bander, og da de anvendte bats afgiver en væsentligt hørbar lyd, når battet rammer bolden, til forskel fra lignende ketcher-sportsgrene, såsom fx tennis og badminton.

Baneanlægget er som helhed udført i grønne nuancer og eksisterende bevoksning omkring banen er bevaret. Det bevirker, at anlægget opleves som forholdsvis afdæmpet og indpasset i forhold til både den omgivende have samt i forhold til Tisvilde Hegn. Det skal dog understreges, at den visuelle vurdering udelukkende bygger på, at baneanlægget ikke er oplyst. Hvis de 4 lysmaster oplyser banen, vil situationen være en væsentlig anden, idet anlægget i så fald forventeligt vil være voldsomt synligt set både inde fra Tisvilde Hegn samt fra det tilliggende sommerhusområde. Belysning i forbindelse med bane-anlægget går desuden imod Gribskov Kommunes praksis om at undgå unødvendig oplysning/belysning af det åbne land. Hertil kommer at det tilliggende sommerhusområde er omfattet af kommuneplanramme "8.S.05 - Sommerhusområde ved Tisvilde Hegn", hvori der under "Særlige bestemmelser" bl.a. står anført, at "Områdets karakter uden gadebelysning skal bevares". Der er således tale om et område, hvor der i forvejen er taget stilling til, at belysning skal begrænses og ikke må forekomme i dette skov-nære område. Dog skal nævnes, at ejer har oplyst, at han har besluttet ikke at bruge lyset, da de aldrig spiller om aftenen. På trods af at bane-anlægget ikke opfylder det generelle tilknytningskrav opleves anlægget som værende i visuel tilknytning til den samlede bygningsmasse på ejendommen. Det er således ikke primært den manglende fysiske tilknytning til ejendommens samlede bygningsmasse eller synligheden af baneanlægget, der udgør en afgørende faktor i lovliggørelsesforholdet. Afgørende er, at selve brugen af anlægget vurderes at være til væsentlig gene for naboer, øvrige omboende samt skovens gæster.

Høringssvar fra nabo-orienteringen, se Bilag 4, "Sammenfatning af nabo-bemærkninger, ejers partsbemærkninger samt administrationens bemærkninger til begge", indeholder bl.a. udsagn om, at støj fra bane-anlægget er langt ud over, hvad der opleves som normalt og acceptabelt i et område som det aktuelle. Modsat oplyser ejer af Skovgærdet 1B fx, at han ikke mener, at støj forbundet med brugen af padeltennis-banen er væsentligt anderledes, end det man kan forvente i et område som det aktuelle, hvor brug af græsslåmaskine, have-frokoster, boldspil i haven mv. har nogenlunde samme

lydniveau. Administrationen finder, at det er en væsentlig del af sagsvurderingen, at én privat grundejers interesser ikke skal gå forud for omgivende naboers - og skovgæsters generelle trivsel i - og oplevelse af området som helhed.

Administrationen vurderer, at udøvelse af padeltennis ikke er sammenlignelig med øvrige normalt forekommende aktiviteter, såsom have-badminton, have-fodbold, petanque, have-frokoster, græsslåning, almindeligt vedligehold af hus og tilsvarende. Det er således ikke forventeligt, at man som sommerhusejer i et sommerhusområde, der orienterer sig mod skov og uforstyrrede områder, eller som skovgæst i Tisvilde Hegn, kan blive mødt af støj fra udøvelse af padeltennis. I administrationens vurdering tillægges det desuden betydelig vægt, at Gribskov Kommune allerede har udlagt områder i umiddelbar nærhed af Skovgærdet 1B, hvor aktiviteter såsom padeltennis kan udøves. Det forhold, at der vil forekomme et vist værdispild i forbindelse med fjernelse af padeltennis-banen, vurderer administrationen ikke kan vægte højere end varetagelsen af områdets karakter og hensynet til at undgå præcedens.

