

REFERAT Udvikling, By og Land d. 26-11-2018

Mødedato Mandag d. 26. november 2018 kl. 14:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Evaluering af beredskab.....	4
Navngivning af vej i ny udstykning ved Hulerødvej.....	9
Frigivelse af anlægsmidler til energirenovering af vejbelysning.....	11
Implementering af nye affaldsstiver efter forsøg.....	12
Etablering af store sommerhuse.....	15
Klostermarksvej 7 - § 3 og fredning.....	16
Lukket: Kontrakt for drift af grønne områder.....	19
Lukket: Flytning af Kunstværkstederne i Helsingør.....	20
Meddelelser.....	21

Punkt 304: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A01-2-18

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende dagsorden

Sagsfremstilling

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

Lovgrundlag

LBK nr. 318 af 28.03.2017 (kommunestyrelsesloven) § 20

Beslutning

Pkt 312 (lukket punkt): Økonomiudvalget har endelig beslutningskompetence. Dvs. sagen går ikke videre til Byrådet

Brian Lyck Jørgensen fraværende

1. Dagsorden godkendt

Punkt 305: Evaluering af beredskab

14.12.00-G01-4-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet om, der skal igangsættes undersøgelse vedr. konsekvenser af udtræden af det fælleskommunale beredskabsselskab, Frederiksborg Brand & Redning.

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

1. at beslutte om der skal igangsættes en nærmere analyse af konsekvenserne af Gribskov Kommunes udtræden af Frederiksborg Brand & Redning

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet behandlede den 04.09.2017 (pkt. 163) en sag vedr. organisering af beredskabet. Det blev besluttet, at evaluere beredskabssamarbejdet i Frederiksborg Brand & Redning, så der kan tages stilling til om samarbejdet skal ophøre ved opsigelse 1. juli 2019, når aftalen udløber ultimo 2020 eller fortsætte i en ny periode.

Sagen blev rejst i forbindelse med det kommende udbud af Frederiksborg Brand & Rednings (FBBR) udførelse af operativt beredskab ved anvendelse af FBBRs køretøjer og materiel. Beredskabsselskabet (FBBR) afgav kontrolbud på ydelsen. Med baggrund i resultatet af udbuddet, traf Beredskabskommissionen den 07.12.2017 beslutning om hjemtagelse af det operative beredskab.

Indtil udgangen af 2018 varetages det operative beredskab af Falck, Som konsekvens af beredskabskommissionens beslutning om hjemtagelse af det operative beredskab overgår dette fra 01.01.2019 til FBBR. Frederiksborg Brand & Redning udbød endvidere køretøjer og materiel. Udbuddet omfattede levering af tanksprøjter, vandtankvogne, drejestiger, både, bådtrækker, slangetender, specialkøretøj mv.

Frederiksborg Brand og Redning orienterede på udvalgets møde 29.10.2018 om status for hjemtagelse af beredskab pr. 01.01.2019.

Orienteringen omhandlede tidsplan, overenskomstforhold, brandstationer, bemanning, køretøjer og materiel, vagtcentral samt tiden frem. Hjemtagelse af det operative beredskab betyder rent praktisk, at det operative beredskab der hidtil har været varetaget af Falck, fremover at blive varetaget af Frederiksborg Brand og Redning. Præsentation fra orienteringen for udvikling, By og Land 29.10.2018 er vedlagt som bilag 1.

Kritik fra brandmænd i 2017

Samtidig med Byrådets behandling af sag vedr. organisering af beredskabet 04.09.2017, var der en del bekymring fra brandmændene fra stationerne i Gilleleje og Helsingør. Bekymringen udsprang bl.a. af det forestående udbud, en oplevelse af manglende dialog med ledelsen, utilfredshed med udstyr samt en bekymring ifm. den risikobaserede dimensionering og om de lokale stationer ind imellem blev sparet for udrykninger. Beredskabschefen har efterfølgende bl.a. orienteret om at nærmeste ledige ressource altid tilkaldes. Notat fra FBBR vedr. assistancer til og fra Gribskov er vedlagt som bilag 2.

