

REFERAT Udvikling, By og Land d. 28-04-2020

Mødedato Tirsdag d. 28. april 2020 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Befolkningsprognose 2021-2032.....	4
Godkendelse af forslag til Lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Øste	7
Igangsættelse af lokalplan 511.03 for boliger i Ammendrup Park ved Helsing.....	12
Godkendelse af plangrundlag for boliger på Frederiksværkvej 160 i Ramløse til offentlig fremlægg	16
Lokalplan 340.03 for sommerhusområde i Smidstrup - behandling af høringssvar og eventuel endel	20
Igangsættelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for boliger på Engerødvej 43 i Helsing	25
Landzonesag: Gribskovvej 97 - hal til erhvervsformål.....	29
Landzonesag Villingerødvej 75, opstilling af telemast.....	32
Landzonesag Jydebjergvej 5, opstilling af telemast.....	36
Udbud af vejservice og grøn drift - genbehandling af punkt 2 og 6.....	39
Høringssvar til Region Hovedstadens trafikbestilling 2021.....	42
Normalisering af driften af genbrugsstationerne.....	45
Lukket: Salg af ejendom.....	48
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	49
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	50
Meddelelser.....	51
Status på byggesager.....	54
Gribvand - ordinær generalforsamling 2020.....	58

Punkt 88: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-4-19

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At godkende dagsorden

Sagsfremstilling

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Brian Lyck Jørgensen efterspurgte en sag på dagsordenen vedr. Skovridervænget, sagen forelægges ved mødet i maj.

Bent Hansen anmodede om, at få pkt. 105 Status på byggesager ændres til en beslutningssag.

Tonny Nalepa Jensens blev erklæret inhabil i pkt. 90 vedr. Administrations- og Sundhedsfagligt hus.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

Punkt 89: Befolkningsprognose 2021-2032

00.30.00-S00-4-20

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

1. at godkende befolkningsprognosen for Gribskov Kommune 2021-2032

Sagsfremstilling

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

Byrådet skal formelt godkende prognosen, som danner grundlag for budgettet. I denne sagsfremstilling bliver der givet en beskrivelse af de væsentligste tendenser og resultater. For yderligere henvises til rapporten - bilaget Befolkningsprognose 2021-2032 for Gribskov Kommune.

Befolkningsprognosen bruges til budgettet og analyser

Befolkningsprognosen er et essentielt instrument i kommunens fysiske og økonomiske planlægning og udarbejdes hvert år i forårsmånederne.

Befolkningsprognosen er vigtig i forbindelse med en løbende vurdering af behovet for at tilpasse størrelsen og den geografiske placering af kommunens institutionskapacitet. Derudover spiller befolkningsprognosen også en vigtig rolle i forbindelse med kommunens budget. Budgetscenariet leverer således datagrundlag i forhold til arbejdet med de økonomiske konsekvenser af dels ændringer i befolkningstallet, dels ændringer i befolkningstallet indenfor de enkelte aldersgrupper.

Befolkningsprognosen viser 3 scenarier

Antallet af udflyttere og tilflyttere udvikler sig hele tiden, og nye tendenser opstår, hvilket smitter af på befolkningsudviklingen. Dertil kommer ændringer i levealder og antal fødsler. Udviklingen på længere sigt vil derfor ikke kunne forudsiges meget præcist. Usikkerheden er håndteret ved at vise forskellige scenarier for udviklingen i Gribskov Kommune.

Metoden er utraditionel i forhold til typiske befolkningsprognoser, der som regel kun indeholder ét scenarie. Ved at fremstille forskellige scenarier, gives mulighed for en reel forståelse af mekanismerne bag befolkningsudviklingen. Befolkningsprognosens scenarier kan derfor anvendes som datagrundlag i diskussioner af byudvikling, fortætningsstrategier, strukturtilpasninger mv.

Befolkningsprognosen 2020 behandler ligesom tidligere år tre scenarier:

1. Budgetscenariet er det scenarie, som administrationen vurderer, er det mest realistiske. Det tager udgangspunkt i den nuværende aktivitet og planlægning, men der er indarbejdet en forudsætning om en reduceret byggeaktivitet i forhold til plangrundlaget
2. Et højt scenarie (Planscenariet), der viser befolkningsudviklingen, hvis alle planlægningsforudsætningerne ift. bolig-byggeprogrammet holder
3. Et lavt scenarie, der viser befolkningsudviklingen, givet der sker en yderligere opbremsning på boligmarkedet i forhold til budgetscenariet

Alle 3 scenarier viser udviklingen fra det første prognosetal den 1. januar 2021 til 1. januar 2032. Der er indlagt de samme tal i forhold til andre forudsætninger end boliger i alle tre scenarier. Det er f.eks. forventninger til fødsler pr. kvinde, levealder, flyttmønstre.

I gennemgangen af befolkningsudviklingen herunder, tages udgangspunkt i budgetscenariet.

Udvalgte befolkningstendenser i budgetscenariet

Samlet befolkningsudvikling

Budgetscenariet forudser en befolkningsstigning frem til 2032 på 2.051 personer, i det høje scenarie forventes en stigning på 2.809 personer og i det lave scenarie på 1.799 personer.

Flere små børn, men færre børn i skolealderen

Modsat tidligere år, hvor der var et fald i antallet af fødsler grundet relativt færre kvinder i den fødedygtige alder end tidligere, forventes antallet af små børn (de 0-5-årige) nu igen at stige, der er en samlet stigning frem til 2032 på 18%. Stigningen skyldes de større fødselsårsgange fra ultimo 1980'erne til ultimo 1990'ere nu indtræder i de fødedygtige aldersintervaller. Modsat rammer de små fødselsårsgange, vi har oplevet de senere år, nu skolealderen, hvorfor der i de kommende år forventeligt vil ske et fald i antallet af børn i skolealderen.

Flere ældre

Den markant største ændring i befolkningen sker for de ældre borgere. Der er en stigning i alle aldersgrupper over 64 år. Stigning er størst blandt de ældste. For de 85+ årige forventes en stigning på 130% frem til 2032. I budgetperioden frem til 2023 er der tale om en årlig stigning i de 65+ årige på gennemsnitlig 232 personer.

Overskud på flyttebalancen

Stort set hvert eneste år siden 2001 har Gribskov Kommune haft en positiv flyttebalance. Flere borgere flytter altså til Gribskov Kommune end borgere, der flytter fra kommunen. Denne tendens forventes at fortsætte de kommende år. Under forudsætning af, at de nye boliger, der er lagt ind i prognosen, opføres som planlagt, forventes en årlig flyttebalance på omkring 400 borgere. Når befolkningen ikke stiger med dette tal, men kun med knap 300 borgere årligt, skyldes det at der forventes flere dødsfald end fødsler.

Befolkningsfald i landområder og de små byer

Mange af de nye boliger, der forventes opført, vil blive tilflyttet af borgere, der allerede bor i kommunen. Prognosen viser en forventet markedsbalance, så der ikke vil være købere til alle de boliger, som disse borgere fraflytter. Det betyder også, at den positive befolkningsudvikling sker i de områder, hvor der bygges nye boliger, omvendt sker der en befolkningsreduktion i de øvrige områder. Jo større antal nybygninger jo større udtynding sker der i landområderne og i de små byer, hvor der ikke er byudviklingsprojekter. Tendensen er til stede uanset om der arbejdes med byudvikling eller ej, - fokus på byudvikling er således også med til at fastholde borgere i kommunen.

Ændring ift. sidste års befolkningsprognose

Tabellen herunder viser udviklingen i dette års befolkningsprognose i forhold til prognosen sidste år

	2020	2021	2022	2023	2024
Børn og unge	-94	-209	-246	-302	-365
Erhvervsaktive	-267	-410	-395	-478	-583
Ældre	105	131	198	259	292
Alle	-256	-488	-444	-521	-655

Tabellen viser befolkningstallet pr. 1. januar i året, og 2024 viser således befolkningstallet med udgangen af budgetperioden.

Befolkningstallet for 2020 er kendt, og det viser, at sidste års befolkningsprognose ramte for højt. Dette års prognose tager hensyn til dette og ender med en noget lavere forventning til befolkningsudviklingen, men der forventes stadigvæk en befolkningstilgang fra primo 2020 til ultimo 2023 på 1.100 borgere.

Befolkningsændringerne vil få indflydelse på årets budget. I forhold til det nuværende budget 2020-2023, vil de ændrede forudsætninger for befolkningsudviklingen påvirke indtægterne (skatter og udligning), mens der pga. befolkningsreguleringerne af budgettet vil være en modsat påvirkning af kommunens udgifter. Befolkningsreguleringerne og en ny prognose for skatter og udligning vil foreligge til budgetarbejdet til august.

Rapporten om befolkningsprognosen (bilag til denne dagsorden), slutter med en mere detaljeret udgave af denne tabel, hvor afvigelsen vises på flere aldersgrupper og helt frem til 2032.

Særlig usikkerhed i dette års prognose

Mens rapporten om befolkningsprognosen er blevet udarbejdet, er der stor opmærksomhed mod Corona virussen. Den har betydet en nedgang i aktiviteten på arbejdsmarkedet over hele verden. Virussen kan forsvinde og frygten drive over, så verden i løbet af kort tid er tilbage på sporet mht. aktivitet og vækst. Det er dette scenarie, der er forudsat i befolkningsprognosen. Men det er mere sandsynligt, at virussen vil fortsætte og sætter sit spor på økonomien i en længere periode, hvor fx, de kurstab mv. der er oplevet i kølvandet på virussen, kan ændre markedernes lyst til investeringer. I befolkningsprognosen er ikke indarbejdet en corona-faktor, det skyldes, at vi ikke kan sige noget evident om konsekvenserne for befolkningsudviklingen i Gribskov Kommune.

Der er lige nu ved at samle sig et stort antal flygtninge i Tyrkiet ved grænsen til Grækenland. Det kan risikere at føre til en ny stor flygtningetilgang til Europa og Danmark, men i denne prognose er forudsat, at det ikke sker.

Beslutning

1. Anbefalingen tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Befolkningsprognose 2020-2032 Rev

Punkt 90: Godkendelse af forslag til Lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade med tilhørende kommuneplantillæg nr. 31 og miljøscreening til offentlig fremlæggelse

01.02.05-P16-23-19

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Byrådet om at forslag til lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 sendes i offentlig høring.

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

1. at godkende at forslag til Lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. at godkende at forslag til kommuneplantillæg nr. 31 sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

Udvikling, By og Land besluttede den 25. februar 2020 at igangsætte Lokalplan for Administration og Sundhedsfaglige Funktioner ved Østergade med tilhørende kommuneplantillæg og forudgående idéindkaldelse. Efterfølgende var der idéindkaldelse fra den 27. februar til den 13. marts 2020 samt et offentligt borgermøde 3. marts 2020. 24. marts 2020 besluttede Udvikling, By og Land at godkende, at de i en hvidbog foreslåede ændringer indarbejdes i forslag til kommuneplantillæg og lokalplan med en bemærkning om, at der skal sikres tilstrækkelige trafikanalyser.

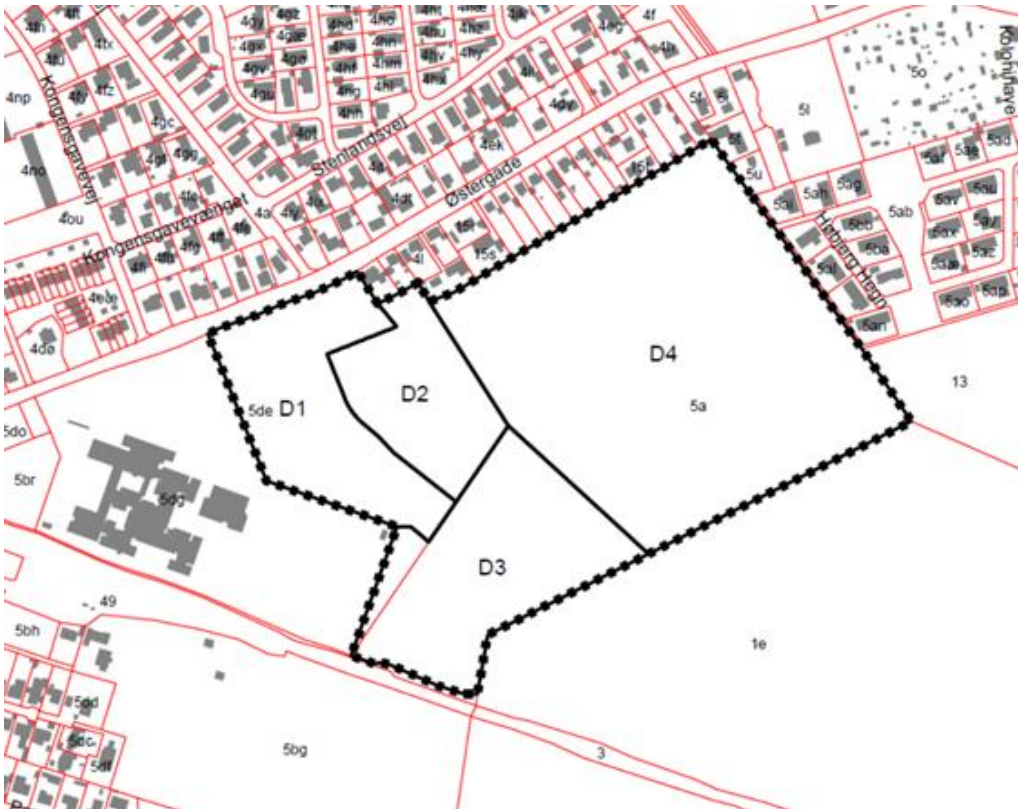
Indhold af forslag til lokalplan

Forslag til lokalplan 512.23 giver mulighed for, at der kan opføres kommunal bebyggelse, der kan rumme fx administrativt personale, kommunal tandpleje, base til hjemmepleje og sygepleje, sundhedspleje, genoptræning samt offentlige mødelokaler. Herudover muliggør lokalplanen, at der på en del af området kan placeres regnvandsbassiner til håndtering af overfladevand, og at overskudsjord fra byggeriet kan anvendes til blandt andet at danne et bakkelandskab, der kan have et rekreativt formål.



