

REFERAT Udvikling, By og Land d. 18-08-2020

Mødedato Tirsdag d. 18. august 2020 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af projektforslag for Etape I samt bevilling og frigivelse til byudvikling i Troldebakke	4
Godkendelse af Udviklingsplan for del af Gilleleje Syd og igangsættelse af kommuneplantillæg.....	11
Igangsættelse af Lokalplan 347.05 for Dagskolen Ternen.....	16
Igangsættelse af lokalplan for Campingplads og Badehotel ved Dronningmølle.....	19
Igangsættelse af forslag til Lokalplan 315.23 for Rostgårdsvej 2 og 5 i Gilleleje.....	24
Landzonesag Jydebjergvej 5, opstilling af telemast.....	28
Landzonesag Villingerødvej 75, opstilling af telemast.....	31
Landzonesag: Ramløsevej 44 - Rehabiliteringscenter for heste.....	35
Ny miljøgodkendelse for skydebane på Ridebane 8B.....	38
Hovedgaden 90 - Dispensation fra lokalplan 72.99 Tisvildeleje til facadebeklædning.....	40
Lukket: Orientering om muligt erstatningsansvar.....	45
Esbønderupvej 79B, dispensation fra lokalplan 339.01.....	46
Rundinsvej 23 - Nedlæggelse af bolig - etablering af p-pladser til Kvikly.....	48
Hastighed på Askemosevejen i Ørby.....	51
Fastsættelse af vejnavn til industriområde i Græsted.....	53
Øget og strømlinet indsamling og sortering af husholdningsaffald.....	55
Giftfri Kommune.....	59
Vurdering af indsatser indenfor Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO).....	61
Perspektivplan for fremtidig vandforsyning.....	64
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	66
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	67
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	68
Meddelelser.....	69
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 30 for Rækkefølgeplan for Troldebakkerne.....	71
Tofte industri 16, Helsingør - dispensation fra lokalplan 512.17.....	74
Trafikbestilling 2021.....	77
Nedlæggelse af offentligt vejareal ved tidligere skole ved Rostgårdsvej i Gilleleje.....	80
Retslig lovliggørelse af kystbeskyttelse - Klitten 3 i Rågeleje.....	82
Ansøgning om kystbeskyttelse - Gilbjergstien 58.....	88

Punkt 155: 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

Bent Hansen (V) afprøvede sin habilitet ift. punkt 158. Udvalget besluttede, at Bent Hansen (V) er inhabil i sagen. Bent Hansen deltog derfor ikke i behandling af punktet.

Administrationen anmodede om at punkt nr. 165, 166 og 169 blev af dagsordenen. Udvalget bad om at få punkt nr. 160 og 182 behandlet i sammenhæng. Dagsordenen herefter godkendt.

Punkt 156: Godkendelse af projektforslag for Etape I samt bevilling og frigivelse til byudvikling i Troldebakkerne, Helsingør

01.00.05-P20-1-20

Resume

Udvikling, By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale beslutning til Byrådet om godkendelse af projektforslag for anlæg af fællesarealer, veje, infrastruktur i øvrigt samt byggemodning af Klynge 3 under Etape I af byudviklingsområdet Troldebakkerne, Helsingør. Derudover indstilles, at der bevilges og frigives midler til det videre arbejde med udvikling af Troldebakkerne. Projektet finansieres af Byudviklingsrammen.

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

1. at godkende projektforslag for Etape I
2. at bemyndige administrationen til at gennemføre udbud for hovedentreprise på baggrund af projektforslaget
3. at godkende, at restbeløb, der allerede er bevilliget og frigivet til håndtering af støj fra skydebane på Ridebanevej, Helsingør (anslået ca. 3,0 mio. kr.), 'overføres' til det videre arbejde med udvikling af Troldebakkerne.
4. at bevillige 21,5 mio. kr. til anlægsprojektet. Beløbet finansieres af Byudviklingsrammen.
5. at frigive den samlede bevilligede restsum på 37,8 mio. kr. til projektet

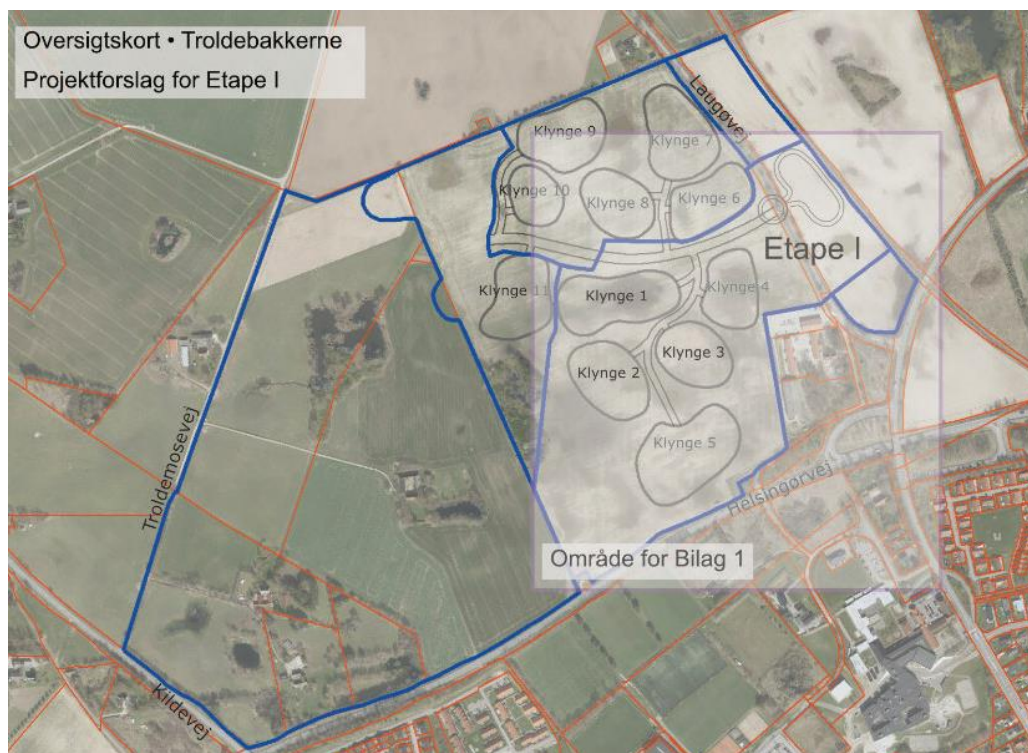
Sagsfremstilling

Den 21.05.2019 godkendte Byrådet anlægsprogram for anlæg af fællesarealer, veje, infrastruktur i øvrigt samt byggemodning af Klynge 3 under Etape I. I samme sag anmodede administrationen om yderligere bevilling på 11,1 mio. kr. til det videre arbejde med projektet, som tillæg til de - på dette tidspunkt - allerede bevilligede 26,0 mio. kr. Beslutning om sidstnævnte blev udsat med henblik på en fornyet behandling af sagen i Udvikling, By og Land på baggrund af et bearbejdet beslutningsgrundlag.

Der foreligger nu et bearbejdet beslutningsgrundlag i form af projektforslag for anlæg af fællesarealer, veje, infrastruktur i øvrigt samt byggemodning af Klynge 3 under Etape I til godkendelse. Projektforslaget er udarbejdet af COWI (kommunens totalrådgiver på projektet) i samarbejde med administrationen.

Projektforslaget konkretiserer de ideer og foreløbige prisoverslag, som var anført af Atkins i anlægsprogrammet godkendt af Byrådet den 21.05.2019 og rammelokalplanen fra 2018. Projektforslaget vil danne grundlag for udbud for hovedentreprenør til anlæg af fællesarealer, veje og infrastruktur i Etape I samt byggemodning af Klynge 3.

I det følgende beskrives projektforslaget. Efterfølgende redegøres der for behov for bevillinger og frigivelse af midler til det videre arbejde i byudviklingsprojektets Etape I. Oversigtskort for projektforslaget er vedlagt som bilag.



1. Indhold af projektforslag for Etape I

Det er indeholdt i projektet, at der etableres den nødvendige infrastruktur for at kunne servicere den fremtidige byudvikling i Etape I, hvilket betyder etablering af rundkørsel ved Laugøvej, stamvej, boligveje, trafikstier, fællesarealer, anlæg til regnvandshåndtering og forplads til det nye trinbræt ved lokalbanen.

Desuden byggemodner Gribskov Kommune Klynge 3, så infrastrukturen i denne boligklynge er klar til salg for bebyggelse af 10 private parcelhuse.

Rundkørslen bliver den nye "byport" til Troldebakkerne i vest, trinbræt i øst og den øvrige del af Helsingør syd for rundkørslen. Dermed medvirker rundkørslen til at dæmpe farten for trafikken fra det åbne land mod nord.

Stamvejen samt boligveje sikrer, at der er de nødvendige vejadgange indenfor Troldebakkerne, således at der er adgang til de enkelte boligklynger.

Trafikstier sikrer, at der er et sammenhængende stinet for cyklister og fodgængere mellem Helsingør by, Troldebakkerne og trinbrættet.

For at kunne få en velfungerende infrastruktur etableres nødvendig regnvandshåndtering i området. Dette etableres dels via nedslivningsgrøfter og dels via bassinsystem i området, der både tilbageholder nu forventelige fremtidige regnvandsmængder og tilgodeser, at regnvandssystemet nedenfor Troldebakkerne ikke belastes for hårdt.

I dag er der et eksisterende drænsystem i området, som dræner områdets terræn fra toppunkter mod lokale dybdepunkter. Dette system fornyes og suppleres, så det samlede system til regnvandshåndtering fungerer som transportsystem mellem de nye bassiner, sikrer topografisk dræning af terræn til de nye bassiner og de eksisterende §3-naturbeskyttede søer samt

sikrer overholdelse af spildevandsplanens krav til serviceniveau. Samtidig opretholdes eksisterende behov for dræning i området og vandstandsniveauer i §3 søerne.

Beplantningen på fællesarealerne uden for klyngerne skal sikre, at området er attraktivt og indbydende, og at det bliver meget varieret og frodigt til stor fælles gavn for mennesker og dyr. Der er arbejdet intenst med placering, omfang og sammenhænge af de forskellige typer af beplantningskarakterer for at opnå ønsket funktion og udtryk.

Veje, stier, regnvandshåndtering og øvrig infrastruktur samtænkes, så infrastrukturen får det ønskede helhedsorienterede landskabelige udtryk – herunder med tilpassede længdeprofiler og flade skråningsanlæg. Desuden vil områdets karakteristiske terræn med regnvandshåndtering på terræn mellem klyngerne og infrastrukturen i øvrigt blive suppleret med en beplantning, der i overvejende grad følger Troldebakkernes oprindelige idé om spiselige landskaber. Området er således tænkt i et helhedsperspektiv med dets beplantning og landskabelige udtryk.

2. Tilvalg og fravalg i projektforslaget

Detaljeringsniveauet er højnet fra anlægsprogram og rammelokalplan til nuværende projektforslag. Det betyder, at der nu med mere konkret viden og konkrete valg kan gives et mere præcist prisestimat fremfor tidligere foreløbige overslag.

Administrationen har derfor foretaget valg i projektet, som tilgodeser den samlede økonomi. Der vil derfor være kompromisser i anlæg, som afviger fra anlægsprogram og rammelokalplan.

Projekt Troldebakkerne er oprindeligt udviklet via Anlægsprogrammet ved Atkins og tilhørende illustration udarbejdet af Effekt-arkitekterne. Som en del af anlægsprogrammet er der fastsat en budgetramme for projektet for Etape I, hvilket den efterfølgende projektgruppe, bestående af administrationen og COWI, har arbejdet for at overholde.

Som en del af COWIs indledende arbejder er der udarbejdet dispositionsforslag, hvor projektforsættninger er blevet afklaret og fastlagt med afsæt i Anlægsprogrammet. Anlægsprogrammets budgetramme er ligeledes gennemgået, og det har på den baggrund vist sig nødvendigt at foretage en række tilpasninger af projektet for at tilpasse projektet i forhold til den økonomi, der er fremkommet indledningsvis under rådgivningsarbejdet med dispositions- og projektforslag. Tilpasningerne er foretaget i form af en række "tilvalg" og fravalg med henblik på at reducere anlægsøkonomien mest muligt i forhold til den oprindelige budgetramme fra anlægsprogrammet. "Tilvalg" og fravalg er gennemgået nedenunder. "Tilvalg" dækker også nødvendig infrastruktur, som ikke er medtaget i det mangelfulde anlægsprogram fra 2019.

Som en del af projektforslaget er budgettet for den økonomiske ramme yderligere detaljeret og opdateret i forhold til niveauet for Atkins Anlægsprogram. Budgettet for den økonomiske ramme suppleret med nedenstående "tilvalg" og fravalg er således på projektforslagniveau den styrende ramme for den videre projektering til udbud, som COWI er i gang med.

"Tilvalg":

- Længde af stamvej kan principielt forkortes, men opretholdes, sådan at de nordlige klynger og Klynge 1 kan koble på.
- "Byporten" i form af rundkørsel er i Atkins Anlægsprogram dimensioneret for lille: Det anbefales at anlægge en større rundkørsel, som forbedrer trafikikkerheden samt fremkommelighed for store køretøjer.
- Boligveje er i Atkins Anlægsprogram regnet for kort og kan ikke spares - medfører derfor merudgift.
- Trafikstier er i Atkins Anlægsprogram prissat for lavt: Der kan ikke etableres belyst trafiksti til den fastsatte pris. Belysning fravælges ikke, da det er vigtigt at bevare dette serviceniveau på trafikstierne. (se dog fravalg rekreative stier)

- Afvanding suppleres med kombineret dræn- og transportsystem: Det viste sig, at nuværende drænsystem ikke fungerer korrekt og løsningen til regnvandshåndtering i Atkins Anlægsprogram har ikke kunnet tilgodese spildevandsplanens krav.
- Faunapassager og spredningskorridorer fremgår ikke af Atkins Anlægsprogram: Disse er nødvendige af hensyn til at kunne tilgodese paddernes vandring fra det ene naturområde til det andet mellem klyngerne og infrastruktur.
- Indhegning af dele af plantningen fremgår ikke af Atkins Anlægsprogram: Beplantningen vil i væsentligt omfang bestå af unge små planter, som vil blive spist af vildtet. Små planter er valgt, fordi det samlet er den billigste løsning for etablering af beplantning, men af hensyn til at give planterne mulighed for at få en god størrelse, så de ikke bliver spist, er hegning nødvendig.
- Udgift til klargøring af markarealer fremgår ikke af Atkins anlægsprogram: Udgiften forsøges at blive holdt så lav som muligt.
- Klynge 3 (belægning, lys og øvrig aplanter) er prissat for lavt i Atkins Anlægsprogram: Disse vurderes vigtige for klyngen - men udgiften forsøges holdt så lav som muligt.