I forbindelse med byrådets behandling af ovennævnte sag blev borgmesteren bemyndiget til at holde dialogmøder med brandmændende på de to stationer i kommunen. Siden da har der været en øget dialog mellem ledelsen i FBBR og brandmændende herunder også tillidsrepræsentanter samt ledelsen på de enkelte stationer, ligesåvel som uoverensstemmelser vedr. udstyr er løst. Det er administrationens vurdering at der nu er skabt ro.

Redningsberedskabets Strukturreform

Frederiksborg Brand og Redning blev etableret som led i Redningsberedskabets Strukturreform. Senest den 01.01.2016 skulle de daværende 87 beredskaber i Danmark være reduceret til 20 kommunale beredskabsenheder, som kommunerne skulle drive i fællesskab. Strukturreformen blev aftalt mellem regeringen og KL som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2015. De nye beredskabsenheder skulle organiseres som kommunale selskaber i henhold til § 60 i den kommunale styrelseslov.

Baggrunden for strukturreformen var betydelige effektiviseringsgevinster, med fortsat højt serviceniveau for borgerne. Det kommunale bloktilskud blev nedreguleret med 50 mio i 2015 og med 75 mio i 2016 og frem som led i Økonomiaftalen for 2015. Dengang forventedes det, at Gribskov Kommune kunne spare et årligt beløb på ca. 1,25 mio. kr. (2018-niveau)

Efterfølgende blev det besluttet, at Gribskov kommuneommunen ikke ville hente den fulde besparelse, da der var et ønske om, via en tilkøbsaftale, at fastholde serviceniveauet ift. den risikobaserede dimensionering godkendt af beredskabskommissionen. Som det fremgår af tabellen herunder ligger den årlige udgift til denne omkring de 700.000 kr. På den baggrund vil det være nærliggende at forvente en årlig besparelse på rundt regnet ½ mio. kr. årligt.

Udgifter til beredskab 2013 - 2022:

- Udgifter til beredskabet fra 2013 til 2016 hvor FBBR blev oprettet,
- Udgifter fra 2016-2018 med Falck som fortsat leverandør af operativt beredskab
- De forventede udgifter videre frem efter hjemtagelsen

Den faktiske udvikling i omkostningsniveauet i perioden 2013-2022 (2018 priser i kr.)

År	Leverandør	Korrigeret budget	Driftsudgifter Excl. ABA-alarmer	Tilkøbsydelse hos FBBR	Skøn afledte udgifter efter overgang til FBBR*	Samlede driftsudgifter ekskl. Indtægter fra ABA alarmer	Indtægter ABA alarmer*	Driftsudgifter inkl. ABA-alarmer
2013	Falck	7.367.545	7.506.123	0	0	7.506.123	203.824	7.302.299
2014	Falck	7.390.456	7.175.312	0	0	7.175.312	228.555	6.946.757
2015	Falck	6.948.246	6.987.878	0	0	6.987.878	289.979	6.697.899
2016	FBBR	7.041.348	6.366.701	488.697	101.097	6.956.495	0	6.956.495
2017	FBBR	6.834.236	6.090.976	740.220	101.097	6.932.293	0	6.932.293
2018	FBBR	6.806.498	6.148.079	747.520	101.097	6.996.696	0	6.996.696
2019	FBBR	6.773.906	6.039.578	734.328	101.097	6.875.003	0	6.875.003
2020	FBBR	6.638.427	5.918.786	719.641	101.097	6.739.524	0	6.739.524
2021	FBBR	6.505.658	5.800.410	705.248	101.097	6.606.755	0	6.606.755
2022	FBBR	6.375.545	5.684.402	691.143	101.097	6.476.642	0	6.476.642

* I 2016+2017 opkræver FBBR betalinger for assistance ved byggesagsbehandling og ved delagelse i andre samarbejdsfora. Skønnet baserer sig på et gennemsnit af de faktiske udgifter i 2016 og 2017.

Set over hele perioden falder udgifterne fra 7,3 mio. kr. i 2013 (2018 priser) til forventet 6,5 mio. kr. i 2022 (2018 priser).

Som det fremgår af tabellen, har de faktisk afholdte årlige udgifter før etablering af Frederiksborg Brand & Redning ligget på omkring 7 mio. kr. omregnet til 2018-priser. Det skal i den forbindelse bemærkes, at de faktiske udgifter i denne periode typisk har været lavere end budgettet, hvilket bl.a. skyldes ret store indtægter fra blinde alarmer

Efter overgangen til Frederiksborg Brand & Redning har de faktisk udgifter hidtil ligget på næsten samme niveau, når der tages højde for afledte omkostninger i forbindelse med byggesagsbehandling og deltagelse i andre samarbejdsfora.