Lokalplanområdet

Forslaget til lokalplan deler lokalplanområdet op i 4 delområder. Kortet herunder viser delområderne.



Delområder

I delområde 1 (D1) kan der opføres bebyggelse med tilhørende parkering og veje.

Delområde 2 (D2) omfatter det byzoneareal der friholdes for bebyggelse og anlæg.

Delområde 3 (D3) omfatter areal både i by- og landzone hvor regnvandsbassiner, bakkelandskab og parkeringsareal kan placeres.

Delområde 4 (D4) omfatter landzoneareal hvor der kan anlægges regnvandsbassiner og hvor der kan terrænreguleres +/- 0,5 meter fi forhold til eksisterende terræn.

Lokalplanens formål er at udlægge området til offentlige formål samt tekniske anlæg, at give stor frihed for bebyggelsens art og placering, at fastlægge områdets adgangsforhold samt at overføre et mindre område der i dag er landzone til byzone.

Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for delområde 1 som helhed. Bebyggelse kan placeres med en minimumsafstand til matrikelskel mod Østergade på 25 meter. Al bebyggelse samt veje og parkering skal holdes indenfor delområde 1 dog med undtagelse af muligheden for parkering indenfor delområde 3. Der må maksimalt bygges i 5 etager, med en samlet bygningshøjde på maksimalt 25 meter og med en bebyggelsesprocent på 60 for delområde 1 som helhed. Facader skal udformes, så der er en variation / dybde i lys og skygge. Der må ikke være lange strækninger uden åbninger. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser der har til hensigt at forhindre generende genskin for de omkringboende. Eventuelle altaner og tagterrasser kan kun orienteres mod syd og vest. Dette for at mindske indbliksgener for de omkringboende.

Trafik

I lokalplanen fastsættes vejadgangen til området fra Østergade. Lokalplanen stiller krav om anlæggelse af stier som forbindelse til eksisterende stier til stationen for gående. Der er i forbindelse med projektets forundersøgelser udarbejdet en trafikanalyse af Via Trafik Rådgivning A/S. Trafikanalysen peger på flere mulige scenarier for en trafikal løsning hvor blandt andet trafiksikkerhed og -kapacitet er analyseret. Der vælges trafikal løsning ved projekteringen. Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan etableres svingbaner og udvidelse af Østergade. i forbindelse med den endelige projektering vil der blive udført supplerende trafiktællinger, herunder tællinger af trafik på hovedsideveje i området.

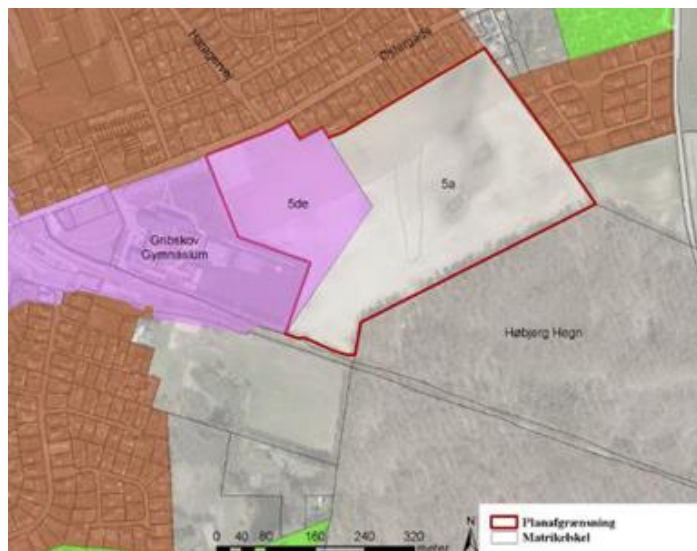
Landskab og beplantning

Indsyn til Højbjerg Hegn skal sikres således, at der også fremadrettet gives mulighed for et betydeligt indsyn til hegn fra Østergade. Lokalplanen fastsætter hvilke arter der kan beplantes med indenfor lokalplanområdet. Specifikt bestemmer lokalplanen, at der ved p-plads ud mod Østergade etableres en beplantning der i artsvalg og placering svarer til den eksisterende grønne linje, startende fra Gribskov Gymnasiums p-plads ud til Østergade, der dermed får lov til at fortsætte sit forløb. Mod Østergade etableres træer, som ved udtynding og opstamning kan sørge for at bevare indsyn til Højbjerg Hegn og undgå skyggegener for naboer fra beplantning.

Indhold af forslag til kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 31 er udarbejdet parallelt med forslag til lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade. Med tillæggets vedtagelse bringes der overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

I kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne for en del af området og for andre dele af området, der ikke før har været rammeplanlagt oprettes rammebestemmelser. Kortet nedenfor viser med lilla det nuværende rammeområde 1.C.06.



Inden udarbejdelse af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 blev der indkaldt forslag og ideer til kommuneplantillægget fra den 27. februar til den 13. marts 2020. I forbindelse med idéindkaldelsen kom der 10 høringssvar, der har indgået i arbejdet med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Der blev den 3. marts holdt et borgermøde om det nye plangrundlag, hvor bygherres ideer for den nye anvendelse blev præsenteret, og der var mulighed for at komme med spørgsmål og forslag.

Kommuneplantillægget består af 2 kommuneplanrammer 1.D.18 og 1.D.19.

Rammeområde 1.D.18 omfatter den del af lokalplanområdet, der tidligere var omfattet af rammen 1.C.06. Her ændres anvendelsen til offentligt formål, der ændres på højden på bebyggelse, antal etager, bebyggelsesprocent og der specificeres minimumskrav til antal parkeringspladser pr. m². Områdets zonestatus som byzone fastholdes.

Rammeområdet 1.D.19 har ikke hidtil været rammeplanlagt. Området udlægges til tekniske anlæg og mere specifikt til LAR-anlæg, parkering og der gives mulighed for terrænregulering og herunder etablering af et bakkelandskab. Områdets zonestatus som landzone fastholdes.

Screening for miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). På baggrund af miljøscreeningen vurderer administrationen, at planen ikke skal miljøvurderes. De væsentligste miljøpåvirkninger som en realisering af plangrundlaget vil medføre, vurderes at være håndtering af trafikafvikling og øget trafikmængde til området, indsyn til Højbjerg Hegn, skygge-, lys- og indbliksgener for omkringboende og anlæggelsen af regnvandsbassiner, parkering og bakkelandskab i landzone. Alle parametre vurderes dog til ikke at have en væsentlig miljøpåvirkning, blandt andet fordi påvirkningerne mindskes gennem lokalplanens bestemmelser. Miljøscreeningen er vedlagt som bilag 3.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at forslag til lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 godkendes til offentlig fremlæggelse.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018

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

Lov om Naturbeskyttelse, lovbekendtgørelse 240 af 13. marts 2019

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til lokalplan 512.23 og kommuneplantillæg nr. 31 sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

1. Anbefalingen tiltrådt med bemærkning om, at der skal være variation i byggeriets højder
2. Anbefalingen tiltrådt

O (1) undlod at stemme

Tonny Nalepa Jensen deltog ikke i sagens behandling på grund af inhabilitet.

Jannich Petersen fraværende.

Bilag

Bilag 1 Forslag til Lokalplan nr. 512.23

Bilag 2 Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31

Bilag 3 Miljøscreening, inkl. afgørelse om at der ikke miljøvurderes

Punkt 91: Igangsættelse af lokalplan 511.03 for boliger i Ammendrup Park ved Helsingør

01.02.05-P16-11-20

Resume

Udvikling, By og Land forelægger beslutning om igangsættelse af lokalplanudarbejdelse for Ammendrup Park ved Helsingør.

Lokalplanen udarbejdes efter Erhvervsstyrelsens "Udkast til vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning". I praksis vil det være en rettelse i den eksisterende lokalplan 106.05 for nyt boligområde syd for Helsingør by. Udarbejdelsen og høringsproces vil derfor være forenklet i forhold til en traditionel lokalplanproces.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte udarbejdelse af lokalplan 511.03 for boliger i Ammendrup Park ved Helsingør
2. at godkende principperne for lokalplanforslag

Sagsfremstilling

Sagen omhandler igangsættelse af forslag til lokalplan for boliger i Ammendrup Park ved Helsingør

Ansøgning

Bygherre, Stensdal Group, ønsker en opdatering af lokalplan 106.05 Nyt boligområde syd for Helsingør By fra 2006, så lokalplanens bestemmelser bliver mere tidssvarende og realiserbare.

Bygherre ønsker at opføre en varieret boligbebyggelse fordelt på seks kvarterer. Der etableres områder til tæt/lav-bebyggelse samt områder med åben/lav-bebyggelse/parcelhuse. Områderne adskilles af grønne kiler.

Den nye boligbebyggelse følger nuværende lokalplan og dennes formål i videst muligt omfang. Der er dog enkelte afvigelser.

Detaljeret gennemgang med situationsplan mv vedlægges i bilag.

Se bilag 1, opstartsredegørelse, for yderligere beskrivelse af planforslaget.

Planlægningsmæssig vurdering

Angående vej:

Siden gældende lokalplan blev udarbejdet, er der blevet etableret en stamvej for området, der ikke er placeret fuldstændig i overensstemmelse med kortbilag for gældende lokalplan.

Derfor opdateres kortbilag og bestemmelser til at matche det nuværende vejudlæg. Se kort og illustrationer i bilag 2, 3 og 4.

Angående bæredygtighed:

Der er siden gældende lokalplans vedtagelse, kommet et øget fokus på bæredygtighed samt at håndtere nedbør lokalt, derfor vil det være naturligt, at åbne op for andre materialer end kun asfalt til etablering af veje og stier. Bestemmelse 5.14 bør derfor lempes, så der er en større flexibilitet i valg af materialer.

Angående bebyggelse:

Der opleves i dag en generel efterspørgsel på mindre boliger og grunde. Derfor bør der skabes mulighed for at udstykke mindre grunde end gældende lokalplan giver mulighed for.

Det er specielt grunde til tæt-lav bebyggelse, der foreslås justeret fra en minimumstørrelse på 200 m² til en minimumstørrelse på 100 m², så de er tilpasset dagens boligbehov.

Angående byggefelter:

I gældende lokalplan er der specifikt beskrevet hvilken type boliger der kan opføres i de enkelte kvarterer.

For at give lidt mere fleksibilitet, vil det være oplagt at ændre bestemmelserne så der bliver mere frihed i forhold til om der skal etableres åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse eller begge typer bebyggelse i de enkelte kvarterer.

Ved at ændre forløbet af stier og veje på kortbilag 2 og 3 i gældende lokalplan, vil der også blive ændret lidt i afgrænsningen af de enkelte kvarterer samt de grønne områder/kiler. Blandt andet foreslås det at udvide kvarter E mod vest, så arealet ud mod Helsingvej udnyttes mere optimalt. Se kort og illustrationer i bilag 2, 3 og 4.

Angående terræn:

Lokalplanområdet er overordnet meget kuperet, hvilket er et stærkt karaktertræk for området, og bør også bevares og udnyttes i forbindelse med etableringen af boliger.

Der er dog enkelte områder, hvor terrænet svinger meget inden for få meter, hvilket blandt andet vil betyde at nogle boliger vil komme til at lægge i lavninger og at overfladevand forhindres i at strømme til regnvandsbassinet. Derfor bør det være muligt at terrænregulere mere end 1/2 meter i specifikke områder. Se bilag 5, 6 og 7 for nogle af de områder, hvor der er behov for at kunne terrænregulere mere end en halv meter

Disse ændringer medfører at lokalplanen både vil være tilpasset de fysiske forhold i området samt være opdateret de behov og den efterspørgsel af boligkvarterer der opleves i dag.

Både den nuværende og den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med rammen i Kommuneplan 2013-25.

Interessenter

Udover bygherre, vurderes de primære interessenter at være beboerne omkring planområdet. Forslaget sendes i minimum 2 ugers offentlig høring til de nærmeste naboer.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har d. 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen der godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Såfremt der indkommer væsentlige høringssvar, skal planen forlægges for Udvikling, By og Land til endelig vedtagelse. Udvikling, By og Land kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Det er vurderet at en ny lokalplan kan udarbejdes efter Erhvervsstyrelsens "Vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning". I praksis vil det være rettelse i den eksisterende lokalplan og udarbejdelsen og høringsproces vil være forenklet i forhold til en traditionel lokalplanproces.