Fravalg:

- Rekreative stier er angivet med to forskellige priser i Atkins anlægsprogram: Begge vurderes for lave til at kunne anlægge grussti for - besparelse opnås ved at tænke stierne som en del af landskabet, hvor de markeres som "slået eng".
- Økonomien til boardwalk i forbindelse med de rekreative stier fremgår ikke af Atkins Anlægsprogram. Boardwalk er fravalgt, da de ikke er kritiske for den overordnede sammenhæng i stistrukturen.
- Forplads til trinbræt er i Atkins Anlægsprogram ikke beregnet med afvandingsbassiner og beplantning. For at reducere udgiften til forpladsen mest muligt, nedskaleres trinbrættets fase 1 til mindre beplantning, belægning og færre parkeringspladser - adgang for bus og cyklister er dog prioriteret.
- Økonomi til byrumsinventar, bænke, store sten mv. fremgår ikke af Atkins Anlægsprogram: Fjernes og 1/3 af midler bruges til beplantning i stedet - for på den måde at overlade valg af identitetsskabende udstyr på fællesarealerne generelt til beboere på sigt.
- Økonomi til aplanter m.v. af bassiner fremgår ikke af Atkins Anlægsprogram: Fjernes og halvdelen af midlerne bruges til beplantning generelt, for på den måde at overlade valg af identitetsskabende udstyr i/ved bassiner til beboere på sigt.

3. Behov for yderligere bevilling og frigivelse af midler

	2017	2018	2019	2020	2021- 23	Sum
Bevilliget til finansiering af udgifter og personaleressourcer	3,6 mio. kr.	23,3 mio. kr.	4,6 mio. kr.	0,6 mio. kr.	-	32,1 mio.kr.
Frigivet	3,6 mio. kr.	2,7 mio. kr.	8,9 mio. kr.	0,6 mio. kr.	-	15,8 mio. kr.
Faktisk og forventet forbrug til udvikling af Etape I inkl. div. forundersøgelser samt arkæologi i Etape IIa og personaleressourcer	1,4 mio. kr.	2,4 mio. kr.	2,8 mio. kr.	9,6 mio. kr.	41,2 mio. kr.	57,4mio. kr.
Saldo frigivet (sum frigivet minus forbrug)	2,2 mio. kr.	2,5 mio. kr.	8,6 mio.kr.	-1,0 mio. kr.	-	-

Endnu ikke frigivet (sum bevilliget minus sum frigivet)	0 mio. kr.	20,6 mio. kr.	16,3 mio. kr.	16,3 mio. kr.	-	-
--	------------------	---------------------	---------------------	------------------	---	---

Byrådet bevilligede og frigav den 19.06.2017 3,3 mio. kr. til forundersøgelser. Den 18.06.2018 bevilligede Byrådet yderligere 22,7 mio. kr. til projektering og anlæg, heraf blev 2,1 mio. kr. frigivet af Byrådet den 08.10.2018.

Byrådet bevilligede og frigav 0,9 mio. kr. til personaleressourcer til anvendelse i 2016-2018 i Budgetaftale 2016-19 - dvs. 0,3 mio. kr. årligt for årene 2016, 2017 og 2018. Den 18.06.2018 bevilligede og frigav Byrådet 1,5 mio. kr. til anvendelse i 2018, 2019 og 2020 (dvs. så der for hver af de 3 år var 0.6 mio. kr.). Det anbefales, at der bevilliges yderligere 4,2 mio. kr. til personaleressourcer til anvendelse i 2020-2023, så der for hver af årene i perioden er 1,2 mio. kr.

Byrådet har den 21.05.2019 - i forbindelse med godkendelse af anlægsprogram med tilhørende økonomi og tidsplan - godkendt frigivelse af yderligere 4,3 mio. kr. af del af det tidligere bevilgede rådighedsbeløb. Af det frigivne har administrationen igangsat totalrådgivning med forslagsfase, myndighedsfase og udbudsphase for Etape I samt disponeret og færdiggjort en interimsvej (midlertidig vej for byggeplads), som er nødvendig for det forberedende arbejde - udvikleres byggemodnings-/byggemulighed i Etape I's klynger (klyngerne 1-5). De anvendte midler til interimsvejen har været mulige at disponere uden at opnå frigivelse af flere midler før denne forventede politiske behandling af dels projektforslag og dels videre økonomi, da ikke alle midler var disponeret. Udgiften var ikke medtaget som en del af det forventede anlægsbudget i Anlægsprogrammet fra 2019, men indgår i det nu forelagte.

Administrationen gør opmærksom på, at projektforslaget alene omhandler udvikling af Etape I. Det må forventes, at der senere skal bevilliges midler til udvikling af den øvrige del af det kommunalt ejede areal uden for Etape I. Byrådet har den 10.12.2019 bevilliget og frigivet 4,0 mio. kr. til finansiering af arkæologiske udgravninger i Etape IIa, der udføres her i sommerhalvåret 2020. De fem klynger i Etape IIa er pt. udbudt til samlet salg med vilkår om, at køber udvikler hele Etape IIa indenfor dennes afgrænsning. Dvs. også fællesarealer, veje og infrastruktur svarende til det konkrete projektforslag for Etape I. Hvis salg lykkedes, vil kommunen således ikke direkte skulle finansiere udviklingen af Etape IIa, med undtagelse af et kort stykke stamvej, der endnu ikke er udarbejdet budgetoverslag for (dog må det antages at påvirke salgsprisen, at køber skal finansiere udviklingen). Men da det endnu er usikkert, hvornår salget lykkedes, er der endnu ikke udarbejdet overslag over eventuelle kommunale udviklingsomkostninger udenfor Etape I.

På baggrund af det udarbejdede projektforslag for Etape I, er der umiddelbart behov for en yderligere bevilling på 24,5 mio. kr. (= samlet bevilliget - samlet forventet behov) for at kunne færdigudvikle Etape I, herunder også byggemodning af Klynge 3. Forskellen i forhold til det foreløbige overslag på baggrund af Anlægsprogrammet fra 2019 skyldes de i afsnit 2 nævnte faktorer, samt at der i forbindelse med anlægsprogrammet i 2019 ikke var medregnet udgifter til interimsvej og tilstrækkeligt med personaleressourcer frem til - og med 2023.

	Anlægsprogram for Etape I (2019)	Projektforslag for Etape I (2020)
Forventede udgifter til anlægsentreprise i Etape I	26,9 mio. kr.	36,5 mio. kr.
Udgifter til rådgivning, kommunikation, mæglerhonorar, personaleressourcer, m.m. for Etape I	8,1 mio. kr.	11,9 mio. kr.
Samlet anlægsbudget for Etape I	35,0 mio. kr.	48,4 mio. kr.

Yderligere bevillingsbehov (allerede
bevilliget minus forventet behov)

11,1 mio. kr.

24,5 mio. kr.

Note: I beløbene er som standard indregnet risikotillæg på 30% til uforudseelige udgifter.

Byrådet har den 18.06.2019 bevilliget og frigivet 5 mio. kr. til håndtering af støj fra skydebane på Ridebanevej i Helsingør. Beløbet er finansieret af Byudviklingsrammen, da problemstillingen knytter sig til udviklingsmulighederne i Troldebakkerne. Skydebanens placering, indretning og anvendelse hindrer ønskede byudviklingsmuligheder i Troldebakkerne nord for skydebanerne på grund af støjgener og banernes skudretning mod nord. På daværende tidspunkt var vurderingen, at støjen skulle reduceres ved etablering af et kassettetag. I den videre bearbejdning af projektet sammen med skytteforeningen er der i stedet fundet en billigere (og for skytteforeningen bedre) løsning. Som led i løsningen er der desuden udarbejdet en ny miljøgodkendelse af banen. Miljøgodkendelsessagen behandles af Udvikling, By og Land den 18.08.2020. Selve anlægget etableres i oktober, når foreningens udesæson er endt. Det anslås pt., at udgifter til støjhåndteringsprojektet vil være ca. 2,0 mio. kr. (de faktiske udgifter er først kendt i 4. kvartal). Administrationen anbefaler derfor, at restbeløbet på ca. 3,0 mio. kr. "overføres" til det videre arbejde med udvikling af Troldebakkerne.

5. Næste skridt for anlægsprojektet i Etape I

Milepæle	Opgave
November 2020	Gennemførelse af udbud med efterfølgende valg af hovedentreprenør
December 2020	Opstart af anlæg
Ultimo 2021	Anlæg afleveres af entreprenør til Gribskov Kommune

6. Administrationens samlede anbefalinger

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen:

- at godkende projektforslag for Etape I.
- at bemyndige administrationen til at gennemføre udbud for hovedentreprise på baggrund af projektforslaget
- at godkende, at restbeløb, der allerede er bevilliget og frigivet til håndtering af støj fra skydebane på Ridebanevej, Helsingør (anslået ca. 3,0 mio. kr.), 'overføres' til det videre arbejde med udvikling af Troldebakkerne.
- at bevillige yderligere 21,5 mio. kr. til det videre arbejde med at udvikle Troldebakkerne (behov er 24,5 mio. kr., men her fratrukket 3 mio. kr. fra skydebanen). Beløbet finansieres af Byudviklingsrammen (se eventuelt seneste status for Byudviklingsrammen behandlet som efterretningspunkt på den lukkede del af Byrådets møde den 16.06.2020).
- Desuden anbefales det at frigive den samlede bevilligede sum på 37,8 mio. kr. (21,5 mio. kr. plus rest-rådighedsbeløbet på 16,3 mio. kr.)

Økonomi

Udgifter og indtægter til udvikling af Troldebakkerne finansieres af Byudviklingsrammen. Sagen omhandler bevillig af 21,5 mio. kr., samt frigivelse af den samlede bevilligede restsum på 37,8 mio. kr.

Der henvises i øvrigt til sagsfremstillingen.

Beslutning

1. - 5.

For: A, O, B, Ø, G (8)

Undlod at stemme: V (3)

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1

Punkt 157: Godkendelse af Udviklingsplan for del af Gilleleje Syd og igangsættelse af kommuneplantillæg

01.11.00-P00-1-18

Resume

Byrådet godkendte 12.11.2019 at konkurrenceudsætte forkøbsret af den kommunalt ejede del af Gilleleje Syd 2. Forkøbsretten ydes som vederlag for udarbejdelse af en udviklingsplan. Udviklingsplanen skal omhandle den kommunalt ejede del af byudviklingsområdet Gilleleje Syd 2 og området mellem byudviklingsområdet og Søborg kanal. Det blev derudover besluttet at udarbejdelsen af udviklingsplanen er delegeret til Udvikling, By og Land.

Udvikling, By og Land fik 25.02.2020 orientering og tildeling af opgaven til rådgiverteam og tidsplan for udarbejdelse af orientering.

Udvikling, By og Land får nu den endelige udviklingsplan til godkendelse. Udviklingsplanen indgår som del af udbudsmaterialet i forbindelse med salget af ejendommen. Se særskilt dagsordenspunkt for oplæg til salg på den lukkede del af dagsordenen.

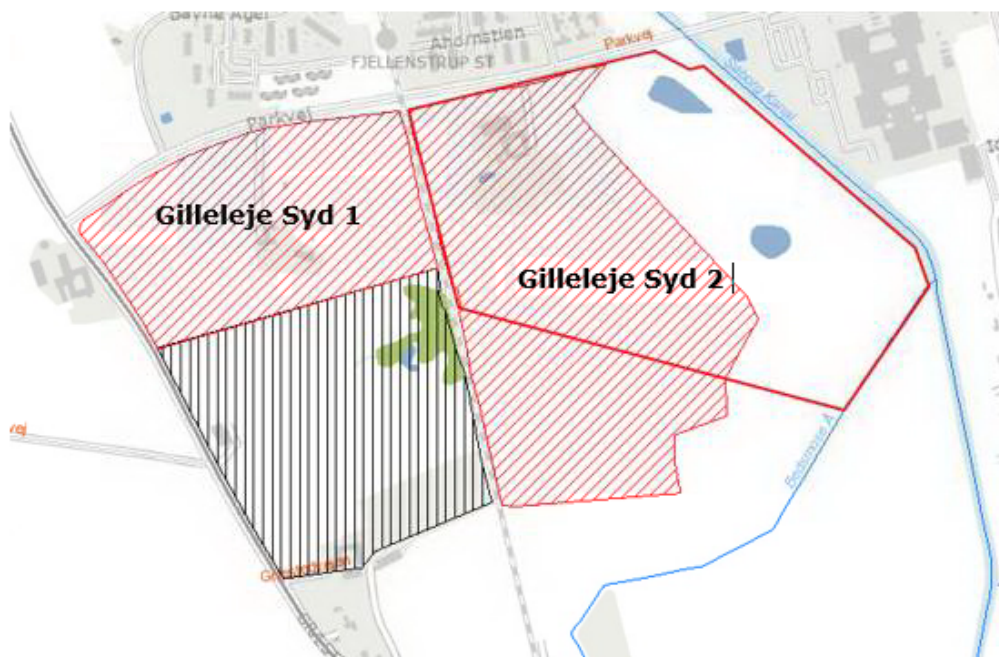
Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende krav om etablering af fælleshus
2. at godkende Udviklingsplanen for del af Gilleleje Syd
3. at igangsætte udarbejdelse af kommuneplantillæg med idéindkaldelse

Sagsfremstilling

Indledning

Gilleleje Syd 2 er på i alt ca. 12,6 ha, hvoraf ca. 7,9 ha er ejet af Gribskov Kommune, herunder en delvis nedrevet ubeboet landejendom. Resten af arealet er privat ejet. Den kommunalt ejede del af området udgør matr. nr. 4e Gilleleje By og en del af matr. nr. 4a Fjellenstrup By, Gilleleje, der tillige omfatter området mellem Søborg Kanal og Gilleleje Syd 2. Byudvikling i Gilleleje Syd 2 er igangsat før Gilleleje Syd 1, fordi det i overensstemmelse med planlovens bestemmelser om, at nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone (Lov om planlægning, §11a, stk. 8).



Rød streg: kommunalt eget område, der er udarbejdet udviklingsplan for og senere udbydes til salg.

Rød skravering: byudviklingsarealerne Gilleleje Syd 1 og Gilleleje Syd 2

Sort skravering: perspektiv område. Muligt at udvide som byudviklingsareal i forbindelse med revision af kommuneplanen.

Konkurrencevinder

Forkøbsretten har været konkurrenceudsat i perioden 04.12.2019-16.01.2020. Forkøbsretten er tildelt konkurrencevinderen Team NORsjælland: NorCap Development A/S, Boligselskabet Sjælland, Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S og Adserballe og Knudsen A/S. Vinderen har udarbejdet udviklingsplanen i samarbejde med kommunens administration.

En aftale om forkøbsret betyder, at den, der indgår aftalen med kommunen, opnår en ret til at købe ejendommen til en pris svarende til det højeste bud, hvis - og når kommunen ønsker at sælge den. Opnås der ikke på udbuddet den fastsatte mindstepris, tilbydes den, der har forkøbsret at købe arealet til den fastsatte mindstepris - med mindre kommunen ikke længere ønsker at sælge - arealet. Forkøbsretten ydes som vederlag for udarbejdelse af en udviklingsplan. Samtlige omkostninger til udarbejdelse af udviklingsplanen afholdes af det vindende team (herunder nødvendige analyser, dog har Gribskov Kommune finansieret de arkæologiske forundersøgelser).

Udviklingsplan

Udviklingsplanen lægger den overordnede vision for området og angiver, hvilke principper, der skal være styrende for indholdet af et kommende konkret projekt.

Udviklingsplanen har taget udgangspunkt i en landskabsanalyse, en vurdering af områdets placering i forhold til nærområdet og Gilleleje By og har særligt fokus på at understøtte de eksisterende kvaliteter og bruge dem som udgangspunkt for udvikling i området.