Efter vedtagelsen af Frederiksborg Brand og Rednings nye budget for 2019-2022, hvor der indarbejdes årlige budgetreduktioner på 2 %, ser det ud til, at den forventede besparelse på ca. ½ mio. kr. vil kunne hentes på sigt

Udtræden af Frederiksborg Brand og redning

Af vedtægterne for Frederiksborg Brand og Redning fremgår vedr. udtrædelse:

18 Udtræden

18.1 De deltagende interessenter kan tidligst udtræde af Frederiksborg Brand og Redning med virkning fra 31. december 2020, og det skal ske med minimum 18 måneders varsel. Efterfølgende kan udtræden ske med minimum 18 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Udtræden kan dog ske tidligere, hvis alle interessenter er enige herom.

18.2 Ved en eller flere interessenters udtræden opgøres Frederiksborg Brand og Rednings aktiver og passiver, og der afsættes de fornødne beløb til at varetage Frederiksborg Brand og Rednings løbende forpligtelser, herunder forpligtelser i henhold til eventuelle indgåede aftaler med en leverandør om brandslukning m.v.

18.3 Er Frederiksborg Brand og Rednings nettoformue negativ, er den udtrædende interessent forpligtet til at betale sin andel af underdækningen, inden udtrædelse kan ske. Andelen opgøres på baggrund af de fastsatte fordelingstal, jf. pkt. 6.1. Indbetaling skal ske senest 14 dage efter, at den udtrædende interessent har modtaget skriftligt påkrav herom.

18.4 Er Frederiksborg Brand og Rednings nettoformue positiv, udbetales en andel heraf til den udtrædende interessent. Andelen fastsættes på baggrund af de fastsatte fordelingstal, jf. pkt. 6.1.

18.5 Vilkårene for udtræden skal godkendes af tilsynsmyndigheden.

18.6 En interessent kan under forudsætning af tilsynsmyndighedens godkendelse, udtræde af Frederiksborg Brand og Redning tidligere end den 31. december 2020, hvis der foreligger særlige omstændigheder.

En konsekvens af, hvis det besluttes at igangsætte analyse af udtræden af FBRR, vil omfatte indledende undersøgelse af oprettelse af eget beredskab, herunder beredskabskommission, aftale med beredskabsudbydere om levering af den operative del, ansættelse af en beredskabschef, der også må forventes at skulle varetage opgaver i relation til byggesagsbehandling, brandeftersyn m.v. Et overslag ses herunder

Økonomi

Opgave	Bemærkninger	Omkostninger
Udbud	Niveauer: • EU-udbud af større karakter herunder visse førstegangsudbud estimerer vi med 60 arbejdsdage • Genudbud, deltagelse af projektgruppe i SKI og mindre nyere EU-udbud med 40 arbejdsdage • Mindre udbud fx ved grænseoverskridende interesse, miniudbud etc. estimerer vi med 10 arbejdsdage	Ca. 60 arbejdsdage Kr. 160.500 uden OH.
Rekruttering	Seneste tilbud på rekruttering fra henholdsvis Lundgaard og Genistor. Kr. 99.500 / 115.000. Dertil administrative ressourcer fra CSHR	Kr. 115.000
Styregruppe-/projektgruppe	Forventet antal timer (15 møder a 1,5 timer) 8 deltagere.	Kr. 63.000
Analyse - konsulentressourcer	Forventet antal timer (100)	Kr. 35.000
Medarbejderressourcer DTO	Forventet antal timer (150)	Kr. 52.500
Ekstern bistand	Forventet antal timer er ikke endeligt estimeret men forventede min. udgifter udgør:	Kr. 100.000

Ovenstående beløb er alene et foreløbigt estimat af de indledende udgifter forbundet med udtræden af Frederiksborg Brand og Redning. Hertil kommer selve driften af beredskabet (se oversigt med budget for beredskab 2013-2022).