Forslag til lokalplan forventes at komme i 2 ugers høring i løbet af maj. Efter høringsperioden skal eventuelle høringssvar behandles og eventuelt indarbejdes i lokalplanforslaget. Afhængig af høringssvarenes karakter forventes lokalplan 511.03 for Ammendrup Park ved Helsingør at kunne vedtages endeligt i juli 2020, hvis det kan gøres administrativt.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at udarbejdelse af lokalplan 511.03 for Ammendrup Park ved Helsingør igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- at give mulighed for grunde til dobbelthuse, rækkehuse, punkthuse, gårdhavehuse og klyngehuse ned til 100 m², samt grunde til fritliggende enfamiliehuse ned til 600 m².
- at slette § 5.9 "*Der skal etableres knæk på stamvejen for maksimalt hver 100 meter*", da denne paragraf ikke kan overholdes med den allerede etableret stamvej for planområdet.
- at give mulighed for at anlægge veje og stier med andet end asfalt.
- at give mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i alle kvarterer.
- at give mulighed for terrænregulering på mere end +/- ½ meter.
- at give mulighed for mindre rettelser i forhold til udlæggelse og anlæggelse af parkering
- at give mulighed for mindre justeringer i afgrænsningen for nogle af kvarterne samt de grønne områder/kiler, hvor blandt andet kvarter E udvides mod vest
- at opdatere kortbilag 2 og 3 så der er overensstemmelse mellem den etablerede stamvej og lokalplanens bestemmelser, og så trafikken afvikles bedst muligt ift. de nutidige behov.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Beslutning

1.-2. Tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Bilag 1 Opstartsredegørelse

Bilag 2 Situationsplan

Bilag 3 Helhedsplan

Bilag 4 Reduktion af veje samt eksempler på nye veje

Bilag 5 Koteforhold

Bilag 6 Terrænregulering

Bilag 7 Terrænregulering - Område C1 og D

Punkt 92: Godkendelse af plangrundlag for boliger på Frederiksværkvej 160 i Ramløse til offentlig fremlæggelse

01.02.05-P16-2-20

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

1. at godkende lokalplanforslag 521.06 for boliger på Frederiksværkvej 160 samt forslag til kommuneplantillæg 32 til offentlig fremlæggelse

Sagsfremstilling

Sagen har tidligere været behandlet som landzonesag i Udvikling, By og Land i 2019. Tilladelse til indretning af 12 lejligheder i eksisterende byggeri i landzone blev givet den 2. maj 2019, jf Planlovens §35 stk. 10. Tilladelsen blev påklaget i Planklagenævnet.

Ved afgørelsen 2. december 2019 har Planklagenævnet ophævet tilladelsen og hjemvist sagen til kommunen med henblik på udarbejdelse af landzonelokalplan.

Baggrund

Udvikling, By og Land igangsatte den 25.02.2020 udarbejdelse af forslag til lokalplan for boliger på Frederiksværkvej 160 samt Kommuneplantillæg nr. 32.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med foroffentlighed. Indkaldelse af idéer og forslag blev afholdt i en tre ugers periode fra den 27. februar til den 19. marts 2020.

Forslag til lokalplan 521.06 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse

Ejendommen er beliggende Frederiksværkvej 160, 3300 Frederiksværk, og er bestående af matrikel nr. 11e, Ramløse By, Ramløse. Ejendommen er på 5.696m² og er beliggende i landzone.

Ejendommen som består af en firlænget lukket bygning fra 1964 har hidtil huset udstilling og butik samt en enkelt helårsbolig. Ejendommen har vist sig svær at sælge videre til lignende anvendelse, hvorfor ny ejer har ansøgt om indretning af op til 12 boliger i den eksisterende bygning.

Ejendommen grænser op mod Sommerhusområdet "Sandet" mod vest, umiddelbart nord ligger en helårsbolig, og Natura2000 området Tisvilde Hegn. Øst for ligger mere skov og enkelte landejendommen. Syd for løber Frederiksværkvej hvorfra der er vejadgang, og ca. 200 m syd for ligger Natura2000 området Arresø.

Lokalplanen blev igangsat på følgende principper

- at sikre fortsat anvendelse af eksisterende bygningsmasse ved at give mulighed for etablering af 10-12 lejligheder og evt. fællesfaciliteter
- at sikre vejadgang fra Frederiksværkvej
- at sikre parkering efter kommuneplanens retningslinjer
- at indpasse projektet i og sikre de omkringliggende Natura2000 områder

- at indpasse projektet i og sikre kulturarvsværdier

Formål og anvendelse

Ejendommens hidtidige anvendelse videreføres, og tilføjer muligheden for at indrette bygningsmassen til boligformål: Anvendelsen giver derfor mulighed for boligformål, uddannelsesformål og kulturvirksomhed, foruden de normalt tilladte typer af liberalt erhverv i boligområder.

Vejadgang og parkering

Vejadgangen fastholdes fra Frederiksværkvej i lokalplanen, ligesom vejadgangen til den nordligt beliggende helårsbolig fastholdes via ejendommen. Den hidtidige parkering på ejendommen er vurderet at opfylde kommuneplanens retningslinjer for parkering ved etagebyggeri, 1,5 parkering pr. bolig (maksimalt 18 parkeringspladser), hvorfor denne fastholdes som hidtil.

Kulturarvsareal og Natura2000 områderne

Der er alene tale om ombygning og genanvendelse af eksisterende byggeri, og ændret anvendelse vurderes ikke at ændre væsentligt på brugstrykket.

Planen begrænser al anden opførsel af byggeri til enkelte ekstra skure og dagrenovation, på særligt planlagte områder, samt nedlægger specifikt forbud mod brug/byggeri/beplantning på særligt sårbare dele af området.

Der tages dermed højde for og hensyn til kulturarvsmiljøet og den store naturgrund ejendommen ligger på, samt de Natura2000 områder og habitater der grænser op til lokalplanområdet.

Forhold til gældende plangrundlag

Fingerplan 2019

Gribskov Kommune er omfattet af Fingerplan 2019. Lokalplanområdet ligger i landzone inden for det øvrige hovedstadsområde.

Kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde skal bl.a. sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund, jf. § 22 stk. 1, nr. 1. Idet lokalplanen fastholder området i landzone, og der alene gives mulighed for indretning af boliger i en eksisterende bygningsmasse, betragtes vedtagelsen af lokalplanen ikke som byvækst. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Gribskov Kommunes Kommuneplan 2013-25

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Tillægget har fået nummeret 32.

Kommuneplantillægget tilføjer en ny kommuneplanramme, og har til formål at fastlægge den fremtidige anvendelse for ejendommen Frederiksværkvej 160 til:

- boligformål
- undervisnings- og kulturformål
- fastholdelse af landzone

Kommuneplanrammen har fået navnet 7.B.12

Beskrivelse af området

Området er afgrænset til lokalplanområdet beskrevet ovenfor, Frederiksværkvej 160, matrikel nr. 11e Ramløse, Ramløse By.

Foroffentlighed

Der blev afholdt idéindkaldelse til kommuneplantillægget fra 27.2-19.3 2020. Der indkom i alt 3 forslag/idéer til kommuneplantillægget. Idéerne er opsummeret her, og kan desuden findes i hvidbog for idéindkaldelse (bilag 1):

- naturretet kulturvirksomhed
- boligformål
- ferieboliger

idéerne er indbefattet hvor relevant i kommuneplantillægget, jf. bilag 1, hvidbog.

Screening for miljøvurdering

Administrationen vurderer, at planerne ikke skal miljøvurderes. Denne afgørelse vil blive annonceret parallelt med offentliggørelsen af planforslaget.

Plangrundlag for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse vurderes på baggrund af den udarbejdede miljøscreening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da

- Der er tale om ombygning og genanvendelse af eksisterende byggeri, og ændret anvendelse vurderes ikke at ændre væsentligt på brugstryk.
- Planen begrænser al anden opførsel af byggeri til enkelte ekstra skure og dagrenovation, på særligt planlagte områder, samt nedlægger specifikt forbud mod brug/byggeri/beplantning på særligt sårbare dele af området.

Der tages dermed højde for og hensyn til den store naturgrund ejendommen ligger på, samt de Natura2000 områder og habitater der grænser op til lokalplanområdet.

Miljøscreeningen har været i intern høring i ugerne 13+14, samt hos miljøstyrelsen.

Delegation af beslutningskompetence

Planforslagene berører forhold som ikke kan delegeres da der jf. delegationsplanen er delegationsforbud ved sager med kommuneplantillæg med idéindkaldelse, og skal således behandles i Byrådet ift. godkendelse af plangrundlag til offentligfremlæggelse samt endelig vedtagelse.

Anbefaling

Administrationen anbefaler at forslag til Lokalplan 521.06 og Kommuneplantillæg nr. 32 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse godkendes til offentlig fremlæggelse i en periode på min. 6 uger,

Lovgrundlag

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018, § xx

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Plangrundlaget sendes i høring i 4 uger. Grundet sommerperioden tillægges 2 uger til høringsperioden, hvorfor høring afholdes i 6 uger.

Der afholdes borgermøde i høringsperioden. Borgermødet vil være information om projektet og afholdes sammen med bygherre og rådgiver. Covid-19 situationen gør det uvist hvorvidt der kan afholdes borgermøder. Såfremt det ikke kan afholdes, tillægges yderligere 2 uger til høringsperioden, hvorfor høringen i det tilfælde vil løbe over 8 uger.

Beslutning

1. Anbefalingen tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Hvidbog - ideindkaldelse for planlægning for boliger på Frederiksværkvej 160 Ramløse

lokalplanforslag til boliger på frederiksværkvej 160 Ramløse

forslag til kommuneplantillæg 32

Miljøscreening

Punkt 93: Lokalplan 340.03 for sommerhusområde i Smidstrup - behandling af høringssvar og eventuel endelig vedtagelse

01.02.05-P16-16-19

Resume

Sagen forelægges med henblik på at tage beslutning om endelig vedtagelse Lokalplan 340.03 for Sommerhusområde i Smidstrup. Sagen forelægges til endelig beslutning i Udvikling By og Land.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at vedtage Lokalplan 340.03 for Sommerhusområde i Smidstrup med indarbejdelse af ændringer som foreslået i vedlagte bilag med hvidbog.

eller

2. ikke at vedtage Lokalplan 340.03 for Sommerhusområde i Smidstrup og fremover igen - ud fra en konkret vurdering - at håndhæve bygningsreglementets krav om afstand til skel mv. i området.

Historik

Forslag til Lokalplan 340.03 for Sommerhusområde i Smidstrup har været offentligt fremlagt i perioden fra den 24. januar til den 28. februar 2020.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Udvikling, By og Land igangsatte planen i januar 2020 med baggrund i en beslutning fra oktober 2019 om lovgivning af tilbygning til et sommerhus, et brændeskur samt et skur på Nellikevej 4, 3250 Gilleleje.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et afgrænset område, hvor der gives mulighed for at placere byggeri tæt på skel i lighed med Nellikevej 4.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er afgrænset mod vest af byzoneområde i Smidstrup, mod nord af Smidstrup Strandvej, mod nordøst af allerede lokalplanlagt sommerhusområde, mod øst af afgrænsningen af sommerhusområdet og mod syd af Hågendrupvej.

Hele området ligger i et forholdsvist fladt terræn, og er et varieret sommerhusområde med meget blandet bebyggelse i forskelligartede materialer og farver. Området har dog et relativt ensartet udstykningsudtryk, hvor mange af grundene er ens udformet (som rektangler) og forholdsvis tæt bebygget.

Arealet omfatter 864 sommerhusgrunde på et 123 ha stort areal. Det hele ligger i sommerhusområde.

Lokalplanområdets afgrænsning ses nedenfor.



Gældende planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af ramme 5.S.01 i kommuneplanen. Bestemmelserne omhandler grundstørrelse, etageantal og bygningshøjder. Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Flere områder i lokalplanområdet er i gældende kommuneplan udpeget som oversvømmelsestruede ved en 100-års hændelse i 2050. Derfor er der i § 5.3 stillet krav om etablering af afværgetiltag ved opførelse af byggeri inden for disse områder.

Tinkerup Å samt nogle moser i området er omfattede af naturbeskyttelsesloven. Der er også flere private vandløb i området. Man kan læse mere herom i lokalplanens redegørelse.

Hovedpunkter i høringssvar

Der er i perioden indkommet 40 rettidigt indkomne høringssvar og to efter høringsfasens udløb. Kun de rettidigt indkomne høringssvar behandles.

Hovedpunkterne i de indkomne høringssvar drejer sig om:

- Geografisk afgrænsning bør reduceres (hvis planforslaget skal vedtages)
- Planforslag bør trækkes tilbage og ikke vedtages
- Byggeri så tæt på skel vil volde gener i forhold til lys- og skyggeforhold, brandsikkerhed samt ændre sommerhusområdets karakter

- Planforslag vil medføre reduceret ejendoms- og/eller herlighedsværdi for omfattede ejendomme
- Ønske om reduktion af facadelængde fra 14 til 12 m
- Plan skal sendes i høring hos alle kommunens sommerhusejere
- Ønske om ændring af mindsteafstand for sekundær bygning til skel

Behandling af indkomne høringssvar samt administrationens anbefalinger til ændringer kan ses i bilaget med hvidbog.

På baggrund af indkomne høringssvar anbefaler, at følgende to ændringer indarbejdes:

- Ordlyden i § 5.6 ændres fra
 ”Der kan samlet set opføres op til 14 m bygninger i en afstand af 0,5 -5 m fra naboskel. De sider, der vender mod skel mod nabo, vej og sti i en afstand af 0,5-5 m, må ikke udgøre en større samlet længde end 14 m. Kun bygningens længste side mod skel medregnes”
 til
 ”Der kan samlet set opføres op til 14 m bygninger i en afstand af 1 - 5 m fra naboskel, vej og sti. Med bygninger menes her beboelsesbygninger og sekundære bygninger. Alle bygningens sider mod skel medregnes” (høringssvar 11, punkt h)
- I § 5.5 ændres mindsteafstand for sekundær bygning til skel fra 0,5 til 1 m.
 Formuleringen i § 5.5 ændres da fra
 ”Udhuse, skure, drivhuse, carporte og lignende sekundære bygninger kan dog placeres 0,5 m fra naboskel. Der må kun udføres vinduer, døre eller lignende åbninger i en afstand af minimum 5 m fra skel. Sekundære bygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej og sti”
 til
 ”Udhuse, skure, drivhuse, carporte og lignende sekundære bygninger kan placeres 1 m fra naboskel. Der må kun udføres vinduer, døre eller lignende åbninger i en afstand af minimum 5 m fra skel. Sekundære bygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej og sti” (høringssvar 24, punkt b)

Planmæssig vurdering

Som regel er fokus i kommunens planlægning og myndighedsbehandling af byggesager at skabe og understøtte sommerhusområder præget af åbne beplantningsområder mellem byggeri på nabogrunde. Kommuneplanens redegørelse for sommerhusområder i kapitel 1.7 fremhæver, at retningslinjerne her har til hensigt at fastholde sommerhusområdernes særlige identitet og rekreative karakter, så områderne ikke får karakter af boligområde. Denne lokalplan vil tillade at byggeri kommer tæt på naboskel, og dermed er der risiko for, at sommerhusområdet kommer til at opleves kompakt med tæt bebyggelse. Afstandskravene i denne lokalplan kommer til at afvige fra øvrige lokalplaner for sommerhusområder i kommunen. Ikke-lokalplanlagte sommerhusområder administreres ud fra BR18, og det er kommunens praksis at håndhæve afstandskravene i byggeretten. Dermed er der grundlag for, at dette sommerhusområde udvikler en synligt større tæthed i bebyggelse end kommunens øvrige sommerhusområder.