I vurderingen af, hvorvidt padeltennis-banen kan retlig lovliggøres indgår således overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning). En retlig lovliggørelse af padeltennis-banen vil kunne danne præcedens i både det aktuelle område samt i tilsvarende sårbare områder i hele Gribskov Kommune, hvor rekreation, uforstyrret natur, fred og ro er i højsædet, hvilket ikke er ønskeligt.

Ønsker udvalget at give en retlig lovliggørende landzonetilladelse til padeltennis-banen kan der stilles vilkår om begrænsninger i anvendelse af banen for at begrænse aktivitetens forstyrrelse i området. Administrationen vurderer dog, at det vil være vanskeligt at håndhæve eventuelle tidsrammer.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der gives afslag på retlig lovliggørelse af den aktuelle padeltennis-bane, hvilket betyder at padeltennis-banen skal fjernes fra ejendommen Skovgærdet 1B. Det er ikke hensigtsmæssigt, at tillade anlæg af en padeltennis-bane, og hvad deraf følger af støj, direkte op ad et sommerhusområde, der orienterer sig mod skov og uforstyrrede områder samt Tisvilde Hegn, hvor rekreation, udeliv, forventning om fred og ro mv. naturligt er i højsædet. Der ses at være udmærkede muligheder for at dyrke padeltennis i dertil planlagte områder i umiddelbar nærhed af Skovgærdet 1B, I vurderingen er hensynet til præcedensvirkning tillagt stor vægt.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning § 35 stk. 1

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

I Udviklingspolitikken under overskriften "Gribskov på verdenskortet" står det anført, at: *"...den fysiske planlægning også skal kunne rumme dem, der ønsker at trække sig tilbage og nyde ro og fred. Det skal blandt andet bestå i sikringen af vores flotte landskaber uden meget kunstigt lys, hvor der er mulighed for at opleve stjernehimmel eller mørk nattehimmel. Det samme gælder for områder, hvor der ikke må køres med motor eller på cykel, men skal fredes til gående. Dem, der bare vil nyde roen, skal også have plads i vores kommune."*

Med ovenstående er det i et vist omfang vurderet, at det er en kvalitet og et ønske, at visse områder i vores kommune friholdes for aktiviteter og andre former for forstyrrelser, således at man i disse områder i højere grad har mulighed for at nyde naturen og finde fred og ro.

Høringsperiode og høringsparter

Sagen har været i nabo-orientering i perioden 15.12.2023 til 03.01.2024. Nabo-bemærkningerne har efterfølgende været sendt i partshøring hos ejer af Skovgærdet 1B i perioden 04.01.2024 til 18.01.2024.

En sammenfatning af nabo-bemærkninger, ejers partsbemærkninger samt administrationens bemærkninger til begge er vedlagt som Bilag nr. 4 til dagsordenen.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Astrid Racinella (NG) afprøvede sin habilitet i sagen om Skovgærdet 1B - ulovlig opført padeltennisbane i landzone (pkt. 60). Astrid Racinella (NG) blev erklæret habil i sagen.

Bilag

KTM Bilag 1, Oversigtskort, ejendommen Skovgærdet 1B

KTM Bilag 2, Situationsplan, padeltennis-bane

KTM Bilag 3, Illustration af baneanlægget med mål

KTM Bilag 4, Sammenfatning af nabo-bemærkninger, ejers partsbemærkninger samt administrationens bemær

Punkt 61: Indberetning af miljøtilsyn 2023

09.00.12-K07-1-24

Resume

I denne sag orienteres udvalget om kommunens lovpligtige indberetning af tilsynsarbejdet på miljøområdet i 2023. Administrations tilsynsarbejde er beskrevet nærmere i vedlagte bilag.

Sagsfremstilling

Kommunerne skal hvert år inden den 1. april sende en beretning til Miljøstyrelsen om tilsyn efter miljøbeskyttelsesloven. På baggrund af beretningen udarbejder Miljøstyrelsen hvert år en landsdækkende redegørelse om kommunernes miljøindsats på området.