En endelig vurdering af udgifter og ressourcer vil først kunne afklares, hvis der træffes beslutning om at igangsætte en nærmere analyse af konsekvenserne af Gribskov Kommunes udtræden af Frederiksborg Brand & Redning

Lovgrundlag

LBK nr. 318 af den 28.03.2017

Økonomi

Se sagsfremstillingen

Beslutning

1. Sagen udsættes til ultimo maj 2019.

Brian Lyck Jørgensen fraværende

Bilag

FBBR - Status på hjemtagelse - Gribskov kommune

Opgørelser vedr. assistancer FBBR

Punkt 306: Navngivning af vej i ny udstykning ved Hulerødvej

05.02.05-G01-1-18

Resume

Udvikling By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om vejnavn til stikvej i ny udstykning på Cirkus Benneweis tidligere ejendom

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at stikvejen navngives Cirkusvej
2. at beslutningen træder i kraft med det samme

Sagsfremstilling

KP Huse, der er i gang med at udstykke Cirkus Benneweis tidligere ejendom, søger om tilladelse til at den private vej på adressen Hulerødvej 14 - 20, jfr. forslag til lokalplan 331.02 for Hulerødvej, får navnet Cirkusvej.

KP Huse oplyser, at begrundelsen for ønsket om navnet Cirkusvej er for at bevare lidt af historien om Cirkus Benneweis, der havde deres vinterophold på grunden.

Husene i området vil få adressen Cirkusvej 1, 3 og 5 på venstre side af vejen og 2, 4 og 6 på højre side. Det sydligst liggende hus, vil få adresse til Strandvejen.

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

- Vejnavne skal fastsættes under hensyn til, at det skal sikre, at enhver på lettest mulig måde, herunder brug af navigationssystemer kan finde frem til den vej eller adresse, den pågældende søger.
- Vejnavnet skal i henhold til bekendtgørelse nr. 271 om vejnavne og adresser sammensættes af indtil 40 tegn, skal fastsættes i overensstemmelse med den officielle danske retskrivning, og må ikke kunne forveksles med andre veje under samme postnummer.
- Vejnavnet skal fastsættes så tidligt som muligt, hvorfor administrationen anbefaler, at det træder i kraft så snart beslutningen er truffet af hensyn til den videre arbejde med udstykning og bebyggelse.
- Ifølge Adresseloven § 4, stk. 2 fastsætter adressemyndigheden vejnavne og husnumre for private veje og andre færdselsarealer efter samråd med grundejeren. I tilfælde af at der ikke opnås enighed, fastsætter adressemyndigheden vejnavnet.

Den i sagen omhandlede stikvej bliver en privat fællesvej, når udstykningen er færdigetableret, og vejen kommer til at tjene som adgang for flere ejendomme. For nuværende kan vejen betragtes som en privat vej, da alle de ejendomme, der vejbetjenes via denne vej ejes af udstykkeren.

Nuværende grundejer har ønsket, at vejen får navnet "Cirkusvej", og da der ikke er andre parter end nuværende grundejer, finder administrationen ikke, at der er baggrund for at lave en høring i forbindelse med fastsættelsen af vejnavnet,

Det foreslåede vejnavn kan ikke forveksles med andre vejnavne i området og da det er udstykkers ønske, at vejen navngives Cirkusvej, vurderer administrationen ikke, at der skal foretages høring.

Administrationen skal på ovennævnte grundlag anbefale, at vejen på Cirkus Benneweis tidligere ejendom navngives Cirkusvej og at beslutningen træder i kraft udmiddelbart efter udvalgets beslutning.

Lovgrundlag

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

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

Økonomi

Ingen

Høringsperiode og høringssparter

Ingen

Beslutning

1. - 2. Tiltrådt

Brian Lyck Jørgensen fraværende

Punkt 307: Frigivelse af anlægsmidler til energirenovering af vejbelysning

05.01.12-G01-2-18

Resume

Sagen forelægges Udvikling, By og Land mhp at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at frigive midler til investering i renovering af vejbelysning.

Det er besluttet at investere 3.000.000 kr. årligt (18-priser) i perioden 2019-2022 til renovering af vejbelysningen. Administrationen ønsker at få frigivet rådighedsbeløbet for 2019 tidligst muligt, da der i 2019 er indarbejdet en afledt driftsbesparelse på 250.000 kr. (18-priser), hvilket svarer til helårsvirkningen.