Udviklingsplanen tager udgangspunkt i følgende principper:

- at områdets naturkvaliteter er styrende for områdets indretning, dels for at indarbejde hensyn til beskyttet natur, dels for at give området en attraktiv og rekreativ karakter
- placering og valg af bebyggelsestype har fokus på at understøtte fællesskaber på tværs i og omkring området ved at blande almene og private boliger, at stille krav om opførelse af fællesområder og fælleshuse og at skabe et sammenhængende stisystem fra de enkelte boligklynger til naturområdet mod kanalen, skolen, Gillelejes midtby, Gillelejes havn samt til landområdet syd for - mod Søborg.
- at arbejde med en karakterskabende fordeling af bebyggelsestyper, hvor der bygges højest (op til 5 etager) i den nordligste og højestbeliggende del af grunden og med faldende bygningshøjde mod den sydlige del og engarealer. Fordeling af bygningstyperne skal være med til at give området en særlig karakter og etageboligerne er tiltænkt beboere, der har brug for nem tilgængelighed, herunder ældre og gangbesværede, der får godt udsyn over landskabet mod syd
- principperne for udviklingen er tænkt i en ramme af bæredygtig udvikling

Af oprindelig sagsfremstilling fremgik følgende: "og der er i udviklingsplanen derudover også et krav om opførelse af lavenergibyggeri".

Dette er en fejl og udelades derfor af protokollen.

Administrationen vurderer, at udviklingsplanen er en godt gennemarbejdet og ambitiøs ramme for den videre udvikling af Gilleleje Syd, og at de fra rådgivningsteamet foreslåede krav indgår som krav i forbindelse med det kommende udbud.

Se udviklingsplanen i Bilag 1.

Udarbejdelse af plangrundlag efter salg

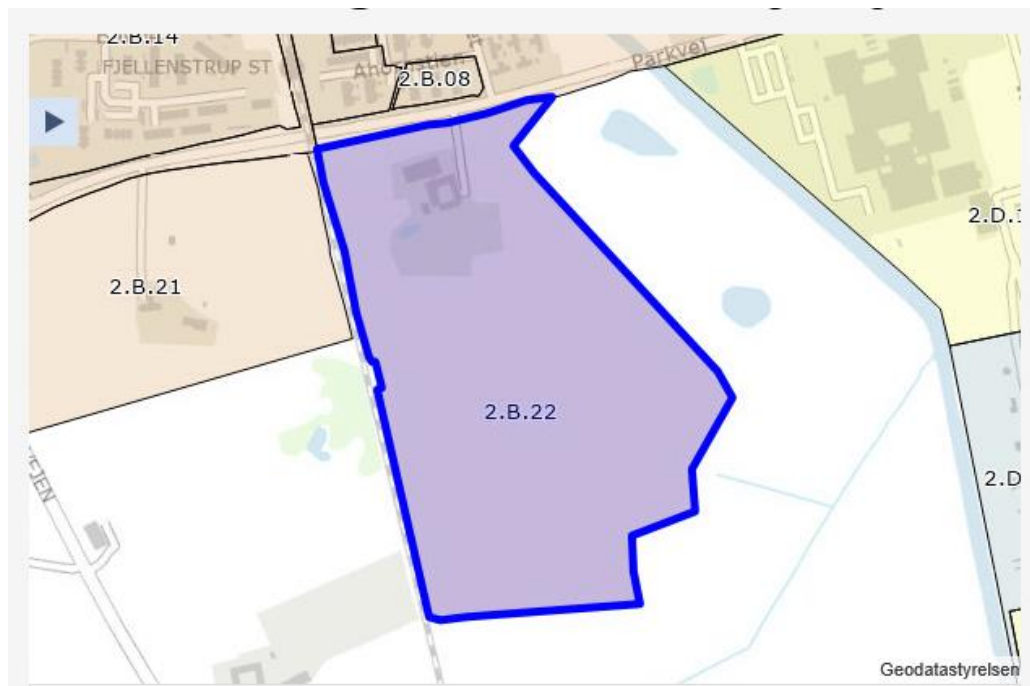
Udviklingsplanen vil danne grundlag for det videre udviklingsarbejde frem mod vedtagelse af ny lokalplan for arealet. Plangrundlaget udarbejdes dog på baggrund af det konkrete projekt, som den kommende køber ønsker at realisere indenfor rammerne af udviklingsplanen.

Det område udviklingsplanen omhandler er beliggende indenfor rammeområde 2.B.22 Boligområde Gilleleje Syd. Rammeområdet indeholder kun få bestemmelser, og der skal i den videre proces udarbejdes nærmere beskrevet rammebestemmelse.

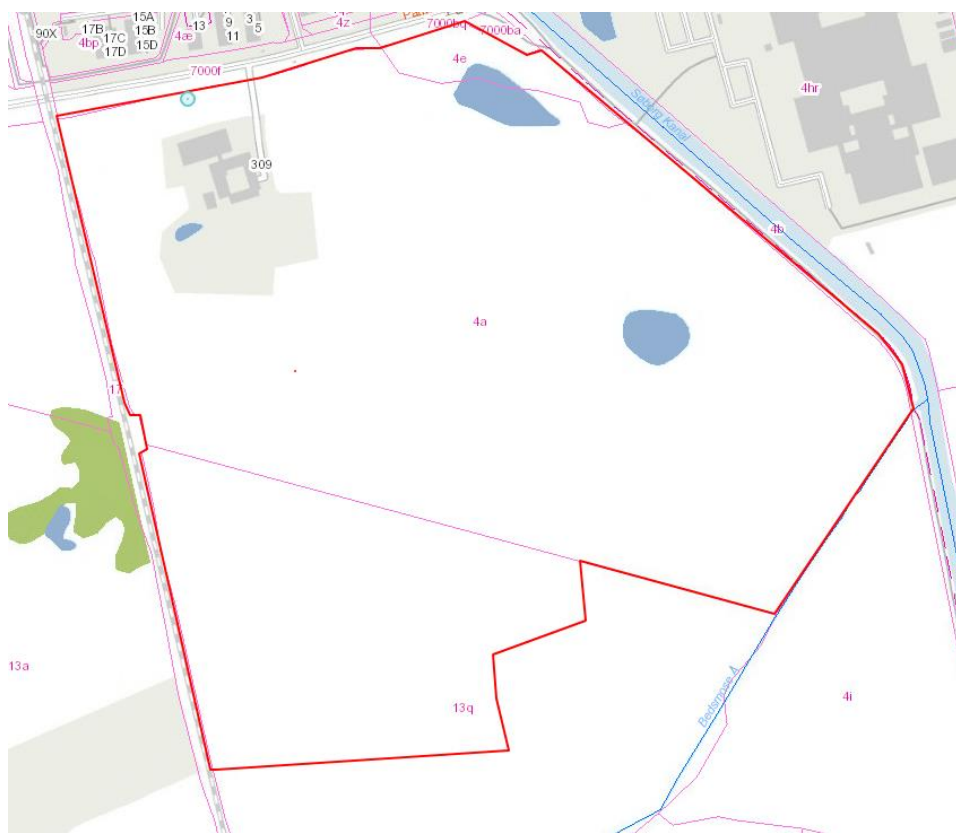
Administrationen anbefaler, at der i forlængelse af godkendelse af udviklingsplanen igangsættes indkaldelse af ideer for kommende plangrundlag til brug i den videre planproces. Hvis der i forbindelse med idéindkaldelsen indkommer væsentlige bemærkninger, vil udvalget blive orienteret om det til førstkomende udvalgsmøde.

Administrationen anbefaler, at rammeområdet i den forbindelse udvides, så det grønne areal mod kanalen også medtages i rammeområdet. Dette vil dog forblive i landzone.

Afgrænsning af gældende rammeområde 2.B.22 Boligområde Gilleleje Syd



Foreslået fremtidig afgrænsning, der indeholder hele matrikel 4a Fjellenstrup By, Gilleleje og 4e, Gilleleje By, Gilleleje. Det udvidede område fastholdes i landzone, men inkluderes i rammebestemmelsen for at lave en samlet planlægning for området:



Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-25

Økonomi

Sagen om udviklingsplanen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Tiltrådt

2.

For: A, B, G, V, Ø

Imod: O (1)

Tiltrådt.

Dansk Folkeparti (O) ønsker ikke bebyggelser op til fem etager i Gilleleje Syd.

3. Tiltrådt.

Bilag

Udviklingsplan for del af Gilleleje Syd 2_til UBL 18082020

Punkt 158: Igangsættelse af Lokalplan 347.05 for Dagskolen Ternen

01.02.05-P16-9-19

Resume

Udvikling, By og Land forelægges beslutning om igangsættelse af lokalplanudarbejdelse for Dagskolen Ternen syd for Udsholt Strand med tilhørende kommuneplantillæg.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte udarbejdelse af Lokalplan 347.05 for Dagskolen Ternen syd for Udsholt Strand med tilhørende kommuneplantillæg

Sagsfremstilling

Sagen omhandler igangsættelse af Lokalplanforslag 347.05 for Dagskolen Ternen syd for Udsholt Strand.

Ansøgning

Der ligger i dag en dagskole på ejendommen. Ejendommen ligger i landzone, og skolen er etableret på landzonetilladelser. Det er dog administrationens vurdering, at yderligere udvidelse af skolens bygningsmasse eller aktiviteter kræver udarbejdelse af en lokalplan. Bygherre, Dagskolen Ternen, ønsker at udarbejde en lokalplan, som muliggør en udvikling af ejendommen i årene 2020-2030. Denne udvikling skal muliggøre etablering af bygning med administration, køkken og mindre multihal, som lokalsamfundet også kan benytte. Derudover skal planen muliggøre etablering af lege- og aktivitetsområder samt en undervisningsbygning.

Ansøger ønsker at opdele grunden i tre zoner. Planområdet har et areal på cirka 2,7 hektar. Zone 1, tættest på Jydebjergvej, er grundens bebyggelseszone, hvor fremtidig bebyggelse placeres. Zone 2, midterst på grunden, bruges som aktivitetszone, hvor nuværende til børn ønskes udbygget. En aktivitetsbane, naturlegeplads og små udkigstårne ønskes også etableret. Zone 3, længst væk fra Jydebjergvej, ønskes friholdt for byggeri og aktiviteter af hensyn til sommerhusområdets beboere. Nedenfor ses et oversigtskort med planområdets beliggenhed og de tre zoner.



Detaljeret gennemgang og situationsplan med videre ses i bilag med helhedsplan.

Planmæssig vurdering

Kommuneplanramme

I eksisterende kommuneplan ligger planområdet ikke i nogen ramme. For at muliggøre realisering af lokalplanen skal der sideløbende med denne udarbejdes et kommuneplantillæg. Gribskov Kommune vurderer, at der er tale om en principiel lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, da området i dag er i landzone og ikke har en kommuneplanramme, men med de ønskede planforslag skal have ramme og lokalplan. Idéindkaldelses varighed anbefales sat til to uger.

Om bæredygtighed

Der er i fysisk planlægning et øget fokus på bæredygtighed. I forhold til materiel bæredygtighed efterstræbes brug af træ fra bæredygtigt skovbrug. Det efterstræbes også at bruge lavenergivinduer i byggeriet og bæredygtige løsninger for affald, vand og strøm. Multihal skal også være funktionelt bæredygtig. Med det menes, at bygningstypen er fleksibel og kan bruges til forskellige formål i fremtiden.

Om bebyggelse

I planområdet ønskes der mulighed for etablering af en ny multihal med op til to etager i bygning. Grundet terrænforhold er der dog fire forskellige forskudte planer i bygning. Der ønskes også en undervisningsbygning på én etage samt en tilbygning/glasparti.

Interessenter og høringsperiode

Udover bygherre vurderes primære interessenter at være sommerhusområder nord for skolen samt andre beboere nær planområdet. Da der er tale om en principiel lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og forudgående idéindkaldelse, bør forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i mindst otte ugers offentlig høring.

Forventet tidsplan

I forlængelse af igangsættelse forslag til kommuneplantillæg og lokalplan annonceres en idéindkaldelse på to uger for kommuneplantillæg. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan forventes udarbejdet mellem august og december 2020. Forslag forventes sendt i høring efter byrådsmøde i december. Forslag til foreløbig tidsplan er vedhæftet som bilag.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler:

1. at igangsætte udarbejdelse af Lokalplan 347.05 for Dagskolen Ternen syd for Udsholt Strand med tilhørende kommuneplantillæg.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), LBK nr. 1157 af 01/07/2020, § 15

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Inhabilitet: Bent Hansen (V) afprøvede sin habilitet i sagen. Udvalget besluttede, at Bent Hansen er inhabil i sagen. Bent Hansen deltog derfor ikke i behandling af sagen.

Bilag

Bilag 1 - Eksisterende forhold

Bilag 2 - Helhedsplan

Udkast til tidsplan - 24. april 2020

Opstartsredegørelse SKAL LAVES

Punkt 159: Igangsættelse af lokalplan for Campingplads og Badehotel ved Dronningmølle

01.02.05-P16-7-19

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen og træffer beslutning om igangsættelse af nyt plangrundlag for campingplads og nyt badehotel i Dronningmølle.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende igangsættelse af Kommuneplantillæg for rammeområde 6.R.06 Campingplads ved Dronningmølle
2. at godkende igangsættelse af Lokalplan nr. 309.07 for Campingplads og Badehotel ved Dronningmølle
3. at godkende principperne for lokalplanen, som de er præsenteret i sagsfremstillingen.

Historik

Første politiske behandling.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en henvendelse fra campingpladsens ejer, der ønsker at udvikle campingpladsen med et nyt badehotel, feriehytter og udendørsfaciliteter tæt på stranden. Da den nuværende lokalplan ikke åbner mulighed for at gennemføre de nævnte udvidelser, er det nødvendigt, at vedtage en ny lokalplan for området.

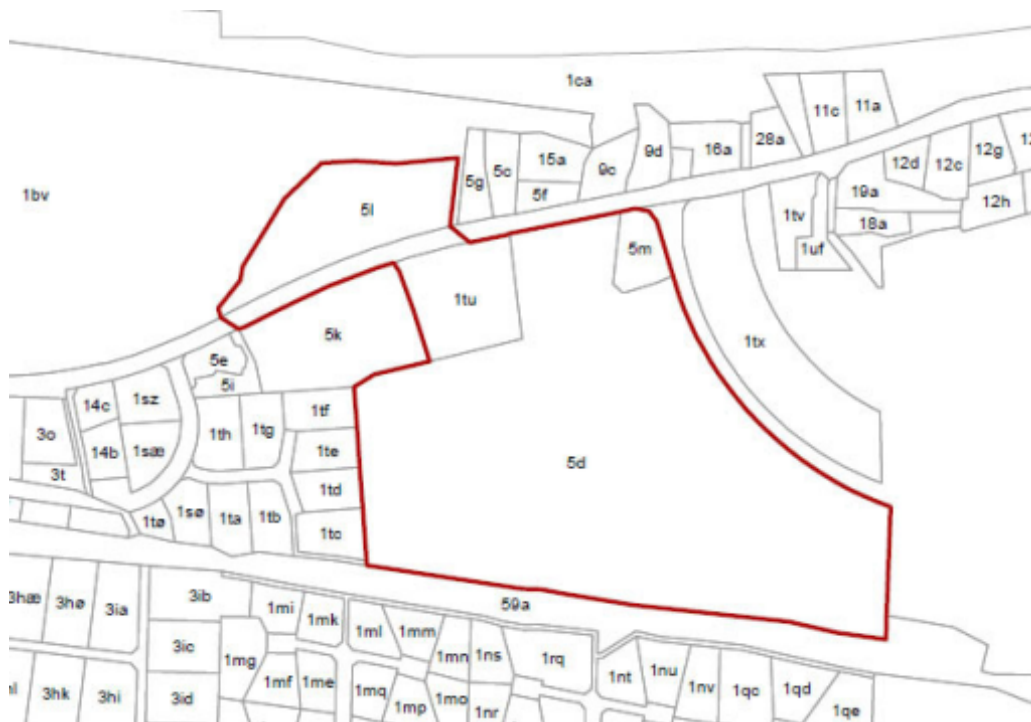
Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 6.R.06 Campingplads ved Dronningmølle, der ikke giver mulighed for at opføre et badehotel. Det vil derfor være nødvendigt at vedtage et kommuneplantillæg.