Miljøstyrelsen har i bekendtgørelse om miljøtilsyn fastsat minimumsfrekvenser for miljøtilsyn, som kommunen skal overholde for en række virksomhedstyper. Det betyder, at kommunen årligt som minimum skal foretage et tilsynsbesøg hos mindst 40 % af kommunens kategori 1 virksomheder og større husdyrbrug. Kategori 1 virksomheder/større landbrug omfatter de godkendelsespligtige virksomheder/husdyrbrug samt maskinværksteder på 1000 m² eller derover. Derudover skal kommunen som minimum årligt føre tilsyn med mindst 25 % af kategori 2 virksomhederne og de lidt mindre husdyrbrug.

Indberetningen til Miljøstyrelsen sker ved løbende indberetninger i Miljøstyrelsens indberetningssystem "Digital Miljø Administration" (DMA). Inden 1. april 2024 skal kommunen kvalitetssikre data, indsætte øvrige oplysninger om miljøtilsynene og afslutte indberetningen for 2023. Administrationen har opgjort tilsynene for 2023 og sammenholdt dem med lovgivningens minimumsfrekvenser.

For første gang har det ikke været muligt for Gribskov Kommune at overholde de lovpligtige minimumsfrekvenser, hvilket skyldes manglende personalemæssige ressourcer og derfor en prioritering af andre vigtige opgaver på miljøområdet. Gribskov Kommune vil i 2024 sikre, at manglende basistilsyn fra 2023 (12 stk.) vil blive udført i 2024. Administrationen forventer, at lovgivningens minimumsfrekvenser vil blive overholdt i 2024, under forudsætning af at de personalemæssige ressourcer er til stede, og der ikke modtages et større antal ansøgninger om miljøtilladelser end normalt.

Administrationen har på årets miljøtilsyn konstateret enkelte overtrædelser af miljølovgivningen. To sager er overgivet til politiet, i to sager er der meddelt påbud og i fem sager er reglerne indskærpet. Virksomheder og landbrug har generelt haft godt styr på lovgivningen, og administrationen har haft en god dialog med virksomheder og landbrug om miljømæssige forhold.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Bilag

Tilsyn med virksomheder og landbrug i Gribskov Kommune - bilag

Tilsynsindberetning 2023

Punkt 62: Slidlagsprogram

05.00.00-G01-3-21

Resume

Administrationen orienterer udvalget om årets plan for asfaltarbejder på det offentlige vejnet.

Sagsfremstilling

I årets slidlagsplan er der fokus på kommunale asfaltfortove.

Kommunens asfaltarbejder tager normalt udgangspunkt i kørebanerne, hvor der gennem en årrække er sket en indhentning af et stor efterslæb. Kommunens vejnet er derfor i en rimelig stand, hvor der balance mellem den løbende drift og fastholdelse af vejkapitalen.

Der er i år lagt vægt på de offentlige asfaltfortove, hvor der er en lang række asfaltfortove, der er nedslidt og i dårlig stand. Den vedlagte plan for asfaltarbejde er en bruttoliste, hvor der er nogle enkelte vejstrækninger, der skal istandsættes, og hvor der tages hul på opgaven i forhold til de kommunale asfaltfortove. Listen er udtryk for en bruttoliste, der kan variere i omfang, da omkostningerne til arbejderne på fortovene er vanskelige at fastlægge på forhånd.

De veje og fortove, der som udgangspunkt er udvalgt, fremgår af Slidlagsliste 2024 og bilag 2 - Slidlagskort 2024.

De udvalgte asfaltarbejder er en del af kommunens kontraktmæssige grundlag med baggrund i det fælleskommunale udbud af slidlagsarbejder 2021-2025.

Som en del af årets plan indgår vejstrækningen Maglebjergvej. Denne vej kræver en større istandsættelse, hvor der også ses på muligheden for en mindre udvidelse af vejenes bredde (BSM-løsningen). Der vil blive indhentet et særskilt tilbud på dette arbejde, da det ikke er omfattet af kommunens kontrakt på asfaltarbejder.

Indstilling

Administrationen indstiller til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Bilag

Slidlagsliste 2024

Bilag 2 slidlagskort 2024

Punkt 63: Elektronisk underskrift af protokol

00.22.04-P35-5-22

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).