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

1. at frigive følgende rådighedsbeløb for 2019 vedrørende ordinære anlæg: 3.043.800 kr vedrørende renovering af gadebelysning

Sagsfremstilling

I forbindelse med sagen om genåbning af budgettet, blev det for perioden 2019-2022 besluttet at afsætte et årligt beløb på 3.000.000 kr. til renovering af gadebelysningen. For hvert år blev det samtidig besluttet at indarbejde en årlig driftsbesparelse på 250.000 kr., Samlet er der således tale om en anlægsudgift på 12.000.000 kr. (18-priser) fordelt over 4 år, som forventet at give en årlig energibesparelse på 1.000.000 kr. (18-priser), når renoveringen er fuldt gennemført.

For at opnå den fulde/størst mulige energibesparelse i 2019, er det vigtigt at få frigivet rådighedsbeløbet for 2019, tidligst muligt, så disponeringerne kan påbegyndes fra starten af det nye år.

Det forventes, at der vil kunne renoveres ca. 900 armaturer i 2019, hvor 1. prioriteten vil være at starte med de armaturer, som er opsat før 1988.

Økonomi

se sagsfremstilling

Beslutning

1. Anbefaling tiltrådt

Brian Lyck Jørgensen fraværende

Punkt 308: Implementering af nye affaldsstiver efter forsøg

05.07.01-P00-1-18

Resume

Sagen forelægges udvalget mhp. beslutning om udmøntning af budgmidler til leje af intelligente skraldespande.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at besluttet at kommunen lejer 19 stk BigBelly
2. at beslutte plan for opstilling
3. at der efter første driftår afgives status og anbefaling om tilpassede serviceniveauer

Historik

Under puljen til Forskønnelse af by og land blev der i 2018 afsat midler til forsøg med intelligente skraldespande. I forsøget lejede kommunen 5 BigBelly i en forsøgperiode på 3 måneder. De blev opsat på p-pladsen i Tisvildeleje og erstattede 15 spande på 110 liter

Sagsfremstilling

Budget 2019

I budgetaftalen er afsat 315.000 kr. til leje af intelligente skraldespande. Beløbet er afsat hvert år i perioden 2019-2023.

Leverandør og kontrakt

Da vi undersøgte hvilke intelligente skraldespande, som skulle bruges til forsøget, var der kun én virksomhed, der kunne levere med fuldmelder, komprimator og telemodulet.

- talemodulet (motiverer brugere)
- fuldmeldere (giver automatisk besked til driften om fyldningsgrad, hvilket giver mulighed for at optimere tømning)
- komprimator (øger volumen af beholderen)

Pris for BigBelly med komprimator ved leje over 60 måneder er 1050 kr./stk/måned (ved leje af 5 stk). Lejeaftalen med angivelse af vilkår er vedlagt som bilag.

Såfremt der sker hæværk, er kommunen selvforsikret.

Placeringer

Administrationen har følgende forslag til placering

- a) Tisvildeleje p-pladsen, 5 stk m. komprimator (fortsættelse af forsøg fra sommeren 2018)
- b) Nedgangen til molen i Tisvildeleje, 2 stk m. komprimator
- c) Helsingørsgadekær v. græsarealet, 1 stk m. komprimator
- d) Græsted folkepark, 2 stk m. komprimator
- e) Torvet i Gilleleje, 2 stk m. komprimator
- f) Gilleleje Havn - Vodbindervej/Kanalvej, 1 stk m. komprimator

- g) Den runde p-plads i Gilleleje, 1 stk m. komprimator
- h) Toiletbygning v. Alfavej Gilleleje, 1 stk m. komprimator
- i) Dronningmølle, p-plads v. campingpladsen, 2 stk m. komprimator
- j) rastepads Esrum, 2 stk. u. komprimator

I alt 19 intelligente skraldespande ca. 236.500 kr./år

Såfremt det viser sig ikke at være hensigtsmæssige placeringer, vil administrationen foretage fornødne justeringer og orientere udvalget.

Vedlagt er kort over nuværende placeringer af affaldsstativer i kommunen, samt udsnit af de områder, der foreslås opsætning på.

Etablering

Administrationen forventer nogle udgifter ifm. etablering

- flere 'tak' svar 2.500 kr. for alle uanset antal
- Foliering, design ca 3.000 kr./stk
- opsætning/montering ca 1.000 kr./stk

Samlede etableringsomkostninger ca. 78.500 kr.