Campingpladsens ejer ønsker at:

- etablere et badehotel i fire etager med tilhørende parkerings- og fritidsfaciliteter på matrikelnummer 1tu, (se bilag).
- udvide hytteområdet med flere hytter, toiletbygning og direkte vejadgang.
- etablere toiletfaciliteter, udvide udekøkken-faciliteterne og opføre otte shelters i teltområdet nord for Villingebæk Strandvej.

Campingpladsen omfatter matr. nr. 5d, 5l, 5m og 1tu, Dronningmølle, Esbønderup. Lokalplanområdet bliver anvendt som campingplads i dag. Matriklernes samlede areal udgør ca. 62.000 m².

Bortset fra matrikelnummer 1tu er campingpladsen omfattet af Ruslandsfredningen. Fredningen har til formål at bevare og forbedre områdets biologiske og landskabelige værdier og bevare dets kulturhistoriske indhold. Fredningen sætter nogle rammer for byggeriet, f.eks. skal opførelse af bygninger til servicebetonede formål godkendes af Fredningsnævnet



Lokalplanens afgrænsning

Planmæssig vurdering

Badehotel

På matr. 1tu ønsker bygherre at etablere badehotel, som en selvstændig længebygning i fire etager. Bygningen forventes at indeholde ca. 30 hotelværelser med tilhørende toilet-/ og bade faciliteter og et mindre køkken på hvert værelse. I stueetagen vil bygherre etablere et hall-område med en mindre reception, fællesarealer med fitnessrum, wellness (spa/sauna) og café med selvbetjening.

Administrationen vurderer, at Badehotellet passer ind i området. Bygningen er stor sammenlignet med hvad, der ellers findes af bygninger i området, men skalaen er ikke ukendt for området, da der umiddelbart vest for badehotellet er opført længebygninger i tre etager. Samtidigt ligger bygningen lavt i terræn i forhold til Villingebæk Strandvej og vil derfor ikke syne så højt. De planlagte karnapper og altaner er med til at nedbryde skalaen, så bygningen kommer til at virke mindre bastant.

Campingpladsen er omfattet af Kystnærhedszonen. Det betyder, at ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, at der skal tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer og at offentligheden skal sikres adgang til kysten.

Den nordlige del af matriklen er udpeget som en del af kystlandskabet. Da der er tale om en smal lavtliggende stribe, som er afskåret fra resten af området af Villingebæk Strandvej, vurderes det, at det ikke vil ændre væsentligt på arealanvendelsen at opføre badehotel det pågældende sted.

Den sydlige del af matriklen er en del af udpegningen Ådalen. Da området ligger lavt set fra Villingebæk Strandvej, og da de bagvedliggende områder er bebygget, vurderer administrationen, at det ikke får væsentlig indvirkning på oplevelsen

landskabet, hvis der opføres badehotel det pågældende sted, men at der skal tages hensyn til landskabsværdierne ved at vedtage bestemmelser om bygningens udformning og materialevalg.

Bygherre har valgt at beklæde bygningen med træ og opføre bygningen med fladt grønt tag. Administrationen anbefaler, at der vedtages bestemmelser, som sikrer, at bygningen tilpasser sig landskabet ved at fastholde bygherres intensioner. Samtidig anbefaler administrationen, at der fastlægges en restriktiv terrænregulering, hvor der som udgangspunkt ikke gives mulighed for terrænregulering på mere end ½ meter.

Område til udlejningshytter

I den sydøstlige del af matr.nr. 5d ønsker bygherre at udvide det eksisterende område til udlejningshytter, mulighed for at opføre en toiletbygning og mulighed for at etablere direkte vejadgang til hytterne. Administrationen vurderer, at de planlagte hytter passer ind i området, og at det vil være trafiksikkert at etablere vejadgang.

Friluftsfaciliteter

I teltområdet nord for Villingebæk Strandvej ønsker bygherre at etablere toiletfaciliteter, udvide udekøkken-faciliteterne og opføre otte shelters. Matrikel 51 ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der, som hovedregel, ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Bygherre har fået dispensation fra Kystdirektoratet til at etablere de nævnte faciliteter. Skal der opføres yderligere shelters eller lignende i fremtiden, vil det kræve, at ejer søger en ny dispensation.

Interessenter

Der er ikke nogen naboer, som bliver væsentligt påvirket af planerne, til gengæld er der en række frednings- og naturinteresser, hvor myndigheder og foreninger bør høres.

Høringsparter:

- Fredningsnævnet
- Kystdirektoratet
- Danmarks Naturfredningsforening
- Dronningmølle og omegns borgerforening
- Lokalforeningsrådet
- Ejere af ferieboliger på strandkrogen

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, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Hvis 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 forventes, at kommuneplantillæg og lokalplanforslag kan vedtages til offentlig fremlæggelse i 4. kvartal 2020 og fremsendes i fire ugers høring.

Endelig vedtagelse forventes sidst i 4. kvartal 2020.

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for Campingplads og badehotel i Dronningmølle igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

At give mulighed for:

- at der kan etableres et badehotel i fire etager
- at hytteområdet udvides med flere hytter
- at der kan etableres vejadgang til hytteområdet
- at der kan etableres toiletfaciliteter, udekøkken-faciliteterne kan udvides, og at der kan opføres otte shelters i teltområdet nord for Villingebæk Strandvej
- at der etableres byggezoner, som giver mulighed for fremtidige udbygninger (se bilag).

At sikre:

- at der ikke sker væsentlig terrænregulering (mere end ½ meter) inden for området (af hensyn til landskabsværdierne), ud over hvad der er nødvendigt for at sikre området mod oversvømmelse
- at byggeriet tilpasser sig omgivelserne, (ved at sætte bestemmelser om at badhotellet skal opføres med fladt grønt tag og træbeklædning).

Da området ligger tæt på to natura2000-områder (beskyttet natur), anbefaler administrationen, at bygherre bliver bedt om at redegøre for, hvorvidt den ændrede anvendelse af området vil påvirke natura2000-områderne. Herudover anbefales det, at bygherre redegør for, hvordan området kan sikres mod oversvømmelse. Da de illustrerede parkeringspladser i forbindelse med badhotellet vil kræve en væsentlig terrænregulering, anbefaler administrationen, at der i lokalplanprocessen arbejdes videre med den præcise disponering af parkeringspladser.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-25.

Overfredningsnævnets afgørelse af 28.10.1992 om fredning af arealer langs Pandehave Å (Ruslandsfredningen).

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Høringsperioden er fire uger.

Beslutning

1.

Tiltrådt.

2.

For: A, B, O, V, G (10)

Imod: Ø (1)

Tiltrådt.

Enhedslisten (Ø): Bygningen af badhotellet må ikke være højere end bygningerne ved siden af.

3.

Tiltrådt.

Bilag

Opstartsredegørelse

Bygherres Dispositionsplan

Punkt 160: Igangsættelse af forslag til Lokalplan 315.23 for Rostgårdsvej 2 og 5 i Gilleleje

01.02.05-P16-10-20

Resume

Udvikling, By og Land forelægges beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for Rostgårdsvej 2 og 5 i Gilleleje.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan 315.23 for Rostgårdsvej 2 og 5 i Gilleleje med udgangspunkt i de nævnte principper
2. at delegere forslag samt endelig vedtagelse af Lokalplan 315.23 for Rostgårdsvej 2 og 5 i Gilleleje til administrationen
3. at godkende aflysning af sidste del af gældende lokalplan 15.81 Gilleleje skole og et mindre boligområde i Gilleleje for Rostgårdsvej 4 og 7, der ikke erstattes af ny lokalplan og at godkende udvidelse af rammeområde 2.B.01 - Boligområde i Gilleleje - i forbindelse med revision af Kommuneplan 2013-21 - til også at omhandle Rostgårdsvej 4 og 7. Aflysning af lokalplan vil ske når rammeområde er udvidet.

Historik

Byrådet godkendte 02.03.2020 salget af Rostgårdsvej 2 og 5.

Sagsfremstilling

Sagen handler om igangsættelse af plangrundlag for Rostgårdsvej 2 og 5 i Gilleleje, den tidligere skole, som Gribskov kommune nu har solgt. Køber ønsker at ændre anvendelsen til boliger, og der skal derfor udarbejdes nyt plangrundlag for at kunne realisere projektet.

Ansøgningen

Rostgårdsvej 2 og 5 har indtil nu været anvendt som skole. Gribskov Kommune har solgt ejendommen til køber, der ønsker at indrette boliger i de eksisterende bygninger. Alle eksisterende bygninger bevares og der bygges ikke yderligere. I forbindelse med ombygning til boliger ønskes ændringer i facaden, idet vinduer i de ældste bygninger udskiftes til småsprossede vinduer, der laves udgangsdøre til opholdsarealer ved de enkelte boliger, der laves ekstra indgangsdøre og der opsættes altaner på de nyeste bygninger.

Mellem Rostgårdsvej 2 og 5 går en offentlig vej, matr.nr. 7000q Gilleleje By, Gilleleje. Vejen har tidligere haft forbindelse over banen, men ender nu mellem de to bygninger, hvor den hidtil har fungeret som skolegård. I forbindelse med omdannelse af bygningerne til skole ønskes det samtidig, at den offentlige vej nedlægges, og at der udlægges en offentlig sti med adgang til trinbrættet Gilleleje Øst og videre forbindelse til bymidten. Nedlæggelse af den offentlige vej indgår i særskilt dagsordenpunkt.

Se udkast til situationsplan i Bilag 1.

Se bilag 2 Opstartsredegørelse for yderligere beskrivelse af ejendommens karakter og placering.

Planlægningsmæssig vurdering

Administrationen vurderer, at projektet på grund af ændring af anvendelse af ejendommen er af en sådan karakter, at der skal udarbejdes ny lokalplan for ejendommen.

Administrationen vurderer, at lokalplanen skal udarbejdes ud fra følgende principper:

- respektere bygningernes arkitektoniske udtryk i valg af materialer og vinduestyper
- sikre nødvendig støjafskærmning
- sikre hensigtsmæssig trafikafvikling i forhold til nærområdet, herunder placering og indkørsel til parkeringspladser samt sikring af offentlig sti gennem området

Lokalplanen vil omhandle de to matrikler 1ar og 1a, begge Gilleleje By, Gilleleje, samt den del af den offentlige vej, der nedlægges i henhold til den selvstændige sag på dagsordenen. Matrikelskellet mod lokalbanen mod nord er under afklaring.

Den gældende lokalplan - 15.81 Gilleleje skole og et mindre boligområde i Gilleleje fra 2004 - dækker ud over den tidligere skole på Rostgårdsvej 2 og 5 også to private boliger, hhv. Rostgårdsvej 4 og 7. Lokalplanen indeholder kun enkelt bestemmelse for boligerne:

§6.2 På matr.nr. 1d og 1r, alle Gilleleje by, Gilleleje, må bebyggelsesprocenten maksimalt være 25. Bebyggelsen må højst opføres i 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Administrationen vurderer, at lokalplanen kan aflyses for den del, der omhandler de to boliger, og som ikke erstattes af den nye lokalplan. Aflyses lokalplanen er det alene kommuneplanens rammebestemmelser, der gælder. Rostgårdsvej 4 og 7 ligger i dag indenfor rammeområde 2.D.09 - Kirkegård i Gilleleje, hvilket sandsynligvis er en fejl. Administrationen anbefaler, at rammebestemmelsen for de omkringliggende boligområder 2.B.01 - Boligområde i Gilleleje i forbindelse med revision af Kommuneplan 2013-21 udvides til også at gælde for de to ejendomme, og at den resterende del af lokalplanen aflyses i den forbindelse. Boligerne vil så ligge indenfor bestemmelser af: Bebyggelsesprocent må maksimalt være 30, bebyggelse må maks. være 1,5 etage og bygningshøjde 8,5 m.

Interessenter

Primære interessenter vurderes at være nære naboer samt kirken, der vil have gang gennem området fra kirken til kirkegården. På grund af ejendommens beliggenhed og størrelse, og da den ligger lige ved trinbrættet Gilleleje Øst vil der dog være en lang række øvrige borgere i Gilleleje, der vil have færdsel gennem området.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et dialogmøde i høringsfasen, hvor bygherre har mulighed for at fremlægge sine planer for ejendommen og interessenter fra området har mulighed for at stille afklarende spørgsmål.

Administrationen har været i indledende dialog med:

- a) kirken om forbindelsen gennem området
- b) Nordsjællands Museum om fastholdelse af de ældste bygningers bygningsudtryk
- c) politiet i forhold til trafikafviklingen i området.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har d. 03.09.2019 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, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Hvis 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

Forslag til lokalplanen forventes at blive offentliggjort i august og sendt i fire ugers høring. Administrationen anbefaler, at der kan afholdes et dialogmøde i høringsperioden. Lokalplanen forventes at kunne vedtages endeligt i 4. kvartal.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at udarbejdelse af lokalplan 315.23 for Rostgårdsvej 2 og 5 igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- respektere bygningernes arkitektoniske udtryk i valg af materialer og vinduestyper
- sikre nødvendig støjafskærmning
- sikre hensigtsmæssig trafikafvikling i forhold til nærområdet, herunder placering og indkørsel til parkeringspladser, samt sikring af offentlig sti gennem området

Derudover anbefaler administrationen, at gældende lokalplan 15.81 Gilleleje skole og et mindre boligområde i Gilleleje aflyses for ejendommene Rostgårdsvej 4 og 7, og at rammeområdet for det tilstødende boligområde 2.B.01 - Boligområde i Gilleleje udvides til også at omhandle disse to ejendomme i forbindelse med revision af Kommuneplan 2013-21.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 § 15

Kommuneplan 2013-25

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanen vil være i høring i fire uger.

Beslutning

1. Tiltrådt
2. Ikke tiltrådt. Lokalplanen vedtages endeligt i UBL.
3. Tiltrådt

Bilag

Opstartsredegørelse

Udkast Situationsplan Rostgårdsvej 2 og 5

Punkt 161: Landzonesag Jydebjergvej 5, opstilling af telemast

01.03.03-G01-20-20

Resume

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

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 på mødet den 26.05.20 besluttet, at der kan arbejdes for det ansøgte projekt.