Afstandskrav til skel i BR18 tilgodeser blandt andet risiko for brandspredning mellem bygninger på nabogrunde. Afstandskrav sikrer, at der altid er mindst 5 m mellem beboelsesbygninger på nabogrunde. Afviges der fra denne minimumsafstand mellem to nabobeboelsesbygninger, kan konsekvensen være, at der i forbindelse med behandling af byggesager skal stilles særlige brandkrav til bygningers konstruktioner og materialer. Fra den 01.01.2020 er der med yderligere udgangspunkt i BR18 blevet stillet krav til ansøger om at levere dokumentation fra en certificeret brandrådgiver i forhold til den nye bebyggelse, der kommer til at ligge nærmere nabobebyggelse end 5 m.

Det vurderes, at en vedtagelse af denne lokalplan vil begrænse præcedensvirkningen til lokalplanens område.

Alternativer til vedtagelse af lokalplanen

Udvikling, By og Land er ikke forpligtiget til at vedtage lokalplanen.

Hvis Udvikling, By og Land vælger ikke at vedtage lokalplanen, fordi høringssvarene har fået udvalget til at ændre holdning til, hvor tæt byggeri bør ligge på skel mv., er det muligt at ændre praksis tilbage. Det betyder, at bygningsreglementets krav om afstand til skel mv. fremover - og ud fra en konkret vurdering - bliver håndhævet i området igen. Sagen på Nelliikevej 4 vil i så fald ikke komme til at danne præcedens for fremtidige sager.

Det bemærkes, at en ændring af praksis altid kræver en saglig begrundelse. Administrationen vurderer, at høringssvarene fra borgerne i sommerhusområdet fører til, at der er en saglig begrundelse for at ændre praksis tilbage igen.

Udvikling, By og Land kan også vælge ikke at vedtage lokalplanen, og samtidig tilkendegive, at der fortsat ønskes opretholdt den præcedensvirkning, som sagen på Nelliikevej 4 har medført. Administrationen vurderer, at præcedensvirkningen kan afgrænses til det område, som lokalplanforslaget omfatter. Den endelige afgrænsning af, hvor langt præcedensvirkningen kan udstrækkes, vil i sidste ende kunne blive fastlagt af en administrativ klageinstans. En sådan retstilstand er i praksis svær at administrere og den er ikke gennemsigtig over for borgerne, da de ikke umiddelbart kan slå op i en lokalplan eller bygningsreglementet og se hvilke regler, der gælder for deres ejendom. Administrationen kan derfor ikke anbefale denne løsning.

Anbefaling

Administrationen anbefaler:

1. at vedtage Lokalplan 340.03 for Sommerhusområde i Smidstrup med indarbejdelse af ændringer som foreslået i vedlagte bilag med hvidbog.

eller

2. ikke at vedtage Lokalplan 340.03 for Sommerhusområde i Smidstrup og fremover igen - ud fra en konkret vurdering - at håndhæve bygningsreglementets krav om afstand til skel mv. i området.

Lovgrundlag

Planloven, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018, §15,24.

Bygningsreglement 2018. §§ 179, 180 og 181.

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune.

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til Lokalplan 340.03 for Sommerhusområde i Smidstrup har været offentligt fremlagt i perioden fra den 24. januar til den 28. februar 2020.

Beslutning

1. Udgår
2. Tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Lokalplanforslag 340.03 - høringsudgave

Hvidbog til høring af lokalplan 340.03

Punkt 94: Igangsættelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for boliger på Engerødvej 43 i Helsingør

01.02.05-P16-9-20

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for rækkehusbebyggelse på Engerødvej 43 i Helsingør.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan 512.24 med tilhørende kommuneplantillæg
2. at godkende principperne for lokalplanforslag og kommuneplantillæg

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede d. 19.06.2019 at udbyde ejendommen beliggende Engerødvej 43, 3200 Helsingør til salg til boligformål. D. 2.12.2019 godkendte byrådet salg med henblik på opførelse af tæt/lav boligbebyggelse.

Ansøgning

Administrationen har modtaget et projektforslag for 10 rækkehuse og én fritliggende bolig på en mindre grund, som ønskes opført på ejendommen på Engerødvej 43.

Boligerne planlægges opført som ældrevenlige boliger i ét plan. Boligerne forventes at få en størrelse i på ca. 100 m², den fritliggende bolig dog ca. 150m².

Boligerne ønskes vejbetjent via én samlet overkørsel fra Engerødvej. Det ønskes at lokalplanen giver mulighed for at overkørslen kan placeres midt på ejendommens vestlige skel. For at give mulighed for dette vil lokalplanområdet foruden matr. 6f Helsingør By, Helsingør også omfatte en del af vejlitra 7000ai.

På kortet nedenfor ses lokalplanområdet, det eksisterende stiareal, del af vejlitra 7000ai som indgår i lokalplanområdet er vist med skravering.



Vedlagt er Bilag 1, en beskrivelse af projektet for ældreboliger på Engerødvej 43 og Bilag 2 - Situationsplan.

Planfaglig vurdering

Administrationen vurderer, at det ansøgte er i strid med den gældende planlægning, og at der derfor skal udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Vedlagt er bilag 3 med en beskrivelse af de eksisterende forhold og gældende planforhold.

Det vurderes, at opførelse af nye mindre rækkehusboliger i Helsingør bidrager til at sikre et varieret udbud af boliger i Helsingør.

Vej og parkering

Lokalplanen skal sikre vejadgang fra Engerødvej, samt almindelige trafikale forhold som plads til renovationsbil mv. Engerødvej slutter i dag ved parkeringspladsen i planområdets nordvestlige hjørne, syd herfor går vejen over i ét stiforløb. Placering af vejadgangen midt i området forudsætter derfor en forlængelse af Engerødvej, som er kommunevej/kommunest. Da forlængelsen af vejen sker for at give bedre udnyttelsesmuligheder af ejendommen vil der i forbindelse med godkendelsen iht. vejloven blive stillet som vilkår at udvikler afholder udgifter til udvidelse af Engerødvej.

I Kommuneplan 2013-25 er parkeringsnormen for rækkehuse 2 parkeringspladser pr. bolig, dog med mulighed for reduktion ved ældreboliger. Det vurderes at det vil være tilstrækkeligt med 1½ p-plads pr. bolig.

Risiko for oversvømmelse

En mindre del af lokalplanområdet er i kommuneplan 2013-25 udpeget med oversvømmelsesrisiko ved en 100 års regnhændelse i 2050. Oversvømmelsen forventes at være mindre end 10cm, og kan derfor håndteres ved en sokkel på min. 10cm, der forventes derfor ikke yderligere krav til afværgeforanstaltninger i planlægningen.

Interesser

Forslaget sendes i minimum 4 ugers offentlig høring til alle i planområdet og de nærmeste naboer. Der kan i høringsperioden afholdes et borgermøde.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har den 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, så administrationen som udgangspunkt godkender lokalplanforslag og eventuelle ikke-principielle kommuneplantillæg til offentlig fremlæggelse og endelig vedtagelse, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Såfremt der indkommer væsentlige høringssvar, skal planerne forelægges Udvikling, By og Land til endelig vedtagelse. Udvikling, By og Land kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Såfremt udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan igangsættes på UBL den 28. april 2020 forventes planforslagene udsendt i offentlig høring i tredje kvartal 2020.

Høringsperioden skal være min. 4 uger, Fastholdes tidsplanen vil høringsperioden forlænges med 2 uger grundet sommerferie, og dermed forløbe min. 6 uger.

Såfremt der ikke indkommer væsentlige høringssvar forventes det at planforslagene kan vedtages endeligt ultimo 3. kvartal 2020.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at udarbejdelse af lokalplan 512.24 med tilhørende kommuneplantillæg igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- muliggørelse af indretning af op til 11 boliger i rækkehusbebyggelse, dog én fritliggende bolig på én mindre grund i den sydlige del af området.
- sikring af vejadgang, almindelige trafikale forhold og parkering indenfor området
- området vejbetjenes via én overkørsel fra Engerødvej
- at der udlægges et samlet fællesopholdsareal

Lovgrundlag

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

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Bilag 1 - Seniorboliger i Helsingør

Bilag 2 - Engerødvej bebyggelsesplan rev. C

Bilag 3 Eksisterende forhold og gældende planforhold

Punkt 95: Landzonesag: Gribskovvej 97 - hal til erhvervsformål

01.03.00-G01-46-19

Resume

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

Der søges om opførelse af en 174 m² stor hal, der skal anvendes til maskinopbevaring både privat og i erhvervsøjemed til en enmandsvirksomhed med bygge- og anlægsopgaver. Sagen forelægges udvalget, idet der er tale om etablering af nyt erhvervsbyggeri på en beboelsesejendom i landzone. Klagenævnspraksis er generelt, at der ikke bør placeres nye bygninger til nyt erhverv i landzone som ikke knytter sig til landbrugserhvervet, og det anbefales, at der gives afslag på det ansøgte,

På udvalgsrådet den 26.02.20 blev sagen udsat. Punktet fremlægges på ny med det følgende supplerende afsnit i kursiv til præcisering af lovgrundlag og praksis. Dagsorden og bilag er i øvrigt uden ændringer.

Gribskovvej 97 er en beboelsesejendom, hvor den ønskede virksomhed nystartes på ejendommen uden at kunne placeres i en gammel driftsbygning. Ifølge landzonevejledning og planlovspraksis skal nye erhverv, som kræver nye bygninger, placeres i hertil planlagte områder. Generelt set er det alene land- og skovbrug samt fiskerierhvervet, som har særbestemmelser og en vis form for 'fortrinsret' i landzone, ikke andre virksomhedstyper, medmindre de som nævnt kobles op på overflødige bygninger og dermed en ny udnyttelse af eksisterende større bygningsmasse. På seneste udvalgsrådsmøde drøftede udvalget praksis i f.t. 2 andre ejendomme, og administrationen kan oplyse, at disse vedrører dels en mindre landbrugsejendom, hvor der er søgt om en erstatningsbolig samt en hobbyhestestald og et udhus (ikke erhvervsbygninger), dels en virksomhed som er startet i en allerede eksisterende, overflødig landbrugsbygning, og dermed efter § 36 har en ret til uden landzonetilladelse at få ekstra 500 m² erhvervsareal som tilbygning til det eksisterende. Sagerne er således ikke sammenlignelige.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives afslag på den ansøgte hal.

Såfremt udvalget ønsker at fremme det ansøgte, anbefaler administrationen:

2. at ansøgningen sendes i 14 dages naboorientering, hvorefter eventuelle indkomne bemærkninger af væsentlig betydning for sagen forelægges udvalget forud for endelig stillingtagen.

Historik

Udvikling, By og Land, 25. februar 2020, pkt. 43:

Udsættes

Sean Rask Crawford deltog som stedfortræder for Jannich Petersen

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Gribskovvej 97 er en landzoneejendom på 7001 m². Den er ifølge BBR bebygget med en bolig på 128 m² samt to mindre udhuse på hhv. 10 og 20 m², der ligger i umiddelbar tilknytning til boligen,

Ejendommen indgår i Grundejerforeningen Kagerup og er en del af den spredte vejbebyggelse mellem den afgrænsede Kagerup landsby og skovbrynet ind til Gribskov. Gribskovvej 97 ligger 180 m fra Gribskov og dermed indenfor skovbyggelinjen. Skoven er udpeget som Natura 2000-område. Der er et beskyttet dige i skel mod Gribskovvej 99. Ifølge kommuneplanen er der ikke yderligere beskyttelsesinteresser for området,

Der er givet tilladelse til at ændre overkørsel til ejendommen, sådan at indkørselsarealet bliver på den sydlige del af ejendommen i tilknytning til den ansøgte carport og hal.

Sagens forhold

Ejerne har indsendt en samlet ansøgning om en carport på 36 m² og en hal på 174 m². Ejendommen er erhvervet med henblik på at opstarte egen virksomhed, da ejer har startet et en-mands-firma, som udfører diverse serviceopgaver for grundejere i form af havearbejde, belægningsopgaver og mindre byggeopgaver. Erhvervsopgaverne foregår naturligt ikke på hjemadressen, hvor der blot skal være mulighed for opbevaring af grej. Der er behov for en garage-udhusbygning, som kan rumme køretøjer i form af varevogn, 6 m lang trailer, traktor, motorbør, græsslåmaskine og brændekløver. De nævnte køretøjer og maskiner anvendes henholdsvis til virksomheden (væk fra ejendommen) og til privat brug på ejendommen.

Ejendommen ønskes fastholdt som beboelsesejendom, og det er ikke tanken, at den skal bære præg af erhverv på stedet. Således er der ingen ønsker om skiltning eller lignende.