Drift

Dertil kommer driftsomkostninger

- tømningpris (max 110 L) 18,92 kr./stk
- poseudgifter;
- nye 5,38 kr./stk (1 palle 2.880 stk 15.500 kr.
- nuværende 2,20 kr./stk (1 palle 3.200 stk 7.026,40 kr.)

Driftomkostningerne forudsættes indledningsvist at være de samme, før som efter, indtil der foreligger data omkring tømningsbehov.

Vurdering

Administrationen anbefaler de foreslåede placeringer, antal og typer af spande.

Det vurderes at der skal gå et år før der foreligger tilstrækkelig data for tømningsbehov for de enkelte spande/placeringer.

Økonomi

I budgetaftalen er afsat 315 t. kr. til leje af intelligente skraldespande årligt i 5 år.

Beslutning

1. Tiltrådt
2. Tiltrådt - Udvalget gav yderligere ønsker til placering samt mulighed for flytning af affaldsstativer afhængig af årstid
3. Tiltrådt

Brian Lyck Jørgensen fraværende

Bilag

Affaldsstativer

Lejeaftale BigBelly

Lejeaftale, blanket - BigBelly

BigBelly placeringer

Punkt 309: Etablering af store sommerhuse

01.00.00-G14-44-18

Resume

Udvikling. By og Land får sagen til orientering om reguleringen af store sommerhuse i sommehusområder

Sagsfremstilling

Udvikling By og Land har på deres møde 24.09.2018 bedt om en sag, der redegør for reguleringen af store sommerhuse i sommehusområder.

Der er gennem de senere år blevet bygget meget store sommerhuse i Danmark med op til 20-30 sovepladser. Husene bliver udlejet som ferieboliger og bruges som samlingspunkt for større sammenkomster, ferie for flere familier o.l. De store sommerhuse kan være til gene for de omkringboende, og vurderes af nogle at være svære at forene med den danske sommerhuslov. Ifølge sommerhusloven må danske sommerhuse kun ejes af danskere, der selv bruger sommerhuset i et ikke uvæsentligt omfang. Et sommerhus kan udlejes, når ejeren ikke selv bruger det.

Erhvervsstyrelsen regulerer erhvervsmæssig og længerevarende udlejning af sommehuse. Det sker med hjemmel i sommerhusloven. Af notat om Administrativ praksis efter sommerhusloven, Erhvervsstyrelsen, 1. marts 2018, fremgår det, at Erhvervsstyrelsen som altovervejende hovedregel ikke giver tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Private sommerhusejere skal have tilladelse til at udleje sommerhuset, hvis det sker erhvervsmæssigt eller for mere end 1 år. Udlejning af 1-2 sommerhuse anses normalt ikke for erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Hvis en privatejet feriebolig kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil udlejningen blive anset som erhvervsmæssig i forhold til sommerhusloven,

Kommunen har ikke mulighed for at regulere ejer- eller brugerforhold af sommerhuse. Kommunen kan gennem planloven og bygningsreglementet regulere grundstørrelser, bebyggelsesprocenter og fastsætte bebyggelsesregulernde bestemmelser. Reguleringen kan ske fremadrettet. Hvis der i et sommerhusområde er mulighed for en bebyggelsesprocent på f.eks. 10%, har kommunen ikke mulighed for at regulere sommerhusets størrelse yderligere, hvis byggeriet i øvrigt overholder afstand til skel, højde m.m. Det vil kræve, at der i lokalplanen er fastsat et maksimum på sommerhusstørrelsen. Det er ikke fastsat i lokalplanerne i dag.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Brian Lyck Jørgensen fraværende

Punkt 310: Klostermarksvej 7 - § 3 og fredning

01.05.10-G00-1-18

Resume

Sagen forelægges UBL med henblik på orientering om naturforhold og byggeri på Klostermarksvej 7, inden for den nye Keldsø-fredning.

Bent Hansen har særskilt spurgt til forholdene vedrørende udpegning af § 3-natur og administrationens dialog med ejer i den forbindelse.

Der gøres opmærksom på, at der pt. ikke er sager på ejendommen, hvor udvalget kan træffe beslutning. Dette punkt er alene en orientering om fakta og de verserende sagsprocesser.