Efterfølgende har projektet været i 14 dages naboorientering. En gennemgang af nabobemærkninger og partshøringssvar fremlægges med henblik på udvalgets endelige beslutning om projektet.

Administrationen vurderer, at naboorienteringen ikke giver anledning til en ændret opfattelse af det ansøgte.

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 gives landzonetilladelse til en mast som ansøgt.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives landzonetilladelse til en masteplacering på Jydebjergvej 5,
2. at der stilles vilkår om, at masten fjernes, når den ikke længere anvendes som mobilmast, og
3. at der stilles vilkår om kontinuerligt at opretholde træbevoksning i nord- og vestskellet omkring mastefoden.

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, 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 teknikskabe, 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. Det afkast på autoværkstedet, der når ca. 10 m over terræn, er for lav og for spinkel en konstruktion til både direkte montering af antenner og til montering af bærerør for en højere position af antenner. Der er behov for en mast med højde på 36 m for at kunne dække sommerhusområdet, hvilket i givet fald ville kræve et ca. 25 m højt bærerør med meget solid montering. 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 kontinuerligt at opretholde træbevoksning i nord- og vestskellet omkring mastefoden.

Nabo- og partsbemærkninger giver ikke anledning til, at administrationen vurderer sagen anderledes. Administrationen anbefaler derfor, at landzonetilladelsen gives på de i indstillingen nævnte vilkår, som tinglyses på ejendommen, hvad angår de blivende forhold.

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 høringssparter

Projektet har været i 14 dages naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra 4 naboer samt efterfølgende partsbemærkninger fra ansøger, som hermed forelægges udvalget forud for endelig stillingtagen.

Nabobemærkningerne vedrører primært følgende emner:

- Landskabsforhold
- Påvirkning af mennesker
- Spørgsmål om kompensation
- Spørgsmål om skjult dagsorden ved midlertidigt forringede dækningsforhold

To naboer er positivt indstillet pga. manglende dækning i dag.

En sammenfatning af nabo- og partshøringssvar og administrationens vurdering af de enkelte emner fremgår af bilag 5.

Beslutning

1.-3. Tiltrådt.

Bilag

UBL-bilag Dækningsanalyse

UBL-bilag sit.planer og opstalt

UBL-bilag Oversigtskort

UBL Reviderede visualiseringer

UBL-bilag notat m. nabo- og partsbem.

Punkt 162: Landzonesag Villingerødvej 75, opstilling af telemast

01.03.03-G01-11-20

Resume

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

KM Telecom søger på vegne af TDC om tilladelse til opsætning af en 48 m. høj mobilmast i landzone. Udvikling, By og Land har på mødet den 28.04.20 besluttet, at der kan arbejdes for det ansøgte projekt.

Efterfølgende har projektet været i 14 dages naboorientering. En gennemgang af nabobemærkninger og partshøringssvar fremlægges med henblik på udvalgets endelige beslutning om projektet.

Administrationen vurderer, at naboorienteringen ikke giver anledning til en ændret opfattelse af det ansøgte.

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 almenvellet interesser med en veludbygget infrastruktur og ud fra en samlet afvejning anbefaler administrationen, at der gives landzonetilladelse til en mast som ansøgt.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives landzonetilladelse til en masteplacering på Villingerødvej 75,
2. at der stilles vilkår om, at masten fjernes, når den ikke længere anvendes som mobilmast,
3. at der stilles vilkår om kontinuerligt at opretholde træbevoksning omkring mastefoden, og
4. at der stilles vilkår om, at der ved kørsel og oplag i forbindelse med anlægsarbejdet holdes en respektafstand til nærliggende §3-beskyttede sø.

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 maste-position 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 teknikskabe, 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 anvendes 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 ikke er 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.

Udvalget drøftede på mødet 31.03.20, om masten i stedet kan etableres på kommunens jord ved Esrum boldbaner, matr.nr. 1c Esrumkloster, Esbønderup. Samlet set er der så væsentlige beskyttelsesinteresser i dette område, 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.

Der er udarbejdet visualiseringer for positionen Villingerødvej 75, 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 Esrum 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 teleudbyderne 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 Esrum 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 teknikskabe. 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 almenvellet 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.

Nabo- og partsbemærkninger giver ikke anledning til, at administrationen vurderer sagen anderledes. Administrationen anbefaler derfor, at landzonetilladelsen gives på de i indstillingen nævnte vilkår, som tinglyses på ejendommen hvad angår de blivende forhold.

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

Projektet har været i 14 dages naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra DN Gribskov samt 8 naboer, hvorunder der er en del medunderskrivere, samt efterfølgende partsbemærkninger fra ansøger, som hermed forelægges udvalget forud for endelig stillingtagen.

Nabobemærkningerne vedrører primært følgende emner:

- Stråling og 5G
- Alternative masteplaceringer
- Behovet for en 48 m. mast
- Landskabsforhold
- Alternativ til mast
- Manglende inddragelse af borgere

En sammenfatning af nabo- og partshøringssvar og administrationens vurdering af de enkelte emner fremgår af bilag 4.

Beslutning

1.-4.

Udvalget udsætter behandlingen med henblik på at anmode TDC om at afholde et informationsmøde.

Bilag

UBL-bilag Sit.planer, positioner og dækningskort

UBL-bilag Oversigtskort

UBL-bilag visualiseringer

Notat med nabo- og partsbemærkninger

Punkt 163: Landzonesag: Ramløsevej 44 - Rehabiliteringscenter for heste

01.03.00-G01-68-19

Resume

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

Der søges om etablering af et rehabiliteringscenter for heste på Ramløsevej 44 i Helsingør. Sagen forelægges udvalget, idet der bliver tale om nyt erhverv på ejendommen. Det anbefales, at der gives landzonetilladelse til det ansøgte, da hesteerhvervet hører naturligt til i landzone.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der gives landzonetilladelse til rehabiliteringscenter for heste, og
2. at der stilles vilkår om, at ride- og massagekurser m.v. i relation til rehabiliteringsvirksomheden begrænses til 6 weekender årligt med max 10 deltagere samt 4 endagskurser årligt med max 8 deltagere.

Sagsfremstilling

Ejendommen Ramløsevej 44, 3200 Helsingør ligger i landzone. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom og har et areal på 13,5 hektar (se bilag, oversigtskort).

Ejendommen er i kommuneplanen beliggende i et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø, værdifuldt landbrugsområde, område med landbrugsinteresser og skovrejsningsområde.

Derudover ligger der på ejendommen en mindre sø, som er omfattet af § 3 beskyttelse efter naturbeskyttelsesloven.

Der er i forvejen stalde og ridehus på ejendommen. Derudover er halvdelen af jorden indrettet på hestens præmisser (stisystem princippet), så hestene kan leve så tæt på deres naturlige levevis som muligt.

Der har tidligere været drevet stutteri på ejendommen, hvilket er et hesteerhverv, der betragtes som en del af landbrugsdriften i landbrugslovens forstand.

Der ansøges nu om at etablere et rehabiliteringscenter for heste. Formålet er at give hestene ro, stabilitet og en ekstra hjælp i livet samtidig med, at de genoptrænes. Dette er en ny type hestevirksomhed end hidtil, og det betyder, at vi som grundlag for sagsbehandling af ønskede udvidelser af bygninger og anlæg skal give landzonetilladelse til det nye erhverv.

Der er også ansøgt om nye anlæg i form af en 20 x 60 m. ridebane samt en forlængelse af ridehuset med vandtræningsafdeling. Disse forhold vil efterfølgende blive behandlet samlet ved den administrative sagsbehandling af miljøtilladelse efter husdyrlovgivningen, hvis der gives landzonetilladelse til selve erhvervet i form af rehabiliteringscenter. Når der udarbejdes miljøtilladelse, skal der ikke gives særskilt landzonetilladelse til bygningsudvidelse og ridebane, og Udvikling, By og Land skal dermed ikke tage stilling til de konkrete anlæg, da de ikke kræver landzonetilladelse.

Antal heste

Som udgangspunkt ønsker ejer ikke at have flere end 8 heste i pleje af gangen, med mindre der er tale om en rehabiliterings- og socialiseringsproces i form af floktilvænnning i stisystemet.

Antallet af heste kan variere, da behandlingsperioderne er forskellige. Ofte er det dog nødvendigt med ophold på minimum 8 måneder og ejer forventer, at gennemsnitstiden på hestens ophold vil være 18-24 måneder. Dette i sig selv begrænser antallet af patienter, og man forventer derfor i gennemsnit at have omkring 8 heste ad gangen.

Hestene vil typisk komme ind gennem dyrlæger, behandlere, forsikringsselskaber eller private.

En genoptræningsplan vil i nogle tilfælde blive lavet i samarbejde med dyrlægen og andre gange kombineres kurser med hestens genoptræningsplan. Ved dette forstås, at når der er kurser i terapeutisk massage, vil flere af hestene nyde godt af kursisternes hænder.

Kurser

Da man har faciliteterne på ejendommen, ønsker ejer at afholde forskellige former for kurser, bl.a. massagekurser og kurser i akademisk og anatomisk ridning.

Kurser vil maksimalt finde sted 6 weekender om året og med maks. 10 deltagere.

Derudover kan endagskurser finde sted, hvilket maksimalt vil være 4 gange årligt og med maks. 8 deltagere.

Støjgener vil ikke forekomme. Alle aktiviteter vil foregå i dagtimerne og med hensyntagen til både mennesker og især hestene.

Antal medarbejdere

Som udgangspunkt er der 3 ansatte på rehabiliteringscenteret.

I takt med aktiviteterne og hestens rehabiliteringsproces vil der være grundlag for, at 1 til 2 hjælpere vil have deres gang på stedet 2-3 gange om ugen.

Trafik

På daglig basis forventes ingen øget trafik på stedet, og trafikmængden i kursus og undervisningstider drejer sig om 5 til 10 biler fordelt over en weekend. De ændrede trafikale forhold ved aktiviteter på stedet vil efter bedste skøn være fuldstændig uden gener for naboerne,

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at ejendommen kunne være et passende sted for etablering af rehabiliteringscenter for heste. Det beskrevne erhverv hører naturligt hjemme i landzone og på en ejendom, der allerede har grund-faciliteter hertil.

Der er ikke nogen interesser som konflikter med rehabiliteringscenteret på ejendommen. Samtidig holder ejendommens bygninger god afstand til beboelseshuse og bygninger på de omkringliggende ejendomme. Korteste afstand mellem

bygninger er stalden/ridehuset på gældende ejendom og stuehuset på naboejendommen Ramløsevej 50 - afstanden imellem disse er 206 meter.

Ligeledes har ejendommen egen stikvej fra Ramløsevej og ind på ejendommen, hvorfor administrationen vurderer, at andre ejendomme ikke vil blive generet af trafikale ændringer i hverdagen eller under en kursusweekend.

På denne baggrund anbefaler administrationen, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte virksomhed med vilkår om begrænsning af kursusaktiviteterne som beskrevet:

- At ride- og massagekurser m.v. i relation til rehabiliteringsvirksomheden begrænses til 6 weekender årligt med maks. 10 deltagere samt 4 endagskurser årligt med maks. 8 deltagere.

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

Da der tidligere har været drevet stutteri på ejendommen og da parkeringsforholdene på ejendommen ikke ændres i forbindelse afholdelse af kurser, vurderes det, at det ansøgte ikke skal i naboorientering, da ejendommen ikke ændrer karakter på en sådan måde, at naboerne påvirkes væsentligt. Det bemærkes, at naboer vil blive hørt i forbindelse med miljøtilladelse til de ansøgte bygninger og anlæg.

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

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Bilag

UBL-bilag oversigtskort

Bilag

Punkt 164: Ny miljøgodkendelse for skydebane på Ridebane 8B

09.02.00-G01-7-20

Resume

Helsing Skytteforening er af Gribskov Kommune blevet bedt om at ansøge om en revideret miljøgodkendelse, da kommunen ønsker at udvikle boligbyggeri i Troldebakkerne i nærheden af skydebaneanlægget på Ridebanevej 8B, og den gældende miljøgodkendelse for skydebaneanlægget er ikke længere tidssvarende. På baggrund af ansøgningen er der udarbejdet udkast til miljøgodkendelse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At tage beslutning om at meddele ny miljøgodkendelse på de vilkår, der er stillet i vedlagte udkast til miljøgodkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund: Helsing Skytteforening har et eksisterende skydebaneanlæg på Ridebanevej 8, 3200 Helsing. Skydebaneanlægget har en miljøgodkendelse af oktober 1996. Da miljøgodkendelsen er af ældre dato, og der skal udvikles et nyt boligområde (Troldebakkerne) i nærheden af skydebaneanlægget, er Helsing Skytteforening af Gribskov Kommune blevet bedt om at ansøge om en revideret miljøgodkendelse. I denne forbindelse har Sweco Danmark A/S for Gribskov Kommune udarbejdet en akkrediteret støjrapport, hvor støjbelastningen er beregnet ved de nærmeste mest udsatte boliger, herunder ved det nye byggeri Troldebakkerne, som skal ligge min. 110 m nord for skydebanerne, hvor Gribskov Kommune ønsker at byudvikle. Støjregningerne viser, at støjgrænser i det nye boligområde kan overholdes, hvis de ansøgte ændringer til skydebaneanlæggets indretning gennemføres.

Beskrivelse af faktuelle forhold: Helsing Skytteforening har den 23. juni 2020 ansøgt Gribskov Kommune om en revurdering af miljøgodkendelsen for Helsing Skydebane, Ridebanevej 8, 3200 Helsing. Skydebaneanlægget består af en 50 m kortdistancebane med 12 standpladser samt en 25 m pistolbane med 10 standpladser. På anlægget ønsker skytteforeningen at anvende våbenklasserne 6, 7, 8, 9 og 10. For at krav til sikkerheden og støj kan overholdes skal begge skydehuse ombygges med støjsluger og sikkerhedsblændere, som angivet i den miljøtekniske beskrivelse. Der er ansøgt om byggetilladelse til ændringerne til skydebaneanlæggets indretning. Denne tilladelse gives separat.

Administrationens vurdering: Skydebanen er omfattet af standardvilkår, hvor alle relevante standardvilkår er angivet som vilkår i miljøgodkendelsen. Administrationen vurderer derfor, at vilkår stillet i udkast til miljøgodkendelsen sikrer, at skydebaneanlægget ikke giver anledning til væsentlige miljøgener.

Administrationens anbefaling:

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse (miljøbeskyttelsesloven), LBK nr. 1218 af 25/11/2019, kapitel 5, § 33 stk. 1 og § 41.

Bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed (godkendelsesbekendtgørelsen), BEK nr. 1534 af 09/12/2019. Virksomhedens anlæg er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsens bilag 2, listepunkt J 203 (udendørs skydebaner).

Bekendtgørelse om standardvilkår i godkendelse af listevirksomhed (standardvilkårsbekendtgørelsen), BEK nr. 1537 af 09/12/2019. I bekendtgørelsen findes der standardvilkår for skydebaner listepunkt J 203, afsnit 15.