Hallen får en højde på 7,1 m, og den lægges ind i skrånten op mod naboejendommen. Den opføres med stålplader og skal fremstå med mørk sokkel, cremehvide facader med mørkegrøn trempel samt med mørkegråt tag.

Vurdering og anbefaling

Der kan almindeligvis tillades en bygningsmasse på mellem 50 og 100 m², til almindelige garage- og udhusformål i tilknytning til en beboelse i landzone, og derfor gives der administrativt landzonetilladelse til den ansøgte carport som supplement til ejendommens små udhusbygninger. Bygninger, der nyopføres til oplag eller garageformål til erhverv, og som ikke er en udvidelse af eksisterende erhvervsareal, skal ifølge klagenævnspraksis henvises til områder som er planlagt hertil. Bygninger, der nyopføres til private garage- og udhusformål, tillades efter klagenævnspraksis normalt kun i størrelsen op til 100 m², medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Heri indgår et skøn i forhold til bl.a. den enkelte ejendoms størrelse og begrundelsen for det ansøgte. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne. Endvidere lægges stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkeltes sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Det bemærkes, at der på grund af klagenævnspraksis også er administrativ praksis for, at borgere på forespørgsel får vejledende udtalelse om, at de kan forvente afslag på konkrete lignende ansøgninger om nye erhvervsbygninger, der ikke knytter sig til driften af landbrugserhvervet..

En ny erhvervsbygning skal endvidere vurderes i forhold til skovbyggelinjen og nærheden til Natura 2000-området 133 Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov.

Bygningen vurderes ikke at have betydning for Natura 2000-området, men hvad angår erhvervsbyggeri indenfor skovbyggelinjen lægges der ifølge vejledning om naturbeskyttelsesloven vægt på, om det er nødvendigt at placere et givet byggeri indenfor byggelinjen, eller om det er muligt at placere den andetsteds. At ejer har bopæl på stedet ses ikke at kunne begrunde en nødvendighed for at placere oplag og garage til erhvervet på dette sted.

Der er tale om en enkeltmandsvirksomhed med ønske om en sammenhæng mellem bolig og erhvervsbygning. Virksomhedens karakter kan dog ikke umiddelbart begrunde en lempelse af praksis på denne ejendom, hverken i forhold til landzonebestemmelserne eller skovbyggelinjen. En tilladelse til det ansøgte vil skabe præcedens i forhold til øvrige lignende sager, hvor større eller mindre håndværksvirksomheder og lignende ønsker at etablere erhvervsbygninger på beboelsesejendomme. Praksis er restriktiv hvad angår bygninger til nye erhverv i landzone, og uagtet ejers oplysning om, at han allerede har etableret sig med virksomhedsadresse på ejendommen, skal kommunen alene forholde sig til de fysiske forhold såsom etablering af nye bygninger hertil. Denne ejendom rummer ikke de samme muligheder som eksempelvis en landbrugsejendom med overflødig bygningsmasse, hvor håndværksvirksomheder har en umiddelbar ret til mulighed for at etablere sig og udvide. På Gribskovvej 97 vil en ny halbygning være et nyanlæg på en beboelsesejendom. På denne baggrund anbefaler administrationen, at der gives afslag på den ansøgte hal.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Økonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

Høringsperiode og høringsparter

Der kan meddeles afslag uden yderligere høring. Såfremt udvalget ønsker at fremme sagen, skal den i 14 dages naboorientering, og såfremt der indkommer bemærkninger af væsentlig betydning for sagen, vil sagen skulle forelægges udvalget påny forud for endelig stillingtagen.

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

Beslutning

1. For stemte G, C, A, Ø og Bo Jul Nielsen (7)
Imod stemte V og O (3)
Tiltrådt
2. Udgår

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Bilag til UBL 250220

Punkt 96: Landzonesag Villingerødvej 75, opstilling af telemast

01.03.03-G01-11-20

Resume

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

Sagen har været drøftet på udvalgsrådet den 31.03.20. Sagen fremlægges på ny med nedenstående supplerende afsnit i kursiv med tilbagemelding om alternativ masteplacering. Dagsorden, indstilling og bilag er i øvrigt uden ændringer.

Udvalget drøftede på mødet 31.03.20, om masten i stedet kan etableres på kommunens jord ved Esrum boldbaner, matr.nr. 1c Esrumkloster, Esbønderup.

Arealet er omfattet af Lokalplan 11.6 for Esrum Syd, og en antennemast er umiddelbart i strid med anvendelsesbestemmelsen for idræts- og friarealet. Hvis bestemmelserne tolkes mindre restriktivt, vil det kræve dispensation at opføre bebyggelse i form af en mast. Kommuneplanramme 6.R.01 udlægger ligeledes området til rekreativt område, der skal friholdes for bebyggelse. Hertil kommer, at den østlige halvdel af boldbanearealet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje langs Esrum Kanal, hvor der ikke kan placeres bebyggelse. Den vestlige del af arealet indgår i et kulturarvsareal samt i et værdifuldt kulturmiljø. Museum Nordsjælland har udtalt, at masteplaceringen på Villingerødvej 75 netop er diskret i f.t. værdifuldt kulturmiljø og kulturarvsareal samt har en god afstand til Esrum Kanal. Dette gør sig ikke gældende ved boldbanerne. Arealet ligger meget tæt på Esrum Kloster og klosterengen, der landskabeligt opleves i sammenhæng med Esrum by Esrum Å og Esrum Kanal. Endelig er det et område med særlig naturbeskyttelsesinteresse.

Samlet set er der så væsentlige beskyttelsesinteresser, at placeringen indenfor kommunens boldbaneareal ikke kan anbefales.

Hertil kommer, at ansøger har oplyst, at arealet med en beliggenhed 1,2 km væk fra den nærmeste af de 5 ejendomme, som mangler dækning, ikke er optimal. Her gælder samme vurdering som ved ansøgningens beskrivelse af andre undersøgte positioner i samme afstand. Der er for lang afstand til, at positionen vil kunne opfylde det, der er grundlaget for ansøgningen.

KM Telecom søger på vegne af TDC om tilladelse til opsætning af en 48 m høj mobilmast i landzone.

Udvikling, By og Land har kompetencen til at godkende nye master.

Administrationen vurderer, at den ansøgte position er en landskabeligt god løsning. Der bør ses på forpligtelsen til at varetage almenvællets interesser med en veludbygget infrastruktur, og ud fra en samlet afvejning anbefaler administrationen, at der arbejdes for en landzonetilladelse til en mast som ansøgt.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At der arbejdes for en masteplacering på Villingerødvej 75, og
2. At ansøgningen sendes i naboorientering forud for endelig stillingtagen.

Historik

Udvikling, By og Land, 31. marts 2020, pkt. 76:

1.-2. Udsættes

Morten Ulrik Jørgensen fraværende

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Villingerødvej 73 A-D og 75 hører ind under Esromgaard, som er en landbrugsejendom på 372 ha. Disse boliger ligger samlet, omgivet af dyrkede arealer samt et beplantet område, som udgør 1,4 ha blandet træbevoksning samt en §3-sø. Den ønskede masteposition er midt i bevoksningen, omtrent 70 m fra boligen på Villingerødvej 75 og 50 m fra nærmeste nabobeboelse i nr. 73A-D.

Ejendommen er ifølge kommuneplanen en del af et bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø. Ejendommen ligger på landbrugsfladen mellem Esrum og Keldsø-fredningen, i en afstand af henholdsvis 350 og 400 m. Der er planlagt en rekreativ nord-sydgående rute ad Rishavevej mellem Esrum Sø og Snævret Skov. Den nærliggende Esrum Å, Snævret Skov og Gribskov ligger i en afstand af 500-850 m fra masten, og de indgår i Natura 2000-område nr.133. Selve naturtyperne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området bliver pga. afstanden ikke påvirket af en antennemast, og administrationen vurderer, at fuglearterne på udpegningsgrundlaget generelt ikke vil blive væsentligt forstyrret ved opsætning af en mast, hvor der i øvrigt findes bebyggelse og infrastruktur.

Ved placering tæt på en §3-sø skal der holdes en respektafstand ved anlægsarbejde for ikke at ændre på søens tilstand.

Sagens forhold

Der søges om en ny antenneposition til TDC mobilnet. Anlægget omfatter en 48 m høj gittermast med 0,5 m sokkel samt to mindre tekniskabe, der placeres ved mastens fod. Med den valgte placering vil det nederste af masten være dækket af skovbevoksning. Der vil internt på grunden blive lavet en midlertidig adgangsvej som arbejdsvej ved opsætningen, og senere en ny adgangsvej til den opsatte mast. Masten opføres med mulighed for at opsætte antenner fra øvrige teleselskaber. Positionen skal dække 5 ejendomme ved Klostermarksvej, som skal sikres en min. 30/3 Mbit forbindelse. Bilag med oversigtsfoto viser de 5 ejendomme, der er omfattet. Samtidig kan der skabes forbedret dækning i Esrum by og ved klosteret, hvor TDC har fået klager over dårlig dækning. Ansøger påpeger, at dette projekt er ikke en ansøgning om en almindelig antenneposition, idet den ansøgte antenneposition er en del af den licensforpligtelse som Staten har stillet TDC i forbindelse med benyttelse af frekvensbåndet. Licensforpligtelsen kan kun garanteres forudsat, at mastens dækningsområde begrænses betragtelig i forhold til, hvad man ellers forbinder med mobilmasters dækningsområde. Når dækningsområderne ikke er så store, bliver mastens placering meget vigtig, og masten skal placeres tæt på de licensadresser som Staten har udpeget.

TDC har undersøgt muligheden for at anvende eksisterende master eller andre brugbare strukturer til antenneplacering, så nye master undgås. Det har ikke været muligt i dette område. De grundejere, som skal sikres dækning, har afvist at placere en mast på deres ejendom. En række andre placeringer er undersøgt, og ansøger har redegjort for, at de ikke er brugbare, primært fordi afstanden er for stor til at opnå den nødvendige dækning i henhold til Statens licenskrav. Se bilag for en beskrivelse af de undersøgte positioner.

Der er udarbejdet visualiseringer, som viser mastens fremtræden i landskabet, se bilag.

Vurdering og anbefaling

I vurderingen af ansøgninger efter § 35 skal der ske en afvejning af overordnede hensyn, herunder samfundsmæssige interesser og landskabelige hensyn.

Ansøger begrundet sin ansøgning med de statslige licenskrav, samt det gavnlige i at forbedre netværket for beboere, ansatte og turister i og omkring Esum og klosteret. Her ønskes en bedre dækning til bl.a. brugen af trådløs dankortautomat og MobilePay. Administrationen anerkender, at et velfungerende telekommunikationsnetværk er en naturlig del af infrastrukturen i dag, og at det er af samfundsmæssig positiv betydning, at der er adgang til mobilnetværk for både private og for offentlige myndigheder. Disse argumenter må tillægges vægt, og dækningskortet viser, at det er påkrævet med en mast i det aktuelle område. Det bemærkes, at kommunen ikke har en direkte forpligtelse til at sikre, at teleudbydere kan opfylde statens licenskrav, men fra Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets side er der en vis forventning om kommunalt samarbejde om at understøtte teleforliget og udbygningen af den samlede telestruktur. Endvidere indgår det i kommunens forslag til Planstrategi 2019, at kommunen vil understøtte udviklingen af den digitale infrastruktur.

Samtidig skal konstruktioner såsom telemaster, der ikke er en naturlig del af det åbne land, indpasses bedst muligt i landskabet. Et større område omkring Esum og ud mod kommunegrænsen er udpeget som bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø, og det er således vanskeligt at få dækket det pågældende område, hvis der ikke tillades en masteplacering, som berører disse beskyttelsesinteresser. Vi vurderer, at masten bliver nedtonet, når den knytter sig til bebyggelsen og træbevoksningen, der kan skjule både mastefod og tekniskabe. Masten vil givetvis fremstå som et nyt synligt element, men vil i landskabsopfattelsen være distanceret fra både klosterområdet og Keldsøfredningen.

I beslutningen indgår overvejelsen om, hvilke parametre der skal have størst vægt; de landskabelige forhold eller almentilfredsheden og den samfundsmæssige gevinst der er ved at få en mast op. Administrationen anbefaler, at der arbejdes for en mast på Villingerødvej 75, da mulighederne i området er afsøgt, og da denne løsning repræsenterer en rimelig landskabelig indpasning. Hermed løftes behovet for fuld dækning i et område med forskellige beskyttelsesinteresser. Det anbefales samtidig, at en tilladelse skal rumme vilkår om kontinuerligt at opretholde træbevoksning omkring mastefoden. Administrationen anbefaler, at ansøgningen sendes i naboorientering forud for endelig stillingtagen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning § 35, stk. 1 (planloven), lovebekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Økonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

Høringsperiode og høringsparter

Såfremt udvalget er positivt overfor det ansøgte, skal projektet sendes i 14 dages naboorientering. Hvis der indkommer nabobemærkninger af væsentlig betydning for sagen, vil disse blive fremlagt for udvalget som grundlag for endelig beslutning i sagen.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

UBL-bilag Sit.planer, positioner og dækningskort

UBL-bilag Oversigtskort

UBL-bilag visualiseringer

Punkt 97: Landzonesag Jydebjergvej 5, opstilling af telemast

01.03.03-G01-20-20

Resume

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

Sagen har været drøftet på udvalgsmødet den 31.03.20. Sagen fremlægges på ny med et nyt bilag med reviderede visualiseringer. Ansøger har oplyst, at der var fejl i tidligere forelagte visualiseringer, hvor træerne ikke passede helt med ansøgers målinger. Ansøger har herefter gennemgået illustrationerne og fremsendt en opdateret version. Dagsorden, indstilling og bilag er i øvrigt uden ændringer.