Sagsfremstilling

Generelle oplysninger:

Klostermarksvej 7 er registreret som en ubebygget landbrugslod, dog med et udhus på 9 m². Udhuset er lovligt opført i 1968. Ejendommen er omfattet af den nye Keldsøfredning, og i løbet af fredningsprocessen er ejer blevet opmærksom på, at der ikke er registreret beboelse eller tidligere opførte udhuse. Dermed havde ejer heller ikke mulighed for at få erstatning eller at få udtaget bygningsnære arealer fra fredningen.

Ejer har ønsket en anerkendelse af tidligere bygninger, og har derfor ansøgt om følgende:

- Registrering af en ikke tidligere registreret beboelsesbygning på 50 m², der er nedrevet til sokkel og nu påbegyndt genopført. Ejer oplyser, at den er opført i slutningen af 1960'erne, og at den bliver genopført med tidssvarende materialer.
- Tilladelse til genopførelse af 3 mindre udhusbygninger på hver 9,9 m². Ejer oplyser, at de blev opført omkring 1989, at de nu er nedtaget og ønskes genopført med en anden placering på et mere tørt areal og med fundament.
- Tilladelse til renovering/genopførelse den allerede registrerede udhusbygning, som ejer betegner som et 'anneks'. Bygningen ønskes nedrevet til sokkel og genopført/renoveret som beboelsesbygningen.

På baggrund af ansøgningen har Gribskov Kommune meddelt standsningspåbud forud for afklaring ift. fredning, §3-beskyttelse og landzone samt evt. byggetilladelse.

Bygninger, der ikke tidligere er tilladt opført, og som er nedrevet til sokkel, er jævnfør byggeloven at betragte som helt nedrevet, og kan ikke forventes genopført ud fra en hævdsbetragtning.

Fredningsforhold

Den nye fredningskendelse af 01.10.2018 vedrørende Keldsø har bl.a. til formål at sikre dyre- og planteliv i området. Det ansøgte byggeri er omfattet af følgende bestemmelser i fredningen:

§ 4 stk. 1 "Der må ikke etableres nye boliger i området."

§ 4 stk. 2 "Der må heller ikke opføres anden ny bebyggelse, herunder skure, boder, jagthytter, legeredskaber, terrasser, drivhuse og andre faste indretninger."

Først og fremmest skal der tages stilling til muligheden for dispensation fra fredningen. Det er Fredningsnævnet for Nordsjælland, der kan give tilladelse eller afslag. Kommunen kan ikke beslutte noget herom, vi kan alene give anbefaling om sagen til fredningsnævnet. Vi har sendt redegørelse i sagen til fredningsnævnet den 05.10.18. Derfor må en konkret stillingtagen ud fra planlov, naturbeskyttelseslov og byggelov afvente, at fredningsnævnet træffer afgørelse.

Fakta om ejendommen, herunder redegørelse for §3-beskyttelse

Klostermarksvej 7 omfatter ca. 2,3 ha. Ejendommen ligger i landzone og er registreret som et ubebygget areal, men uden landbrugsnotering. Hele arealet er tæt bevokset og i midten dækket af en sø samt gennemskåret af Keldsø Å.

Ifølge Kommuneplan 2013-2025 ligger ejendommen i et område, der er en del af en potentiel økologisk forbindelse og et lavbundsareal i sammenhæng med Keldsø. Det er udpeget som bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø. Klostermarksvej 7 ligger i en afstand af 800 m fra Natura 2000-området Rusland.

Som nævnt ovenfor er området på grund af sammenhængen med Keldsø blevet omfattet af Keldsø-fredningen.

Hele ejendommen har i mange år været registreret som §3-beskyttet mose. Denne registrering ligger i sammenhæng med et større beskyttet naturområde, der indeholder både mose, søer og eng. Denne udpegning af det beskyttede naturområde er foretaget af Frederiksborg Amt, som har besigtiget arealet tilbage i august 1981. Kommunen er ikke vidende om, hvorvidt amtet dengang informerede hver enkelt lodsejer om udpegningerne. Gribskov Kommunes pligt som myndighed på naturbeskyttelseslovens § 3 er i dag at administrere lovgivningen. Dette indebærer både at håndhæve afgørelser om beskyttelsesstatus og foretage eventuelle tilpasninger, når områder vokser ind i og ud af beskyttelsestilstanden.