Økonomi

Sagen om miljøgodkendelse er begrænset til sagsbehandling, hvorfor sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsspart

Miljøteknisk beskrivelse, akkrediteret støjrapport samt udkast til miljøgodkendelsen er sendt i høring hos skytteforeningen og øvrige parter i 4 uger i perioden fra den 25. juni 2020 til den 23. juli. 2020. Sagens parter omfatter de nærmeste og mest udsatte boliger rundt om skydebaneanlægget (10 adresser). Adresserne er angivet på figur 2 samt i tabel 2 i den akkrediterede støjrapport (rapport nr.: P2.004.20 af den 19. juni 2020).

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Miljøteknisk beskrivelse

Miljøgodkendelse Helsing Skytteforening

Punkt 165: Hovedgaden 90 - Dispensation fra lokalplan 72.99 Tisvildeleje til facadebeklædning

02.34.02-G01-1842-19

Resume

Sagen omhandler dispensation fra lokalplan 72.99 Tisvildeleje til at ændre facaden på ejendommen Hovedgaden 90 i Tisvildeleje.

Sagen forelægges Udvikling, By og Land, da det ansøgte kræver dispensation fra en bevaringsværdig lokalplanbestemmelse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At give dispensation fra lokalplanens § 8.2 og § 4.2 til at anvende løsning med lettere sort træfacade

eller

2. At give dispensation fra lokalplanens § 8.2 og § 4.2 til at anvende løsningen med lettere træfacade på vilkår om, at facadens farve bliver ændret til hvid eller gul

Hvis Udvikling, By og Land ikke vil meddele dispensation til en træfacade, indstiller administrationen til Udvikling, By og Land:

3. At meddele, at Udvikling, By og Land er positivt indstillet over for en dispensation fra lokalplanens § 9.2 til at bibeholde et hegn i træ

Sagsfremstilling

Ansøger har søgt om dispensation til en let facadeløsning i træ på ejendommen Hovedgaden 90.

Der er udført en gennemgående renovering af ejendommen, hvor facader og tagkonstruktion er udskiftet. Huset fremstår med en sort træfacade og et helt nyt udtryk.

Baggrund for sagen

Administrationen har den 25. marts 2020 givet byggetilladelse til en 15 m² tilbygning, nyt tag og facaderenovering på Hovedgaden 90 i Tisvildeleje.

Administrationen overså imidlertid, at ejendommen er omfattet af lokalplanens § 4.2, som omhandler byggeri fra før 1940, som ikke tidligere er ombygget væsentligt. Der er tale om en bevarende lokalplanbestemmelse i relation til materialeholdningen (pudsede facader og synligt murværk med tag af tegl, tagpap eller eternitskifer).

Derfor lægges sagen nu op for Udvikling, By og Land, som skal tage stilling til, om udvalget kan godkende den meddelte dispensation, eller om dispensationen skal trækkes tilbage. Byggeriet er opført i henhold til byggetilladelsen.

Derudover er facadebeklædningen malet sort. Ejer vurderede oprindeligt, at det ikke krævede en dispensation fra lokalplanen at male facaden sort og havde derfor ikke ansøgt om dispensation til farven i første omgang. Administrationen har oplyst ejer om, at det kræver en dispensation, og ejer har derfor nu ansøgt om dispensation. Udvikling, By og Land skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation til farven sort, eller om ejer skal anvende gul eller hvid farve, som foreskrevet i lokalplanen.

Lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan 72.99 Tisvildeleje (vedtaget i 2001) og ligger inden for delområde II "Strøget".

Det bemærkes, at der i lokalplanen er lavet en gennemgang af bevaringsværdige byggerier, og at disse er beskrevet og afmærket i lokalplanens bilag 3 og 4.

Hovedgaden 90 ligger i udkanten af delområde II "Strøget" grænsende op til delområde I "Lejet". Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig, men ligger mellem to bevaringsværdige ejendomme.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse om bebyggelsens materialer i delområdet "Strøget", at:

"Der er huse med blank mur, pudsede facader (overvejende hvide og gule), der er huse med træbeklædte facader. Der er huse med sadeltage, der er huse med halvvalmede tage. Der er huse med mansardtage. Kort sagt alle tænkelige facadematerialer, farver og tagformer er repræsenteret. Flere bygninger i området er renoveret i de senere år, og her dominerer gul-pudsede facader med hvidmalede gesimser og bygningsdetaljer."

Lokalplanen udlægger området til byzone og har til formål at:

- *At bevare den unikke landskabelige sammenhæng i Tisvildeleje mellem byen og stranden.*
- *At bevare det kulturhistoriske miljø omkring Lejet og stejlepladsen under hensyntagen til en nutidig anvendelse.*
- *At fastlægge retningslinjer for forbedring af det fysiske miljø på Hovedgaden og omkring Stationen.*
- *At ajourføre plangrundlaget, herunder at overføre enkelte ejendomme fra sommerhusområdet til byzone.*

Lokalplanens § 4.2

Indenfor Område II må bebyggelse, der med sort farve er fremhævet på Bilag 3, ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Om- og tilbygninger af bebyggelse fra før 1940, som ikke tidligere er ombygget væsentligt, skal ske med respekt for bygningens opførelstidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk. Materialeholdningen (pudsede facader og synligt murværk med tag af tegl, tagpap eller eternitskifer) skal fastholdes.

Lokalplanens § 7.2

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter og ydervæggens højde, bortset fra gavle, skal være mindst 2 meter og højest 3,5 meter.

Lokalplanens § 8.2

Inden for Område II skal om- og tilbygning af bebyggelse fra før 1940, som ikke tidligere er ombygget væsentligt, ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Ny bebyggelse skal udføres med ydervægge som murede teglstensvægge, eventuelt vandskurede eller pudsede behandlet med gul eller hvid farve. (...) Dele af bebyggelsens facadepartier kan udformes i lette konstruktioner og i glas.

Lokalplanens § 9.2

Nye hegn skal udføres som levende hegn eller af samme materialer som ydermure.

Begrundelse for dispensation

Facadehøjde og taghældning

Ved renovering af ejendommen ønskede ansøger at hæve tagfladen for at kunne isolere konstruktionen i henhold til gældende krav.

Den eksisterende facadehøjde var på 4,87 meter, hvilket er 1,37 meter højere end bestemmelserne i lokalplanen, og ansøger ønskede at hæve taget med 18 cm. ud over det eksisterende.

Bygningens oprindelige taghældning var på 24 grader og dermed mindre end tilladt efter lokalplanen, som jo er vedtaget efterfølgende. Den nye tagkonstruktion har samme hældning, som den oprindelige.

Administrationen har givet dispensation til at hæve højden af bygning med yderligere 18 cm i forhold til det eksisterende og dispensation til at udføre den nye tagkonstruktion med samme taghældning som den eksisterende. Dispensationerne er ikke givet fra en bevarende lokalplanbestemmelse og kan derfor ikke trækkes tilbage. Udvikling, By og Land skal derfor ikke forholde sig til dispensationen fra højden og taghældningen,

Facadebeklædning

Ved påbegyndelsen af renoveringsarbejdet fandt man frem til at fundamentet ikke ville kunne understøtte en tung facade og ikke ville kunne udføres efter lokalplanens bestemmelser. Dette er yderligere bekræftet ved gennemgang af uvildig byggesagkyndig.

Den byggesagkyndige vurderede, at den bedste løsning var at anvende en let facadeløsning således, at der ikke opstod yderligere sætningsskader.

Den nuværende facade er udført med sort træbeklædning, hvor ansøger efterfølgende ønsker dispensation til bibeholdelse af dette. Ansøger anfører, at hvide træfacader ikke er typisk for området.

Hegn

Der er på ejendommen udført et raftehegn ud mod Hovedgaden samt mod nabo mod øst. Hegnet består af lodrette træ rafter med bark, disse rafter er leveret i overmål og er efter montering blevet skåret til i højden for at give et mere ensartet udseende.

Hegnet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, da det er i træ, som er samme materiale som ydermuren/facaden. Lokalplanen regulerer ikke højden på hegn i delområdet "Strøget".

Hvis der ikke meddeles dispensation til en træfacade, vil hegnet kræve en dispensation. Hvis ejer ikke får dispensation til et hegn i træ, kan ejer vælge at opføre en mur eller levende beplantning i stedet.

Museum Nordsjælland

Museum Nordsjælland fraråder at meddele dispensation til facadebeklædningen. Se bilag.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at der kan meddeles dispensation til både facadebeklædningen og farven, idet dispensationen er i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

Facadebeklædning

Administrationen vurderer, at der er byggetekniske omstændigheder ved den pågældende ejendom, som betyder, at håndhævelsen af lokalplanens krav om tunge facadeløsninger, ville medføre, at ejendommen ikke ville kunne renoveres.

Byggeriet fremstår i dag med et væsentligt ændret udtryk i forhold til den oprindelige bygning. Kvistene mod Hovedgaden er væk og der er opsat væsentlig større glas partier.

Lokalplanen regulerer dog ikke placeringen og størrelse af vinduer inden for delområdet "Strøget" og deraf er dette ikke forhold som kræver en dispensation.

Generelt bemærkes, at lokalplanens bestemmelse om, at om- og tilbygninger skal ske med respekt for det arkitektoniske udtryk, ikke kan håndhæves, da det arkitektoniske udtryk er et subjektivt forhold, som ikke lever op til kravet om klarhed og præcision, som er en forudsætning for, at en lokalplanbestemmelse kan håndhæves.

Da byggeriet allerede er udført, har sagen karakter af lovliggørelse, og der er derfor pligt til at inddrage forvaltningsretlige grundsætninger om ejers gode tro, proportionalitet, værdispildsbetragtninger samt lighedsgrundsætningen i vurderingen af sagen. I denne sag må det lægges til grund, at ejer har været i god tro, idet ejer havde fået meddelt en dispensation til at anvende træbeklædning i forbindelse med renoveringen af bygningen. Endvidere vil præcedenseffekten være begrænset, da dispensationen er konkret begrundet i bygningens fysiske tilstand og manglende mulighed for at facaderenovere med tung facadebeklædning. Et afslag på dispensation vil medføre værdispild, hvilket dog skal holdes op imod en proportionalitetsafvejning, hvor det vil være sagligt at inddrage hensynet til at fastholde materialeholdningen (pudsede facader og synligt murværk) på ejendommen.

Ud fra en samlet vurdering af sagen, indstiller administrationen, at der meddeles dispensation til facadebeklædning i let materiale (træ).

Hvis Udvikling, By og Land fastholder, at facaden fortsat skal være i mursten, bedes Udvikling, By og Land tilkendegive, om de er positivt indstillet på en dispensation til et hegn i træ.

Farve

Administrationen vurderer, at en dispensation til at anvende træbeklædning, kan gives på vilkår om, at træbeklædningen skal males i hvid eller gul farve, således som lokalplanens § 8.2 foreskriver. Da bygningen allerede er malet sort, har

sagen karakter af lovliggørelse, og der er derfor pligt til at inddrage forvaltningsretlige grundsætninger om ejers gode tro, proportionalitet, værdispildsbetragtninger samt lighedsgrundsætningen i vurderingen af sagen. Lokalplanen foreskriver, at facaden skal behandles med gul eller hvid farve. Det fremgår ikke af ansøgningsmaterialet, at facaden skulle farves sort, Dertil kommer, at det ikke kan udelukkes at en dispensation til at bibeholde en sort facade vil skabe præcedens i området. Der er flere ejendomme i området, som har sortmalet træfacader, som en del af den ydre facade, men umiddelbart er der ikke nogen, hvor hele huset er sort. Et afslag på dispensation vil medføre værdispild, men umiddelbart vurderer administrationen ikke, at det vil være uproportionelt under hensyn til ejendommens udtryk og risikoen for præcedens i området "Strøget".

Lovgrundlag

Planlovens § 19, LBK nr 287 af 16/04/2018

Lokalplan 72.99 - For et område i Tisvildeleje

Økonomi

Se særskilt orienteringspunkt

Høringsperiode og høringsparter

Dispensationen har ikke været i naboorientering, da det er vurderet, at den ikke medfører indbliksgener, skyggegener mv., og at den således er af underordnet betydning i forhold til naboen.

Beslutning

Punktet blev taget af dagsordenen.

Bilag

Bemærkning ang. Hovedgaden 90, Tisvildeleje.pdf

Punkt 166: Lukket: Orientering om muligt erstatningsansvar

02.34.02-G01-1842-19

Punktet taget af dagsordenen

Punkt 167: Esbønderupvej 79B, dispensation fra lokalplan 339.01

02.34.02-G01-925-20

Resume

Sagen vedr. ansøgning til efter brand at søge tilladelse til genopførelse af oprindelige sortglaserede tegltag på stuehus - med dispensation fra lokalplanens krav om røde tegl.

Sagen forelægges Udvikling, By og Land, da anvendelsen af sortglaserede teglsten kræver dispensation fra den bevarende lokalplan.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At meddele dispensation fra lokalplanen til et sortglaseret tegltag på stuehuset, Esbønderupvej 79B eller
2. At meddele afslag på dispensation fra lokalplanen til et sortglaseret tegltag på stuehuset, Esbønderupvej 79B

Sagsfremstilling

Ejer af Esbønderupvej 79B (Sædholmgård) har søgt om dispensation og lovliggørelse af stuehusets sortglaserede tegltag,

Ansøgningen begrundes med, at det er en genopførelse af stuehusets mere end 50 år gamle sortglaserede tegltag. Halvdelen af taget brændte i januar, og da entreprenøren ikke kunne finde teglsten, der var identiske med de eksisterende tegl, blev hele taget udskiftet med nye teglsten, der mindede om det oprindelige sortglaserede tegltag.

Det blev den 10.06.2020 konstateret, at der var ved at blive lagt sortglaserede teglsten på stuehusets tag (bilag 1, tilsynsnotat med fotos).

Gribskov Kommune har den 15.06.2020 meddelt standsningspåbud.

Den 13.07.2020 blev det konstateret, at der var lagt sortglaserede tegl på hele stuehusets tag.

Lokalplan

Gården er omfattet af lokalplan 339.01 for Saltrup landsby vedtaget af Byrådet i 2010.

Af § 1 fremgår at formålet med lokalplanen bl.a. er at bevare de karakteristiske gårde i landsbyen.

Lokalplanens afsnit vedrørende Sædholmgård anfører i § 6.5.1, at taget på stuehuset skal beklædes med matte røde tegl.

Anvendelsen af sortglaserede tegl kræver således dispensation, jf. planlovens § 19.

Stuehuset har høj bevaringsværdi og ombygning, samt lignende ydre ændringer af stuehuset, må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse. Stuehuset kan genopføres i tilfælde af brand (bilag 2, bevaringsværdige bygninger i Saltrup).

Af lokalplanens beskrivelse af de eksisterende forhold på Sædholmgård fremgår bl.a., at stuehusets facader fremtræder hvidpudset og taget er dækket af sortglaserede teglsten.

Stuehuset, der ligger parallelt med Esbønderupvej, er delvist skjult bag et stendige og en høj beplantning, som i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdig.

Administrationens vurdering og indstilling

Administrationen vurderer, at det ikke er i strid med lokalplanens principper at meddele dispensation fra lokalplanens § 6.5.1, som anfører at tage skal beklæde med matte røde tegl.

Da tagstenene er lagt op, har sagen karakter af lovliggørelse, og der er derfor pligt til at inddrage de forvaltningsretlige grundsætninger om ejers gode tro, proportionalitet, værdispildsbetragtninger og lighedsgrundsætningen i vurderingen af sagen.