KPR Towers A/S søger på vegne af TT-netværket (Telia/Telenor) om tilladelse til opsætning af en 36 m høj mobilmast i landzone.

Udvikling, By og Land har kompetencen til at godkende nye master.

Administrationen vurderer, at den ansøgte position er en landskabeligt god løsning. Der bør ses på forpligtelsen til at varetage almenvellets interesser med en veludbygget infrastruktur, og ud fra en samlet afvejning anbefaler administrationen, at der arbejdes for en landzonetilladelse til en mast som ansøgt.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At der arbejdes for en masteplacering på Jydebjergvej 5, og
2. At ansøgningen sendes i naboorientering forud for endelig stillingtagen.

Historik

Udvikling, By og Land, 31. marts 2020, pkt. 75:

- 1.-2. Udsættes

Morten Ulrik Jørgensen fraværende

Sagsfremstilling

Områdets karakter og plangrundlag

Jydebjergvej 5 er en landbrugsejendom på godt 11 ha, hvorfra der også drives autoværksted. Ejendommen ligger omgivet af dyrkede arealer, men tæt på ejendommen er der mod sydvest en skovplantning, mod nordvest det afgrænsede sommerhusområde Udsholt Strand, og mod nordøst Dagskolen Ternen samt mod sydøst beplantning ind mod Smidstrup Camping. Den ønskede masteplacering ligger således synligt fra omkringliggende ejendomme 100-200 m væk, men over

større afstande er der ikke frit udsyn til positionen. Visualiseringer fra sommerhusområde og nærliggende ejendomme er vedlagt som bilag.

Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen, hvor det skal tilstræbes at undgå ny bebyggelse. Eftersom zonen er 3 km bred, er der dog et alment behov for etablering af master indenfor zonen. Ifølge kommuneplanen er der ikke yderligere landskabelige bindinger i området. Kystlinjen og hermed også Natura 2000-området nr. 195 Gilleleje Flak og Tragten ligger 1,5 km væk, bag sommerhusområdet af omtrent tilsvarende bredde, hvorfor en mast det pågældende sted ikke vurderes at have en væsentlig betydning for kystlandskabet. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er alene arten marsvin, som ikke forstyrres af en mastekonstruktion.

Sagens forhold

Der søges om en ny antenneposition til TT-netværkets mobil- og datadækning. Anlægget omfatter en 36 m høj gittermast med 2-3 mindre tekniskabe, der placeres ved mastens fod. Med den valgte placering vil masten stå mellem almindelig skelbeplantning ud til marken og en autoværkstedbygning med mindre udsugningsanlæg på taget. Masten vil være forberedt til at kunne bære fremtidige antenner fra alle operatører. Positionen skal dække området ved Udsholt Strand, hvor teleselskabet konstaterer 'sorte huller' i dækningen, jævnfør bilag med dækningsanalyser.

Ansøger har undersøgt muligheden for at anvende høje strukturer til antenneplacering, så nye master undgås. Der er ikke fundet tilstrækkeligt høje strukturer. Ansøger har redegjort for, at en dialog med en grundejerforening i sommerhusområdet, som skal dækkes, ikke har båret frugt.

Vurdering og anbefaling

I vurderingen af ansøgninger efter § 35 skal der ske en afvejning af overordnede hensyn, herunder samfundsmæssige interesser og landskabelige hensyn.

Ansøger begrundet sin ansøgning med mangelfuld dækning i området. Administrationen anerkender, at et velfungerende telekommunikationsnetværk er en naturlig del af infrastrukturen i dag, og at det er af samfundsmæssig positiv betydning, at der er adgang til mobilnetværk for både private og for offentlige myndigheder. Disse argumenter må tillægges vægt, og dækningskortet viser, at det er påkrævet med en mast i det aktuelle område. Fra Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets side er der en vis forventning om kommunalt samarbejde om at understøtte teleforliget og udbygningen af den samlede telestruktur. Endvidere indgår det i kommunens forslag til Planstrategi 2019, at kommunen vil understøtte udviklingen af den digitale infrastruktur.

Samtidig skal konstruktioner såsom telemaster, der ikke er en naturlig del af det åbne land, indpasses bedst muligt i landskabet. Eftersom projektområdet ligger i kystnærhedszonen, kan der argumenteres for at masteplaceringen trækkes længst muligt ind i landet. Vi vurderer, at det er gavnligt for oplevelsen af sommerhusbæltet med dets kystnærhed, at masten trækkes væk herfra, og at den valgte position er god på grund af nærliggende større skovbevoksninger, som nedtoner indtrykket af masten.

I beslutningen indgår overvejelsen om, hvilke parametre der skal have størst vægt; de kystlandskabelige forhold eller almenvellet og den samfundsmæssige gevinst der er ved at få en mast op.

Administrationen anbefaler, at der arbejdes for en mast på Jydebjergvej 5, da mulighederne i området er afsøgt, og da denne løsning repræsenterer en rimelig landskabelig indpasning. Det anbefales samtidig, at en tilladelse skal rumme vilkår om kontinuert opretholdelse af træbevoksning i nord- og vestskellet omkring mastefoden. Administrationen anbefaler, at ansøgningen sendes i naboorientering forud for endelig stillingtagen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning § 35, stk. 1 (planloven), lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med senere ændringer

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Økonomi

Det vurderes, at sagen ikke har budgetmæssige konsekvenser.

Høringsperiode og høringsparter

Såfremt udvalget er positiv overfor det ansøgte, skal projektet sendes i 14 dages naboorientering. Hvis der indkommer nabobemærkninger af væsentlig betydning for sagen, vil disse blive fremlagt for udvalget som grundlag for endelig beslutning i sagen.

Beslutning

1.-2. Udsættes

Jannich Petersen fraværende

Bilag

UBL-bilag Dækningsanalyse

UBL-bilag sit.planer og opstalt

UBL-bilag Oversigtskort

UBL Reviderede visualiseringer

Punkt 98: Udbud af vejservice og grøn drift - genbehandling af punkt 2 og 6

05.01.08-Ø54-1-20

Resume

Byrådet har på møde 10.03.2020, pkt. nr. 43 behandlet sag om udbud af vejservice og grøn drift. Der blev truffet beslutning om punkt 1, 3 - 5, 7-12. Byrådet sendte sagen tilbage til Udvikling, By og Land for så vidt angår indstillingens punkt 2 om ukrudtsbekæmpelse og punkt 6 om tildelingskriterier. Denne sag lægger op til beslutning om disse to emner.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at udvalget beslutter, at der ikke må gøres brug af sprøjtemidler jf. afsnittet "Serviceniveau"
2. at udvalget beslutter at tilbuddene skal vurderes efter "Bedste forhold mellem pris og kvalitet" jf. afsnittet "Tildelingskriterier"

Sagsfremstilling

Administrationen er i gang med at udarbejde nyt udbudsmateriale om vejdrift og grøn service. Jf. beslutning fra Byrådet 10.03.2020. Der udestår beslutning om krav til serviceniveau og tildelingskriterier da disse emner er sendt tilbage til fagudvalget.

Tidsplan

Udbuddet foreslås gennemført efter følgende overordnede tidsplan:

Februar 2020: Beslutning om rammer for udbuddet

Forår 2020: Udbudsmateriale udarbejdes

August 2020: Annoncering

Oktober 2020: Frist for tilbud

November 2020: Beslutning om tildeling

December 2020: Meddelelse om tildeling

1. kvartal 2021: Mobilisering/implementering

April 2021: Kontraktstart

Serviceniveau

Nuværende serviceniveau fra eksisterende fagopdelte aftaler anbefales fastholdt som fremlagt for udvalget den 27.11.2019, idet udvalget dog anmodes om at tage stilling til kemisk sprøjtning jf. nedenstående.

I forhold til ukrudt og grøn pleje skal det besluttet om ukrudtsbekæmpelse må foregå kemisk. Administrationen vurderer, at sprøjtning vil være uønsket på grønne arealer og institutioner. På fortove og kantsten kan man overveje at tillade sprøjtning. Mekanisk/termisk behandling af fortove og kantsten koster pt. ca. 0,45 mio. kr. ekskl. moms. Denne udgift kan forventes reduceret med ca. 100.000,- kr./år, hvis man godtager sprøjtning og ændrer behandling mod ukrudt til 4 gange årlig sprøjtning i kombination med 2 gange ukrudtsbørstning.

Københavns Universitets Videnstjeneste for Skov og Landskab har beregnet at termisk ukrudtsbekæmpelse udleder 0,24 kg CO₂ / m² / år, ved 10 termiske behandlinger årligt. Videnblad nr. 09.09-01. Dette tal for CO₂ udledning er alene for

den termiske behandling.

Gribskov kommune har registreret 145.000 m² belægning på skoler, institutioner og adm. bygninger. Vi har registreret 234.000 meter kantsten og 80.000 m² belægningsarealer på broer, rundkørsler og parkeringspladser mv., som ukrudtbehandles termisk. Samlet betyder det en udledning på ca. 58 ton CO₂ / år, når det afstemmes med Gribskovs serviceniveau. En gennemsnits dansker udleder 10 ton CO₂ pr. år.

Der er endnu ikke lovgivet på området, men der foreligger en aftale mellem KL og Staten om, at kommuner og regioner så vidt muligt ikke anvender sprøjtemidler i deres drift. Det er administrationens anbefaling, at aftalen mellem KL og Staten efterleves.

Tildelingskriterier

Notat fra Tholstrup og Hvilsted om sociale klausuler og kædeansvar i Gribskov Kommunes kommende udbud af vejdrift er vedlagt som bilag.

Tholstrup og Hvilsted konkluderer:

Kontraktværdien af det kommende udbud er estimeret til 12,5 millioner kr., som dog er opdelt på mindre delaftaler med en værdi af 1-3 millioner kr. pr. delaftale.

Som gennemgået nedenfor, er det hverken pligtigt at anvende sociale klausuler eller arbejdsklausuler og eventuelt medfølgende kædeansvar på det konkrete udbud. Det fremgår dog som ovenfor beskrevet af Gribskov Kommunes Indkøbs- og udbudsstrategi, at det bør overvejes, hvor det giver mening i forhold relation til opgaven og til markedet.

Det kommende udbud af vejdrift indeholder primært tjenesteydelsesopgaver, men der kan indgå enkelte opgaver, som i udbudsmæssig henseende betragtes som anlægsopgaver. I denne sammenhæng er det dog ikke så afgørende, idet kravene til henholdsvis bygge- og anlægsopgaver henholdsvis tjenesteydelsesopgaver er næsten ens.

Ses der på den samlede rammeaftales værdi og omfang, vil det i forhold til rammeaftalen formentlig være pligtigt at overveje brug af socialklausuler, idet der er tale om en aftale med et driftselement, som har en varighed på mere end 6 måneder og en kontraktværdi på mere end 5 mio. DKK og/eller en lønsom over 4 mio. DKK.

Administrationen anbefaler, at der udbydes efter bedste forhold mellem pris og kvalitet, og der stilles krav om redegørelse for:

- Sociale ansvarlighed
- Driftsstyring og kommunikation
- Kvalitet og dokumentation
- Sikkerhed og sundhed
- Miljø- og resourcebevidsthed

Nævnte forhold foreslås at indgår i vægtning med 50 %, prisen vægtes således også med 50 %.

Økonomi

Mekanisk/termisk behandling af fortove og kantsten koster pt. ca. 0,45 mio. kr. ekskl. moms. Denne udgift kan forventes reduceret med ca. 100.000,- kr./år, hvis man godtager sprøjtning og ændre behandling mod ukrudt til 4 gange årlig sprøjtning i kombination med 2 gange ukrudtsbørstning.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Notat om sociale klausuler og kædeansvar i Gribskov Kommunes kommende udbud af vejdrift

Punkt 99: Høringssvar til Region Hovedstadens trafikbestilling 2021

13.05.16-K04-2-20

Resume

Udvikling By og Land behandler sagen for at give høringssvar til Region Hovedstadens trafikbestilling 2021

Å

Region Hovedstaden skal i lighed med Gribskov kommune årligt afgive trafikbestilling til Movia, med henblik på at fastslåtte Regionens serviceniveau for den kollektive trafik i regionen. Udgifterne til den kollektive trafik i Region Hovedstaden er stigende, bl.a. på grund af anlægsudgifter til letbanen, generelt faldende passagerindtægter i den kollektive trafik og øget træning, der øger omkostninger ved busdriften. I alt forventes Region Hovedstadens udgifter til kollektiv transport at stige med 20,5 mio. i 2021.

Å

Region Hovedstaden har derfor i fællesskab med MOVIA udarbejdet et sparekatalog, med 3 scenarier for at imødekomme de øgede udgifter.

Å

Udvikling, by og Land er inviteret til dialog med Region Hovedstaden den 22 april, hvor sparekataloget præsenteres og drøftes med kommunerne.

Å

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At beslutte høringssvar til Region Hovedstadens trafikbestilling 2021

Sagsfremstilling

Region Hovedstadens sparekatalog

Tiltagene i sparekataloget er inddelt i tre grupper med en samlet økonomisk effekt på hhv. 10, 15 og 20 mio. kr. Tiltagene er udvalgt ud fra følgende kriterier:

- Fastholdelse af det strategiske net
- Minimere passagertab
- Fokus på linjer, hvor der findes alternativer

Å

Derudover er der i arbejdet lagt vægt på de regionale principper (sammenhængende hovednet, direkte forbindelser mellem knudepunkter, strategisk placering og opgradering af skiftemuligheder), som trafikudvalget har drøftet ultimo 2018/primo 2019, sammenhængen til Trafik- og Mobilitetsplanen samt hensynet til driftserfaringerne i Nyt Bynet. Overblik over passagertal og tilskudsbehov for alle regionens linjer er vedhæftet som bilag.