Gribskov Kommune besigtigede ejendommen den 04.09.2018. I forbindelse med besigtigelsen opdeltes ejendommen i 6 delområder, og vi konstaterede, at artssammensætningen af planter var forskellig i delområderne.

Sammenfattende konkluderede vi, at mosen opfylder størrelseskriteriet i loven på 2500 m², jf. naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2. Generelt fremstod ejendommen meget fugtig og med en mørk, fed mosejord, -dog delområde 5 og 6 mod øst undtaget. Med henblik på den ekstremt tørre sommer i år, så formodes ejendommen normalt at fremstå endnu mere fugtigt end på besigtigelsestidspunktet. Mosen vurderes at have et, for naturtypen, karakteristisk plante-og dyreliv og er således omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, -dog delområde 5 og 6 undtaget.

På baggrund af besigtigelsen vurderer vi, at delområde 5 og 6 i ejendommens østligste ende kan tages ud af registreringen, da der ikke er et botanisk grundlag for at opretholde beskyttelsen i disse to mindre områder. Afgørelse herom er under udarbejdelse og vil snarest blive tilsendt ejer.

Administrationens vurdering, herunder anbefaling til fredningsnævnet

Den gamle udhusbygning på 9 m² fra 1968 er den eneste lovlige bygning på ejendommen. Tilladelse til og registrering af beboelsesbygning under genopførelse samt 3 mindre udhusbygninger er

dermed i strid med fredningen, selvom ejer oplyser, at der genopføres på gammelt fundament og at bygningsmassen tidligere har været på ejendommen. Vi vurderer, at de ansøgte nyopførelser er i strid med fredningens formål, og vi har som tilsynsmyndighed på fredninger anbefalet fredningsnævnet, at der ikke gives dispensation til genopførelser. Byggeri medfører et større befæstet areal på bekostning af dyre- og planteliv på de beskyttede naturarealer.

Tidligere myndigheder på bygningsområdet har i perioden 1962-1972 givet flere afslag på ansøgning om sommerhus, jagt hytte og værkstedsbygning på ejendommen, og beslutningen i 1971 lød på, at der alene kunne ske lovliggørelse af 8 m² udhus. Vi anser der for sandsynligt, at det er den bygning, som i dag er på arealet og er registreret i BBR. Der ses ikke at være sket sagsbehandling af efterfølgende projekter

eller forespørgsler. Kommunens arkiver rummer ikke information om dialog eller vejledning om byggeri efter de givne afslag. Det vil være imod praksis at tillade ny bebyggelse i landzone på arealer omfattet af naturbeskyttelse, og når bygninger er nedrevet til grunden, betragtes genopførelse/renovering som egentligt nybyggeri.

Ejendommens historik med gentagne afslag på bebyggelse i området taler for, at fredningsbestemmelserne vedrørende bebyggelse fastholdes, ligesom de landskabelige og naturmæssige hensyn bør have vægt i afgørelsen. Vi vurderer, at der bør gives dispensation til, at der senere kan ske en flytning af den lovlige bygning til udhusformål med en placering væk fra det registrerede moseareal, hvis der indkommer en konkret ansøgning herom.

Samlet set afventer kommunens endelige stillingtagen, at fredningsnævnet træffer en afgørelse. Vi kan ikke gøre noget i øjeblikket i forhold til at træffe beslutning om bygninger på ejendommen. Hvis fredningsnævnet stiller sig positiv overfor ny bebyggelse på ejendommen, vil det indgå som en parameter i kommunens efterfølgende sagsbehandling.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage redegørelsen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Brian Lyck Jørgensen fraværende

Punkt 311: Lukket: Kontrakt for drift af grønne områder

88.00.00-A00-3660-18

1. Administrationens anbefaling tiltrådt
2. Udgår
3. Administrationens anbefaling tiltrådt

Punkt 312: Lukket: Flytning af Kunstværkstederne i Helsingør

82.18.00-A00-2-18

1. - 2. Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 313: Meddelelser

00.22.00-A01-2-18

Sagsfremstilling

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

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: kl. 14:03

Møde slut: kl. 15:30

1. Taget til efterretning

Brian Lyck Jørgensen fraværende