Administrationen indstiller, at Udvikling, By og Land beslutter at give dispensation til et sortglaceret tegltag på stuehuset, som ansøgt. Administrationen lægger afgørende vægt på, at der er tale om genopførelse efter brand, og at huset før branden og i ca. 50 år har haft sortglaserede tegl. Det må forventes, at præcedensvirkningen af en dispensation vil være meget lille på grund af disse konkrete forhold på ejendommen.

Lovgrundlag

Planloven, LBK nr. 1157 af 01/07/2020

Lokalplan nr. 339.01 for Saltrup landsby

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Hvis der meddeles dispensation, vil sagen skulle i naboorientering, medmindre det vurderes at være af underordnet betydning, jf. planlovens § 20. Hvis administrationen vurderer, at eventuelle indsigelser er væsentlige, vil sagen blive forelagt Udvikling, By og Land igen.

Beslutning

1. Tiltrådt.

2. Udgår.

Morten Jørgensen (G): fraværende.

Bilag

Tilsynsnotat med fotos, den 10.06.2020

Bilag 2

Punkt 168: Rundinsvej 23 - Nedlæggelse af bolig - etablering af p-pladser til Kvickly

02.34.02-G01-872-20

Resume

Administrationen har modtaget en forespørgsel vedrørende mulighed for nedrivning og nedlæggelse af helårsbolig på adressen Rundinsvej 23 i Helsingør. Grunden ønskes benyttet til flere p-pladser til Kvickly Helsingør.

Kvickly Helsingør påtænker at erhverve ejendommen indenfor 3 år, hvis der kan gives tilladelse til nedlæggelse af helårsbolig på ejendommen.

Sagen forelægges Udvikling, By og Land, som har kompetencen til at nedlægge en bolig efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At der gives tilladelse til nedlæggelse af bolig med henblik på at benytte grunden til p-pladser

eller

2. At der gives afslag til nedlæggelse af bolig

Sagsfremstilling

Kvickly i Helsingør ønsker godkendelse fra kommunen med henblik på mulighed for tilladelse til nedlæggelse af helårsbolig på ejendommen Rundinsvej 23.

Grunden ønskes indrettet til 36 ekstra p-pladser til brug for Kvicklys kunder. Ejer af Rundinsvej 23 har givet fuldmagt til Kvickly.

Der er i ansøgningen redegjort for, at der er mangel på p-pladser ved Kvickly, især i weekender, ved højtider og sommerperioden. Kvickly tror desuden, at flere, der ikke er kunder til butikken, vil benytte p-pladserne, når boligbyggeriet på Møllebakken er færdigt, hvorfor de ekstra p-pladser også vil blive nødvendige.

Kvicklys bestyrelse forventer en omsætningsfremgang på 10-25% over de næste 0-5 år. Gives der tilladelse til nedlæggelse af boligen på Rundinsvej 23, vil Kvickly ligeledes arbejde på senere at opkøbe og nedlægge boligerne på Rundinsvej 25 og Birkedalsvej 10. I denne sag skal Udvikling, By og Land dog kun tage stilling til Rundinsvej 23.

Kvickly har i dag 234 parkeringspladser og opfylder dermed ikke helt retningslinjer til antal parkeringspladser pr. m² erhvervsareal.

Jævnfør kommuneplan er retningslinjer beskrevet som 1 p-plads pr. 25 m² erhvervsareal ved store dagligvarebutikker. Nuværende antal svarer til 1 p-plads pr. 28,4 m² erhvervsareal.

Ved etablering af de ekstra 36 stk. p-pladser vil Kvikly have 1 p-plads pr. 24,6 m² og dermed opfylde ovenstående retningslinjer.

Ejendommen

Rundinsvej 23 er i BBR-registeret med en grundstørrelse på 981 m², et énfamiliehus på 142 m² med tilhørende kælder på 80 m². Huset er opført i 1968.

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanramme 1.B.07, som er udlagt til boligområde. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Retsgrundlaget

Planloven og boligreguleringsloven eksisterer side om side.

Planloven har forrang for boligreguleringsloven. Dette betyder, at der ikke kan træffes en afgørelse efter boligreguleringsloven, som strider mod planloven.

Det vil ikke være i strid med planloven at nedlægge boligen og anvende arealet til parkering, selvom det er en fravigelse fra kommuneplanrammen, da det ikke er lokalplanpligtigt.

Det vil dog kræve tilladelse efter boligreguleringsloven og efter bygningsreglementet.

Samtykke eller afslag

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

Beslutningen om samtykke eller afslag skal træffes på baggrund af et konkret individuelt skøn for hver enkelt ejendom.

I forbindelse med skønsudøvelsen er det vigtigt at pointere, at kommunen kun kan nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbolig er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen, jf. boligreguleringslovens 51, stk. 2.

Skønnet i denne situation er forholdsvis snævert, idet der konkret og individuelt skal være behov for at kunne disponere over boligen til boligsøgende inden for 6 uger. Er der modsætningsvis ikke et sådant konkret behov, må der meddeles samtykke.

En afgørelse skal iagttage lighedsprincippet. Dette betyder, at kommunen som udgangspunkt skal behandle to ens sager lige.

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

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer at de ekstra parkeringspladser vil sikre, at Kvickly opfylder kommuneplanens retningslinjer for krav til parkeringspladser. De ekstra parkeringspladser vil afhjælpe i spidsbelastede situationer, dog vurderes også at det er i få tilfælde, at Kvickly har det ekstra behov. Der er offentlige parkeringspladser ved Rådhuset, som, administrationen vurderer, hidtil har kunne aflaste Kvicklys parkeringsbehov i de sene eftermiddagstimer og i weekender samt i eksempelvis sommerferieperiode. Kvickly forventer en omsætningsfremgang på 10-25 % i kommende år. Hvis deres vurdering er baseret på flere kunder - og ikke blot ekstra forbrug hos den enkelte - kan de ekstra p-pladser være en hjælp for butikken.

Den 17. september 2019 besluttede Udvikling, By og Land at tillade nedlæggelse af bolig på ejendommene Grønnevang 111, 113 og 115, da nedlæggelsen var nødvendig for at kunne realisere en lokalplan, der gav mulighed for en vaskehal. Da nedlæggelse af bolig på Rundinsvej 23 har til formål at opnå flere parkeringspladser til en dagligvarebutik, så den kan overholde kommuneplanens retningslinjer for krav til parkeringspladser til en eksisterende dagligvarebutik, og således ikke har til formål at realisere en lokalplan, er den ikke sammenlignelig med sagerne på Grønnevang. Samtykke til nedlæggelse af boligen på Rundinsvej 23 er således ikke i strid med lighedsprincippet. Et samtykke vil dog kunne danne præcedens i andre sager, hvor en dagligvarebutik har behov for at kunne nedlægge en bolig for at kunne opfylde kommuneplanens retningslinjer til parkeringspladser.

Udvikling, By og Land skal på baggrund af ovenstående tage stilling til, om der skal gives tilladelse eller afslag.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven § 46

Kommuneplan 2013-2025

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Sagen skal i partshøring hos eventuelle parter, da der er tale om ændret anvendelse af ejendommen

Beslutning

1. Tiltrådt.
2. Udgår.

Morten Jørgesen (G): fraværende.

Bilag

Indsendelse 1, RUNDINSVEJ 23 ANDRAGENDE 03.06.2020.pdf

Indsendelse 1, RUNDINSVEJ 23, LUFTFOTO.png

Punkt 169: Hastighed på Askemosevejen i Ørby

05.00.00-G01-27-20

Resume

Borgere fremsender vedholdende klager over hastigheden i Ørby. Udvalget skal tage stilling til den skilte hastighed og eventuelt udbyggelse af de hastighedsdæmpende foranstaltninger på Askemosevejen.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at 40 km skiltningen fjernes således, at hastigheden fastsættes som den generelle hastighedsgrænse på 50km/t i tættere bebygget område

eller

2. at 40 km skiltningen bibeholdes, og vejen trafiksaneres yderligere jf. vejreglernes bestemmelser iden den indgår i listen over prioriterede trafiksikkerhedsønsker ved de kommende budgetforhandlinger. Såfremt der ikke findes midler tiltrafiksanering forelægges sagen til fornyet beslutning i udvalget.

Sagsfremstilling

Askemosevejen er for en del år siden trafiksaneret i forhold til den gældende hastighedsgrænse for tættere bebygget område (50 km/t)

Enkelte borgere har gennem flere år klaget over, at hastigheden gennem landsbyen var for høj. Administrationen gennemførte derfor i december 2018 en trafiktælling, som kortlægger, at hastigheden var i overensstemmelse med forholdene, og at hastigheden ikke var for høj. Tællingen viste, at gennemsnitshastigheden var 40 km/t, og 85% af køretøjerne kørte under 49 km/t

Borgerne mente dog fortsat, at der blev kørt meget for stærkt og fik politisk velvilje til at nedsætte den skilte hastighed til 40 km/t på borgmesterens anmodning. Dette skete uden, at der blev ændret på de hastighedsdæmpende foranstaltninger, og derfor opstod der uoverensstemmelse mellem den skilte hastighed og vejens udformning.

Politiet henvender sig til Gribskov Kommune med opfordring til at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger på askemosevejen, så vejens udformning bliver i overensstemmelse med den skilte hastighed. Politiet oplyser, at de ved gentagne hastighedskontroller ser, at 16-17 % bliver "blitzet" - hvilket er meget højt. Politiet oplyser også, at gennemsnitshastigheden, som de måler, ligger på 42 km/t

Enkelte borgere klager også fortsat over hastigheden og bemærker, at bumpene ikke hjælper i forhold til den hastighedsgrænse, der er på 40 km/t

Administrationen bemærker, at det er afgørende, at der er overensstemmelse mellem den hastighed, der ønskes og vejens udformning. Når dette ikke er tilfældet, opstår der ofte et misforhold mellem trafikantens adfærd og skiltningen, hvilket kan medføre, at strækningen bliver opfattet som politiets pengemaskine.

Administrationen vurderer, at der ikke tidligere eller nu er særlige trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, og at der ikke er registreret ulykker på strækningen.

Der er i marts 2020 gennemført endnu en trafiktælling. Resultat er som ved tidligere tælling, at 85 % af køretøjerne kørte under 47 km/t, og gennemsnitshastigheden blev målt til 38 km/t.

Det er administrationens anbefaling at nedtage den nuværende 40 km/t hastighedsbegrænsning og fastholde den almindelige gældende hastighedsgrænse for tættere bebygget område på 50 km/t. Ved denne løsning vil der være overensstemmelse mellem vejens udformning og den gældende hastighedsgrænse.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje mv. § 8

Økonomi

Indstilling 1: 10.000,- Nedtagning af hastighedsskilte. Afholdes over driften.

Indstilling 2: 250.000,- Ændring af eksisterende bump og anlæg med supplerende bump. Udgiften indarbejdes i prioriteringslisten over trafiksikkerhedssønsker og indgår i kommende budgetforhandlinger.

Beslutning

Punktet blev taget af dagsordenen.

Punkt 170: Fastsættelse af vejnavn til industriområde i Græsted

05.02.05-P07-1-20

Resume

Udvikling By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om vejnavn til vej i nyt industriområde på Lopholm i Græsted.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at beslutte et vejnavn

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune er i gang med at udvikle et nyt erhvervsområde i Græsted (ejendommen, matr.nr. Lopholm), og i den forbindelse skal der fastsættes et vejnavn, så de respektive grunde kan få tildelt adresse efterhånden, som de udstykkes.

Vejen skal være en privat fællesvej.

Ifølge Bekendtgørelse om vejnavne og adresser er Gribskov Kommune ansvarlig for at fastsætte vejnavne og adresser.

Vejnavn fastsættes under hensyn til, at borgere, myndigheder, forsyningsvirksomheder, redningsberedskab og andre på lettest mulig måde skal kunne orientere sig og finde frem til den pågældende vej.

Bekendtgørelsen omfatter alle veje, uanset om de er private eller offentlige.

Vejnavnet skal i henhold til bekendtgørelse nr. 271 vejnavne og adresser være entydige og sammensættes af indtil 40 tegn, de skal fastsættes i overensstemmelse med den officielle danske retskrivning og de må ikke kunne forveksles med andre veje under samme postnummer.

Gribskov Kommune har annonceret på forskellige måder for at indhente forslag til et vejnavn,

Da erhvervsområdet ved siden af har navne som: Mestervangen, Mesterbuen og Svendestykket o.l. (se nedenstående kortudsnit) kan Gribskov Kommunes administration pege på følgende forslag, når der ikke er indkommet forslag:

Mestersvinget, Mesterloden, Mesterstykket.



Kommunalbestyrelsen skal ifølge BBR- lovens §§ 3a, 3b og 3 d fastsætte vejnavne

Ingen

Indkomne forslag

I forbindelse med indhentning af forslag til vejnavne er Museum Nordsjælland og Gribskov Arkiv tilskrevet med opfordring til at indsende eventuelle forslag til navn med baggrund i området.

På kommunens hjemmeside og Facebook er borgere blevet opfordret til at indsende forslag til vejnavn for det pågældende industriområde.

Der er ikke indkommet forslag.

Beslutning

1. Udvalget besluttede at vejen skal hedde Mesterlodden.

Punkt 171: Øget og strømlinet indsamling og sortering af husholdningsaffald

07.18.00-I02-1-20

Resume

Sagen forelægges Udvalget, By og Land, Økonomiudvalget og Byrådet mhp. beslutning om videre proces for implementering af nye krav til sortering og indsamling af husholdningsaffald.

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

1. at høring af bekendtgørelse og vejledning forelægges udvalget mhp. at komme med input til høringssvar
2. at arbejdet med indførelse af mere sortering sættes i værk og finansieres via taksterne til affaldsforsyningen
3. at affaldsforsyningen går i gang med kortlægning af behov og løsninger til øget sortering
4. at mulige løsninger fremlægges politisk inden iværksættelse af udbud
5. at vedtagelse af affaldsforsyningens takster for 2021 udskydes til november 2020
6. at administrationen udarbejder udkast til nyt affaldsregulativ samt kommunikationsplan, når ny affaldsbekendtgørelse og vejledning er faldet på plads
7. at administrationen udarbejder udkast til revideret affaldsplan, når statens nationale affaldsplan er faldet på plads
8. at interessenter (renovatorer og grundejerkontaktudvalget) inviteres til dialog om ny affaldsplan og nyt regulativ ifm. udarbejdelse af udkast
9. at borgere og virksomheder inviteres til dialog om ny affaldsplan og regulativ ifm. høring af udkast

Sagsfremstilling

Baggrund

Regeringen og et bredt flertal i Folketinget har indgået aftale om en klimaneutral affaldssektor med mere genanvendelse og mindre forbrænding. Der skal sorteres i 10 fraktioner ved alle husstande. Det berører kommunernes opgaver med indsamling af husholdningsaffald.

Nye krav til sortering

I Gribskov Kommune sorteres helårshuse i to fraktioner: bioaffald og restaffald, mens sommerhuse alene får afhentet restaffald.

- Fremover skal der sorteres i 10 fraktioner ved alle husstande i Danmark: mad, papir, pap, metal, glas, plast, tekstil, drikke- og fødevarerkartoner, restaffald og farligt affald.
- Indsamlingen skal foregå husstandsnet, men tage hensyn til forskellige boligtyper.
- Kommunerne skal supplere deres nuværende indsamlingsordninger fra 1. juli 2021, tekstilaffald dog fra 1. januar 2022.