Å

Planlagt proces for regionens trafikbestilling 2021

15.04.20 Trafikudvalget drøfter sparekatalog

22.04.20 Dialog med tekniske udvalg i kommunerne

05.05.20 Trafikudvalget behandler trafikbestilling 2021

19.05.20 Regionsrådet behandler trafikbestilling 2021

Â

Sparekatalogets konsekvenser for Gribskov Kommune

Scenarie 1: Gribskov kommune er ikke direkte berørt af forslagene i dette scenarie

Â

Scenarie 2: Lørdagsruten på gribskovbanen reduceres fra halvtimesdrift til timedrift. Dette kan have en mindre betydning, da det kun er lørdagsruten der reduceres, og det tjener samtidig til at harmonisere serviceniveauet, så det matcher de øvrige ruter.

Â

Scenarie 3: Region Hovedstaden opfører med at finansiere Rute 380R og 390R. Det er 2 vigtige buslinjer for Gribskov kommune, der dagligt befordrer vores borgere mellem busstop fra Helsingør til hhv. Helsingør og Hillerød. Dette kan have stor betydning for mange borgere, som bruger bussen til at komme på job, eller på en af de ungdomsuddannelser, der tilbydes i Helsingør og Hillerød. Samtidig vil Gribskovbanen, ændres fra halvtimesdrift til timedrift om lørdagen.

Â

Passagertal for Rute 380R og 390R

I gennemsnit er der dagligt 1.361 passagerer med rute 380R og 1.178 med rute 390R.

(Tallet er beregnet ud fra det årlige passagertal delt med 365 dage pr. år, der vil derfor højst sandsynligt være flere passagerer mandag til fredag, og færre passagerer i weekenden.)

Â

Rejsetid hvis 380R og 390R bliver nedlagt.

Hvis ruterne nedlægges vil det både give øget rejsetid, og længere afstand til nærmeste busstoppested eller station, for de berørte borgere.

Â Â

Trafiknetværk i Nordsjælland

Vi er gået i dialog med Helsingør og Hillerød kommune, for at høre deres reaktion på sparekataloget. Helsingør Kommune har sendt høringssvar til Regionen, og Hillerød arbejder også på et høringssvar.

Â

Høringssvar

Udkast til høringssvar har ikke kunnet fremsendes ved dagsordenes udarbejdelse på grund af dialogmøde den 22.04.2020. Det eftersendes til Udvalget snarest muligt.

Â

Beslutning

1. Tiltrædt med bemærkning om, at Kommunens lokale ruter er bygget op omkring de regionale ruter, og at det derfor vil give udfordringer for den samlede planlægning af kollektiv trafik såfremt rute 380R og 390R nedlægges. Det vurderes, at det derudover vil give udfordringer, at adgang til gymnasiet ikke understøttes fra Helsingør og Hillerød, gymnasiet har en international linje og vurderes væsentligt for hele regionen. Samtidig ses det udfordrende, at komme til uddannelsesinstitutioner udenfor kommunen. Derudover vil det udfordre ift. miljøforhold ligesom mobilitetsplanen for yderområder vil udfordres.

Â

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Udvalgs møde Region H

Sparekatalog for Region H

Passagertal Region H

Punkt 100: Normalisering af driften af genbrugsstationerne

07.04.20-A01-3-20

Resume

Sagen kommer på dagsorden efter anmodning fra Venstres gruppes medlemmer af Udvikling, By og Land. Sagen handler om normalisering af driften af genbrugsstationerne.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der rettes henvendelse til Sundhedsministeren med henblik på, at få en vurdering af en normalisering af driften af genbrugsstationerne eller alternativt en revurdering af retningslinjerne

Sagsfremstilling

Bent Hansen har på vegne af Venstres medlemmer af Udvikling, By og Land, anmodet om at få en sag på dagsordenen med henblik på, at få belyst mulighederne for at få normaliseret driften af genbrugsstationerne.

Venstre vurderer, at en normalisering (hvis intet lovmæssigt forhindrer det) i højere grad vil overlade til brugerne at overholde afstandskrav m.m., i lighed med andre udendørs arbejdspladser, indendørs byggemarkeder o.l. En normalisering af driften antages, at normalisere trafikken i området så trafikrestriktionerne kan blive fjernet. Venstres forslag begrundes i de nuværende store gener, med lang ventetid for erhvervslivet, og trafikgener for de omkringliggende virksomheder og beboere på begge pladser.

Adgangsbegrænsning på genbrugsstationer

Regeringen udmeldte den 11. marts 2020, at den offentlige sektor sættes på "nødblus" fra den 13. marts 2020, skoler og dagtilbud dog først fra den 16. marts 2020. I den forbindelse definerede KL i et inspirationspapir hvilke opgaver de anså som kritiske, som fortsat skulle varetages. Affaldsforsyningen blev vurderet kritisk, men ikke driften af genbrugsstationer.

I første omgang blev driften af genbrugsstationerne fastholdt, men pga. udfordringer med afhentning af affald fra genbrugsstationerne, idet Vestforbrænding overgik til nødberedskab, blev det nødvendigt at lukke pladserne ved middagstid den 14. marts 2020. Herefter blev der alene holdt åbent for erhverv på hverdage, og i weekender efter telefonisk aftale.

På baggrund af en drøftelse under meddelelser i Udvikling By og Land den 24.03.2020 tilkendegav udvalget, at de *"ønsker en løsning, som i større grad tilgodeser private, men er afstemt med muligheder for afhentning fra Vestforbrænding. Selvfølgelig med respekt for afstandskrav, og med opmærksomhed på ikke at hindre aflevering fra erhverv"*. På baggrund heraf blev der udarbejdet et løsningsforslag, som udvalget blev orienteret om, og som betød, at genbrugsstationerne blev åbnet for erhverv kl 9-16 og for erhverv og private kl. 16-18, dog under visse vilkår, heraf det væsentligste, at der maks måtte være 10 biler på pladsen af gangen.

Allerede før denne ordning trådte i kraft den 30.03.2020, udmeldte KL den 28.03.2020, at KL anbefalede kommunerne at genåbne genbrugsstationerne fra den 31.03.2020. Når KL kom med denne anbefaling skete det på baggrund af, at Styrelsen for Patientsikkerhed vurderede, at en genåbning kunne ske sundhedsmæssigt forsvarligt for private, hvis det sikres, at de borgere der kom på genbrugspladserne holdt afstand til hinanden og til personalet, så der ikke opstod situationer hvor borgere kom i tæt kontakt.

For at åbningen kan foregå forsvarligt i forhold til smittefare for borgere og medarbejdere, anbefalede KL, at kommunerne indfører adgangs begrænsning, der passer til den enkelte kommune. Styrelsen for Patientsikkerhed anbefalede derudover, at man på genbrugspladserne sikrede hyppig rengøring af fælles kontaktpunkter, så man minimerer risikoen for indirekte smitte via disse. Styrelsen for Patientsikkerhed anbefalede også, at brugerne ved tydelig skiltning på pladserne opfordres til at holde afstand til andre på pladsen samt udføre håndhygiejne, når de har forladt pladsen.

Gribskovs genbrugsstationer

På genbrugsstationerne er der pt. åbent med normal åbningstid for erhverv og private, samt for erhverv på hverdage kl. 07-09.

En medarbejder står ved indkørslen og sørger for, at der lukkes en bil ind, når en anden kører ud. Det betyder til gengæld, at der kun er to medarbejdere på pladsen til at vejlede borgere om sortering samt forestå renhold, skubbe haveaffald sammen og sørge for udskiftning af containere.

De private kunder har ventet tålmodigt i køen og har været glade for muligheden for at komme på genbrugsstationen igen. Erhvervskunderne er utilfredse med ventetid ved genbrugsstationerne.

Trafikalt har det været nødvendigt at lave trafikregulering omkring genbrugsstationerne for at undgå trafikfarlige situationer og kø fra begge retninger. Dette er sket efter anbefaling fra Politiet.

Fra 30.03.2020 lukkedes 10 kundebiler ind ad gangen. Antallet er sat op til 12 i ugen efter påske på baggrund af observationer af borgernes adfærd på pladsen.

Der er skiltet på genbrugsstationerne med, at man skal holde afstand. Og de fleste overholder det. Nogle kommer dog tæt på hinanden i deres iver for at læsse af.

Hvis kunderne fordeler sig jævnt på genbrugsstationen, kan der godt være flere end 12 biler ad gangen. Udfordringen er, at kunderne opholder sig længe ved de samme fraktioner. Særligt haveaffald, træfraktionerne og rest efter sortering er meget besøgte. Der kan kunderne komme tæt på hinanden.

Der er opsat automater med håndsprit og medarbejderne har fået udleveret personlige værnemidler. Alle er instrueret i at holde afstand til andre, og borgere har adgang til toiletter som ikke anvendes af personalet.

Politiet og miljømyndigheden er været forbi begge genbrugsstationer og har ikke haft bemærkninger ift. overholdelse af reglerne om forsamlinger og om at holde afstand.

I tidsrummet kl. 7-9 er besøgstallet meget lavt. Typisk omkring 5 biler i løbet af 2 timer.

Kapacitet

Med de nuværende adgangs begrænsninger på genbrugsstationerne betjener vi ca. det halve antal borgere og erhvervskunder ift. normalt. Vi modtager dog høje mængder ift. antal besøgende, så det er store læs vi modtager. Der er dog ingen tvivl om, at vi skubber en pukkel foran os. Det vurderes dog, at den relativt hurtigt vil kunne afvikles når forholdene normaliseres.

Henvendelse til KL

På baggrund af uformel politiks dialog, med ønskes om normalisering af driften af genbrugsstationerne er der rettet henvendelse til KL. KL har den 20.04.2020 meldt tilbage, at de har ikke viden om, at der er en lempelse på vej, og de hører ikke, at der er store problemer i kommunerne generelt. De kan derfor ikke sige noget om udsigten til en opblødning.

Vurdering

Tidligt i forløbet forelå der ikke konkrete sundhedsmæssigt vurderinger til grund af anbefalinger på området, men alene en vurdering af hvorvidt drift af genbrugsstationerne var en kritisk funktion. Det gav visse friheder ift. tilrettelæggelse af driften.

P.t. er driften - og herunder adgangsbegrænsningen anbefalet på baggrund af konkrete vurderinger fra Styrelsen for Patientsikkerhed. Administrativt kan det ikke anbefales, at tilrettelægge driften uden hensyntagen til KL's og Styrelsens for Patientsikkerheds anbefalinger. Der foreligger dig ikke konkret lovgivning som hindre en normalisering af driften.

Administrationen anbefaler i stedet, at der rettes henvendelse til Sundhedsministeren med henblik på, at få en vurdering af en normalisering af driften af genbrugsstationerne eller alternativt en revurdering af retningslinjerne også set i lyset af de erfaringer der er dannet på andre fagområder.

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 11

KL's anbefaling 20.03.2020 om genåbning af genbrugspladser

Økonomi

Udgifter til skilte, bemanning og værnemidler mv. afholdes af affaldsforsyningens ramme til genbrugsstationer.

Beslutning

1. Ikke tiltrådt
2. Udvalget ønsker, at følge anbefaling om gradvis fordobling af besøgstallet på genbrugsstationerne frem mod den 4. maj med forventet åbning den 11. maj. Udvalget lægger generelt op til, at centrale anbefalinger følges.

Jannich Petersen fraværende

Punkt 101: Lukket: Salg af ejendom

82.02.00-G10-3-19

Udvalget gav anbefaling til Økonomiudvalget

Jannich Petersen og Morten Ulrik Jørgensen fraværende

Punkt 102: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-25-19

Udvalget gav anbefaling til Økonomiudvalget

Jannich Petersen og Morten Ulrik Jørgensen fraværende

Punkt 103: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-3-20

Udvalget gav anbefaling til Økonomiudvalget

Jannich Petersen og Morten Ulrik Jørgensen fraværende

Punkt 104: Meddelelser

00.22.00-4-19

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

Søborg Sø

Naturstyrelsen har nu besluttet, at der arbejdes på, at dybden i Søborg Sø, også kaldet vandspejlskoten, bliver 1,0 meter over havets overflade. Det vil give en vanddækket flade på godt 300 hektar.

Når koten 1,0 m vælges frem for en højere kote er det, fordi der skal etableres færre anlæg bl.a. forhøjelser af diger og veje. Det vil betyde, at påvirkningen af naboejendommene vil være mindre, og ferskvandsspecialister vurderer samlet, at det vil give den bedste biodiversitet i det nye vandområde.

Landbrugsstyrelsen er fortsat i gang med jordfordeling i forhold til de sidste 35 lodsejere, der har jord i det kommende søareal. Jordfordeling III afsluttes den 15. november 2020 og vil forhåbentlig være den sidste jordfordeling på Søborg Sø.

Naturstyrelsen arbejder i øjeblikket på udarbejdelse af Miljøkonsekvensrapporten, som Miljøstyrelsen er myndighed på. Rapporten skal beskrive miljøforhold såsom natur, landskab, anlæg mv. Det forventes, at rapporten kan sendes i offentlig høring efter sommerferien, og at der afholdes offentligt møde i efteråret 2020. Når de endelige myndighedsgodkendelser er klar, herunder tilladelser fra Gribskov Kommune, kan projektet realiseres. Forventeligt i 2023.

Status for ny vej mellem Græsted og Gilleleje

Der er indgået aftale med Cowi om videreførelse og afslutning af VVM redegørelse, samt bygherrerådgivning for gennemførelse af anlægsarbejdet. Projektet er sat i proces for videreførelse.

Status for etablering af cykelsti langs Valbyvej

Efter udbud af rådgiverarbejdet er Cowi valgt som rådgiver. Projektet er under opstart.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Mødet startet kl. 17:00

Mødet slut kl. 21:15

Grundet, at punktet "Godkendelse af dagsorden" mangler på dagsordenen, er godkendes dagsordenen under dette punkt; Dagsordenen godkendt.

1. Taget til efterretning

Morten Ulrik Jørgensen var fraværende til mødet

Der blev givet følgende meddelelser under mødet:

Administrationen orienterede om henvendelse vedr. lejlighedsopdeling af ejendom

Administrationen orienterede om tilkendegivelse om højdeændring af byggeri på Troldebakkerne, klynge 2

Administrationen orientering om henvendelser vedr. tiltag om el-delebil ordning og samkørsel.

Administrationen orienterede om henvendelse tiltag vedr.. omk. etablering af pakkebokse

Administrationen orienterede om, at de offentlige toiletter fortsat er lukkede pga. Corona pandemien. De forventes åbnet i takt med genåbningen.

Administrationen orienterede om status vedr. rottebekæmpelse og mulighed for option mhp. kommende udbud i IN samarbejdet.

Administrationen orienterede om økonomi og drift ved Movia som følge af Corona pandemien.

Bent Hansen spurgte til afvikling af loppemarkeder og hvem der har tilsynsforpligtigelsen

Bent Hansen spurgte til skilte på cykelsti langs Holløselundvej

Bent Hansen spurgte til terrænregulering på Torsbakken 21

Tonny Jensen spurgte til forhold vedr. Banekiosken.

Michael Hemming Nielsen spurgte til vanddybden i Søborg Sø.

Jesper Hagen Behrendorff bemærkede, at GPS systemer viser forkert hastighed på Strandvejen. Der følges op på at rigtig hastighed er indmeldt

Jesper Hagen Behrendorff bemærkede, at der er behov for fokus på Helsingør. Pernille Søndergaard henviste til KEO, men bemærkede at der ønskes fokus på igangsættelse af anlægsprojektet.

Brian Lyck Jørgensen spurgte til Lions legeplads.

Jesper Hagen Behrendorff orienterede om, at vi har fået ros for etablering af pyloner i Helsingør.

Knud Antonsen spurgte til liggetid på plejeboliger.

Jannich Petersen og Morten Ulrik Jørgensen fraværende

Punkt 105: Status på byggesager

00.15.00-G01-14-18

Resume

Udvikling, By og Land får sagen til orientering om den aktuelle status på byggesagerne og KL's rapport om byggesager

Sagsfremstilling

Status på byggesager i Gribskov Kommune i forhold til KL's servicemål

KL's rapport for servicemålstatistik for byggesager og miljøgodkendelser af virksomheder for perioden 1. januar - 31. december 2019 er blevet offentliggjort. Rapporten er vedlagt som bilag.

KL og regeringen har fastsat fælles servicemål for alle kommuner. Servicemålene er ikke direkte sammenlignelige med Gribskov Kommunes egne servicemål, da de bliver opgjort ud fra andre kategorier af sager.

Sagsbehandlingstiden opgøres fra det tidspunkt ansøgningen er fuldt oplyst, til kommunen har truffet afgørelse i sagen. Sagsbehandlingstiden bliver således påvirket af, at der f.eks. skal foretages partshøring, ske udvalgsbehandling eller sagen på anden måde trækker ud. Et eksempel på hvordan sagsbehandlingstiden kan blive forlænget er også, hvis det f.eks. viser sig, at ansøger bliver nødt til at revidere sit projekt, hvis det skal ende med en byggetilladelse frem for et afslag. I Byg og Landzone vælger vi at indgå i dialog med ansøger frem for blot at sende et afslag. Herved får ansøger mulighed for at tilrette sit projekt efter reglerne, således at det bliver muligt at give en byggetilladelse. Denne form for dialog kan have en betydning for den samlede sagsbehandlingstid og for antallet af afgørelser, der bliver truffet. Administrationen vurderer imidlertid, at en smidig byggesagsbehandling og dermed højere tilfredshed blandt kommunens borgere, bør vægtes højere end tal.

Særligt for 2019 bemærkes, at der er blevet afgjort rigtig mange lovliggørelsessager, som er et sagsområde, der har været væsentligt nedprioriteret. Langt de fleste af disse sager har derfor været meget gamle, hvilket trækker den samlede sagsbehandlingstid op. Dette er tydeligst for simple konstruktioner.

Baggrunden for, at der afgjort så mange lovliggørelsessager i 2019 er, at Udvikling, By og Land den 16. april 2019 besluttede at ændre på servicemålene. Herefter blev lovliggørelsessager, som lå inden for byggeretten og lovliggørelsessager, hvor der var indgået en købsaftale på betingelse af, at det ulovlige forhold blev lovligt, opprioriteret. Derudover var der i 2019 afsat ekstra ressourcer til merarbejde og 2 midlertidigt ansat byggesagsbehandlere, hvilket gav mulighed for også at behandle en del af de øvrige lovliggørelsessager.

De mest interessante tal fra KL's rapport for 2019 er gengivet i det følgende:

KL's servicemål	Gennemsnit i landets kommuner	Gennemsnit i Gribskov Kommune	Antal afgørelser i Gribskov Kommune	Pct. opfyldt KL's servicemål
--------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--	---------------------------------------

Simple konstruktioner	40 dage	43 dage	117 dage	67	60 %
Enfamilieshuse	40 dage	43 dage	53 dage	378	71 %
Industri- og lagerbygninger	50 dage	56 dage	42 dage	33	42 %
Etagebyggeri, Erhverv	55 dage	69 dage	87 dage	26	65 %
Etagebyggeri, Boliger	60 dage	60 dage	87 dage	8	38 %

Det bemærkes, at tallene ikke tager højde for fejlregistreringer. Vi arbejder i BYG fortsat på at forbedre vores registreringsvaner.

Status på byggesager i Gribskov Kommune i forhold til egne servicemål

Udvikling, By og Land fik på mødet den 30. april 2019 og den 3. september 2019 status på byggesager uden sagsbehandler (sager i styringsreolen) og på landzonesager.

I 2020 har Byg pr. 6. april 2020 modtaget 182 sager, og truffet 214 afgørelser.

	16. april 2019	3. september 2019	6. april 2020
Byggesager på styringsreol (i alt)			
(ikke forespørgselssager, henvendelser om anden ejendom og tilsynssager)	224	177	150

Sager på styringsreolen:

	Servicemål	Antal sager,	Ældste sag*	Antal sager	Ældste sag*	Antal sager	Ældste sag*
		16/4 2019	16/4 2019	3/9 2019	3/9 2019	6/4 2020	6/4 2020
Hurtigbane	2 uger	12	7 dage	9	6 dage	10	11 dage
Erhvervssager	2-12 uger afhængig af	10	40 dage	7	51 dage	4	7 dage

	kompleksitet						
Helhedsvurdering/dispensation	10 uger	51	119 dage	40	201 dage	40	112 dage
Lovliggørelse (salg)	2-12 uger afhængig af kompleksitet	(NY)	(NY)	1	35 dage	0	
Lovliggørelse i øvrigt	Ingen servicemål	151	431 dage	120	571 dage	96	559 dage
Forespørgsel og henvendelse om anden ejendom (erhverv)	2 uger	(NY)	(NY)	0		0	
Forespørgsel i øvrigt	2 uger	15	49 dage	5	20 dage	5	5 dage
Henvendelse om anden ejendom (klager)	Ingen servicemål	?	396 dage	201	536 dage	160	669 dage
Opfølgningssager (tilsyn)	Ingen servicemål	202	270 dage**	244	425 dage**	316	651 dage
							(den ældste sag er fra 25. juni 2018)**

* Kalenderdage

**Sagerne er umiddelbart ikke overført korrekt til SBSYS, og tallet er derfor lidt usikkert.

Vurdering af status på byggesager

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

Antallet af henvendelser om anden ejendom og følg-op sager (tilsyn) er steget, hvilket skyldes, at vi har prioriteret andre sager. Det er således kun meget få af disse sager, der er blevet sagsbehandlet. En stor andel af de senest tilkomne sager er en afledt effekt af SKATs registreringer i forbindelse med fastsættelse af ejendomsskat.

Vi har fået oprettet en robot, som hver 4 måned sender et brev ud til alle ejere af ejendomme, hvor der ligger opfølgningssager, og minder dem om at indsende en byggeansøgning eller fjerne ulovligt byggeri. De første breve forventes at blive sendt ud inden sommeren 2020. Vi forventer, at brevene vil få en del af borgerne til at sørge for at få

lovliggjort deres byggeri. Herved vil sagsmængden i denne kategori også blive mindre. De borgere, som ikke reagerer på henvendelserne vil efter flere rykkere få tilsendt et varsel om påbud opfulgt af et påbud.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning

Udvalget ønsker forelagt en sag med belysning af hvilke tiltag der kan gøres for at forbedre sagsbehandlingstider inkl. hvilken effekt det vil have og hvilken finansiering det fordrer.

Jannich Petersen fraværende

Punkt 106: Gribvand - ordinær generalforsamling 2020

06.00.00-A00-1-20

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet om kommunens repræsentation på generalforsamlingerne i Gribvand A/S og Gribvand Spildevand A/S.

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

1. at beslutte, at reglerne om kald og varsel i forbindelse med afholdelse af generalforsamlingerne fraviges
2. at bemyndige borgmesteren til at repræsentere kommunen på Gribvand A/S' generalforsamling den 26. maj 2020
3. at bemyndige borgmesteren til at medvirke på Gribvand Spildevand A/S' generalforsamling den 26.maj 2020

Sagsfremstilling

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Byrådet om kommunens repræsentation på generalforsamlingerne i Gribvand A/S og Gribvand Spildevand A/S, hvor kommunen skal varetage sine ejerinteresser.

Ligeledes gives en orientering om det planlagte forløb af de forestående ordinære generalforsamlinger i Gribvand A/S og Gribvand Spildevand A/S.

Gribvand A/S og Gribvand Spildevand A/S planlægger at afholde deres ordinære generalforsamlinger tirsdag den 26. maj 2020, kl. 15.00. Ligesom det var tilfældet i 2019, vil offentligheden ikke blive inviteret til at overvære generalforsamlingerne, idet den offentlige interesse heri har vist sig at være meget begrænset. Lovgivningen indeholder ikke krav om, at generalforsamlingerne skal være offentlige. Som følge heraf har selskabernes bestyrelser henstillet til, at kommunen beslutter at fravige de formelle regler om kald og varsel i forbindelse med afholdelse af generalforsamlingerne, som ikke offentliggøres via presse og kommunens hjemmeside.

Generalforsamlingerne indkaldes med nedenstående dagsorden, som følger af vedtægternes standarddagsorden i punkt 6:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport
5. Valg af revisor
6. Eventuelt

Vedr. dagsordenens punkt 2

På generalforsamlingerne vil bestyrelsernes beretninger blive aflagt på grundlag af ledelsesberetningerne i de udkast til selskabernes årsrapporter for 2019, der er vedhæftet denne dagsorden som Bilag 1-2. Bestyrelserne har godkendt beretningerne på bestyrelsesmøde den 16. april 2020 og indstillet dem til godkendelse på selskabernes generalforsamlinger den 26. maj 2020.

Vedr. dagsordenens punkt 3 - 4

Udkastet til regnskab for Gribvand Spildevand A/S udviser et positivt driftsresultat efter skat på t.kr. 17.371 og en egenkapital på t.kr. 1.807.444. Udkastet til regnskab for Gribvand A/S udviser et positivt driftsresultat efter skat på t.kr. 17.371 og en egenkapital på t.kr. 1.807.539. Bestyrelserne har godkendt regnskaberne på bestyrelsesmøder den 16. april 2020 og indstillet dem til godkendelse på selskabernes generalforsamlinger den 26. maj 2020 med forslag om, at selskabernes resultater overføres til egenkapitalen.

Vedr. dagsordenens punkt 5

Selskabernes bestyrelser har på deres møder den 16. april 2020 besluttet, at de indstiller, at Ernst & Young vælges som revisor for begge selskaber.

Administrationens anbefalinger:

Administrationen anbefaler, at kommunen i overensstemmelse med bestyrelsernes indstillinger beslutter at fravige de formelle regler om kald og varsel i forbindelse med afholdelse af generalforsamlingerne, som ikke offentliggøres via presse og kommunens hjemmeside.

Endvidere anbefaler administrationen, at kommunen på generalforsamlingerne udøver sine ejerinteresser med henblik på at træffe de beslutninger, der indstilles af bestyrelserne ifølge dagsordenspunkterne 1-5.

Administrationen anbefaler derfor, at Byrådet anmoder borgmesteren om at medvirke til at sikre, at der på selskabernes generalforsamlinger den 26. maj 2020 træffes beslutninger i overensstemmelse med de i sagsfremstillingen nævnte dagsordenspunkter og indstillinger.

Dette kan ske ved at borgmesteren bemyndiges til at repræsentere kommunen på Gribvand A/S' generalforsamling den 26. maj 2020 for her at udøve kommunens stemmeret i overensstemmelse med Byrådets beslutninger og ved at borgmesteren bemyndiges til at medvirke til at sikre, at der på Gribvand Spildevand A/S' generalforsamling ligeledes den 26. maj 2020 - hvor Gribvand A/S' stemmeret udøves gennem bestyrelsen - ligeledes træffes beslutninger i overensstemmelse med Byrådets beslutninger.

Økonomi

Gribvand-selskabernes økonomi er beskrevet i sagsfremstillingen ovenfor.

Beslutning

1.-3. Anbefalingen tiltrådt

Jannich Petersen fraværende

Bilag

Protokol til bestyrelsesmøde.pdf

Årsrapport Gribvand Spildevand AS til bestyrelsesmøde.pdf