Overordnet proces

Staten

Lovgivning skal tilrettes mhp. at understøtte nye krav til kommunernes indsamling af affald. Miljø- og Fødevareministeriet forventer, at ny affaldsbekendtgørelse og vejledning sendes i høring efter sommerferien 2020.

- Affaldsbekendtgørelsen skal sætte krav til kommunerne om at indsamle de 10 fraktioner samt tidsfrister herfor. Herunder hvilke fraktioner der må indsamles i kombination. Ligeledes skal nærmere vilkår for tekstiler sikre, at frivillige velgørende organisationer får adgang til tekstiler, der kan genbruges.
- Vejledningen skal udarbejdes i dialog med interessenter på området og redegøre for, hvordan sortering kan tilrettelægges, så bekendtgørelsens krav om ensartet sortering overholdes.
- Den nationale affaldsplan forventes sendt i høring hurtigst muligt herefter.

Kommunerne

På baggrund af den nationale affaldsplan skal kommunerne udarbejde kommunale affaldsplaner, som beskriver status, mål og plan for udvikling af affaldsområdet.

Kommunerne skal desuden revidere deres affaldsregulativer, som beskriver affaldsordningernes omfang og tilrettelæggelse.

Kommunens affaldsforsyning skal lave nye udbud af hhv. indkøb af materiel og indsamling af de nye affaldsfraktioner.

Kommunerne skal desuden have dialog med interessenterne og sørge for at informere borgere og virksomheder om de nye affaldsordninger

Udgifter og finansiering

Driften af kommunens affaldsforsyning finansieres via taksterne for de enkelte ordninger. Hver ordning skal hvile økonomisk i sig selv. Taksten beregnes ud fra forrige års driftsudgifter i kombination med affaldsplanens nødvendige investeringer. Affaldsforsyningen kan ud over driften af affaldsordningerne lave forberedende arbejder af hhv. affaldsplan og affaldsregulativ, som vedtages endeligt af kommunen som myndighed.

Krav om øget sortering forventes at give udgifter for affaldsforsyningen til indkøb og udskiftning af materiel. Dertil kommer ressourcer til revision af affaldsplan og regulativer samt nye udbud, informationsmateriale og dialog med interessenter. Da indholdet i den nye affaldsbekendtgørelse og vejledning endnu ikke er kendt, er det vanskeligt at lave overslag over udgifterne. Erfaringer fra andre kommuner, der frivilligt har indført mere sortering ved husstandene, peger dog i retning af en forventet udgift i størrelsesorden 80-100 mio. kr. for implementering i en kommune.

Gribskovs affaldsforsyning har på dagrenovationsområdet pr 1/1-2020 pt. et mellemværende på 10,5 mio. kr., hvor 5 mio. kr. stammer fra kommunens nuværende affaldsplan og allerede er øremærket til mere sortering af husstandsaffald. Der vil dog være behov for en væsentlig stigning i taksterne i de kommende år for at imødegå krav om øget og strømlinet indsamling af husholdningsaffald. Takststigningen kan blive i størrelsesordenen 2.500-3.300 kr./husstand til dækning af initialudgifter til indførelse af mere sortering. Hertil kommer eventuelle øgede driftsudgifter. Udgiften kan fordeles over ét eller flere år med forskellige konsekvenser for hhv. brugerne og affaldsforsyningens økonomi.

Proces i Gribskov

Tidsfristen for indførelse af øget sortering giver et stort tidspres på kommunens arbejde med revision af affaldsplan og regulativ samt regulering af takster mhp. finansiering. Disse processer ville normalt ligge successivt, men hvis man skal nå implementering inden 01.07.2021, må de køre parallelt. Ifm. høring af affaldsbekendtgørelsen kan kommunen via KL påpege nedenstående udfordringer

- Takstfinansiering kan opkræves over ét eller flere år. Det kan give en likviditetsmæssig udfordring, at sortering skal indføres allerede i 2021.
- Hvis likviditeten er på plads inden opstart, skal forbrugerne bære hele takststigningen i første kvartal 2021.
- Hjemmel til at indføre takster for nye affaldsordninger skal findes i kommunens affaldsplan og affaldsregulativ, som ikke kan nå at blive vedtaget, inden budget og takster for 2021. Dette gør, at målet om implementering 01.01.2021 kun kan lade sig gøre, hvis kommunens likviditet giver rum til et negativt mellemværende med affaldsforsyningen.

Kommunen har ikke tilstrækkelig kapacitet i den nuværende driftsorganisation til et meget forceret arbejde med affaldsplan, affaldsregulativ, udbud, dialog og inddragelse samt kortlægning af løsninger i forskellige typer af bebyggelser. Der vil være behov for tilførsel af personaleressourcer eller i større omgang at anvende konsulenter, evt. en kombination.

Når mange kommuner samtidig udbyder indkøb af materiel samt indsamling, kan der være fordele ved at lave fælles udbud. Det kan eventuelt koordineres via Vestforbrænding.

Indsamling af husholdningsaffald i Gribskov foretages nu af lokale entreprenører på baggrund af Gribskøvs eget udbud. Gribskov kan overveje, om man vil tilslutte sig Vestforbrændings ordning for indsamling af husholdningsaffald.

Ved udbud af kørsel med specialbiler bør der være behørig tid til, at vindende byder kan nå at mobilisere - herunder anskaffe renovationsbiler - mv. Leveringstid for nye renovationsvogne er ved tidligere udbud vurderet til at være ca. 9 måneder.

Skitse til procesplan

	3. kvartal 2020	4. kvartal 2020	1. kvartal 2021	2. kvartal 2021
Affaldsplan	Afventer national affaldsplan Rekruttering	Udkast til ny affaldsplan udarbejdes	Udkast til ny affaldsplan i høring	Ny affaldsplan vedtages
Affaldsregulativ		Udkast til nyt regulativ udarbejdes	Udkast til nyt regulativ i høring	Nyt regulativ vedtages
Indkøb og etablering • udbud af materielind køb • udbud af indsamling af nye fraktioner • nye arealer til fælles opsamlings anlæg	Kortlægning • Behov (spande/nedgravede) • Muligheder (køb/leasing/leje) • Samarbejder (VF / andre kommuner) • Placering af nye fælles opsamlingsanlæg	Udbudsmateriale udarbejdes for hhv. materiel og indsamling Plangrundlag for nye anlæg til fælles opsamling	Udbud Arealopkøb til nye anlæg til fælles opsamling	Standstill Mobilisering Etablering
Takster	1. behandling af budget og takster	2. behandling af budget og takster	Opkrævning via ejendomsskatt ebillet	Likviditet til rådighed
Data	Kortlægning Styringsværktøj (renoweb el. lign)			
Dialog og information	Kommunikationsplan	Oplæring/rekruttering til call-center Interessentinddragelse	Borgermøder Formidling i infocaféer	Husstandsinformation via digital post

Vurdering

Ovenstående skitse til procesplan vil imødegå kravet om implementering pr 01.07.2021. Til gengæld vil det give udfordringer med likviditeten og hjemlen til at indføre takster for nye affaldsordninger, som endnu ikke er regulativfastsatte.

Administrationen anbefaler

- at høring af bekendtgørelse og vejledning forelægges udvalget mhp. at komme med input til høringssvar. Man kan f.eks. kan gøre opmærksom på problematik med likviditet og hjemmel til at indføre takster for nye affaldsordninger
- at arbejdet med indførelse af mere sortering sættes i værk og finansieres via taksterne til affaldsforsyningen

- at affaldsforsyningen går i gang med kortlægning af behov og løsninger til øget sortering herunder
 - se på muligheder for egnet materiel (spande/nedgravede fællesløsninger)
 - se på muligheder at leje/lease nyt materiel mhp. at fordele likviditetstrækket
 - se på muligheder for fælles indkøb/udbud sammen med andre kommuner
 - se på muligheder for placering af anlæg til fælles opsamling
- at mulige løsninger fremlægges politisk inden iværksættelse af udbud
- at vedtagelse af affaldsforsyningens takster for 2021 udskydes til november 2020
- at administrationen udarbejder udkast til nyt affaldsregulativ samt kommunikationsplan, når ny affaldsbekendtgørelse og vejledning er faldet på plads
- at administrationen udarbejder udkast til ny affaldsplan, når statens nationale affaldsplan er faldet på plads
- at interessenter (renovatører og grundejerkontaktudvalget) inviteres til dialog om ny affaldsplan og nyt regulativ ifm. udarbejdelse af udkast
- at borgere og virksomheder inviteres til dialog om ny affaldsplan og regulativ ifm. høring af udkast

Beslutning

1.-9.

For: A, B, G, V, Ø (10)

Imod: O (1)

Anbefalet.

10. Udvalget besluttede at optage dialog med Vestforbrændingen om en fælles løsning vedrørende optisk sortering.

For: A, B, G, V, Ø (10)

Undlod at stemme: O (1)

Anbefalet.

Punkt 172: Giftfri Kommune

01.05.00-A01-16-19

Resume

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

Gribskov Kommune har modtaget opfordring til at tilmelde kommunens arealer til Danmarks Naturfredningsforenings kampagne "Giftfri Kommune".

Sagen blev behandlet d. 26. maj 2020, men udsat med henblik på at indhente supplerende oplysninger til sagen.

Det bemærkes, at tilføjelsen er i kursiv.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at Gribskov Kommune tilmelder kommunale arealer til kampagnen Giftfri Kommune

Historik

Udvikling, By og Land, 26. maj 2020, pkt. 135:

Udsættes

Sagsfremstilling

Danmarks Naturfredningsforening, afdeling Gribskov, og Klimagruppen i Gribskov har uafhængigt af hinanden henvendt sig til Gribskov Kommune med en opfordring til kommunen om at tilmelde sig Danmarks Naturfredningsforenings kampagne "Giftfri Kommune". Gribskov Kommune har i svar til begge foreninger lovet at vurdere forslaget i 2020.

Giftfri Kommune er en pendant til Danmarks Naturfredningsforenings kampagne Giftfri Have. Med initiativet Giftfri Have er det Danmarks Naturfredningsforenings mål at hjælpe haveejere med at droppe giften i deres have. Dette oplyser foreningen på hjemmesiden www.giftfri-have.dk. Adspurgte oplyser Danmarks Naturfredningsforening, at der i Gribskov Kommune er tilmeldt 485 haver til kampagnen Giftfri Haver.

Med kampagnen Giftfri Kommune opfordrer Danmarks Naturfredningsforening kommunerne til at tilmelde kommunale arealer som giftfrie. Det fremgår af Danmarks Naturfredningsforenings hjemmeside, at 19 kommuner har tilmeldt sig Giftfri Kommune, blandt andre Frederikssund, Furesø, Helsingør og Rudersdal Kommuner.

Danmarks Naturfredningsforening afdeling Gribskov peger i deres opfordring til Gribskov Kommune på, at kommunen ved at tilmelde sig kampagnen kan markere sig som en kommune med fokus på miljø, biodiversitet og grundvand.

Gribskov Kommune har siden 2000 ikke benyttet sprøjtemidler på de kommunale arealer, med undtagelse af bekæmpelsen af den invasive kæmpe-bjørneklo. Kommunerne indgik i 2000 en aftale med KL om, at der på kommunale arealer ikke bruges sprøjtemidler – med undtagelse af de steder hvor der sker bekæmpelse af bjørneklo. Alle kommuner har derfor siden 2000 i princippet været sprøjtefrie.

Udvikling, By og Land har bedt administrationen om at undersøge muligheden for brug af pesticider i vejrabatter i vejdriften. På mødet d. 28. april har UBL besluttet ikke at benytte sprøjtegifte.

Hvis Gribskov Kommune skal melde arealer ind til Danmarks Naturfredningsforenings kampagne, vil det betyde, at kommunen melder kommunalt ejede arealer ind, hvor der med sikkerhed ikke benyttes sprøjtemidler, dvs undlade at melde offentlig arealer ind, hvor der bekæmpes kæmpe-bjørneklo med sprøjtemidler og eventuelle arealer, hvor ejendomsservice bekæmper skadedyr med gift. De arealer Gribskov Kommune bortforpagter kan godt meldes ind, da det er et vilkår i forpagtningsaftalerne, at der på arealerne ikke anvendes pesticider - et vilkår der er beskrevet i den politisk vedtaget Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Gribskov Kommune fra 2016.

Danmarks Naturfredningsforening lister nogle gifte, der ikke må benyttes, hvis arealerne skal meldes ind som giftfrie. Det drejer sig om følgende:

Ukrudtsmidler, mosmidler, svampemidler, sneglemidler, insektmidler, midler der kun er godkendt til brug i landbrug, gartnerier eller anden professionel brug, udtræk af cigaretskodder mod insekter og eddikesyre. Professionel bekæmpelse af hvepse eller rotter i - eller tæt omkring bygninger og brug af myreløkkedåse indendørs er ikke en forhindring for at tilmelde arealer.

Det er administrationens vurdering, at en tilslutning til kampagnen ikke begrænser kommunen i den nuværende eller fremtidige drift, og at en tilslutning vil være i tråd med Gribskov Kommunes bæredygtighedsstrategi og flere af FN's Verdensmål. Endelig vurderer administrationen, at Gribskov Kommune med fordel kan flage for at være giftfri og være forgangsbillede for, at private kvitter pesticider i deres haver til fordel for grundvand og insekter.

Danmarks Naturfredningsforening anbefaler, at Gribskov Kommune ikke tillader/benytter spildevandsslam på de arealer, der indmeldes til Giftfri Kommune. Der er ikke andre forbehold end de der allerede er nævnt i indstillingen og som også kan ses på Danmarks Naturfrednings hjemmeside: <https://www.giftfri-have.dk/kommuner-og-virksomheder>

Beslutning

1.

For: A, B, G, Ø (8)

Imod: V

V (Bent Hansen): Bent Hansen mener ikke, at man bør hindre udkøring af slam på offentlige landbrugsarealer og derved eksportere problemet til private.

Punkt 173: Vurdering af indsatser indenfor Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO)

13.02.00-A01-4-20

Resume

Ny lov afstedkommer, at Gribskov Kommune inden udgangen af 2022 skal gennemgå alle vandværkers Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO) på landbrugsjord og BNBO på øvrige arealer, hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål. Dette med henblik på at vurdere behovet for yderligere indsats for at reducere risikoen for forurening af grundvandet. Status for gennemgangen skal indberettes til Miljøstyrelsen hvert år inden d. 1. oktober. Her lægges op til at igangsætte vurderingen af behov for tiltag for de i alt 63 BNBO, der er i Gribskov Kommune.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at administrationen igangsætter en vurdering af behov for yderligere indsats for at reducere risikoen for forurening indenfor BNBO og indberetter status for vurderingen til Miljøstyrelsen.

Sagsfremstilling

Ny lovbunden opgave

Aftaleparterne bag Pesticidstrategi 2017-2021 har i januar 2019 vedtaget en tillægsaftale, der bl.a. har som mål at nedbringe risikoen for forurening af grundvandet fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Med tillægsaftalen skal kommunerne vurdere behovet for yderligere tiltag til beskyttelse af grundvandet indenfor BNBO. I tillægget er beskrevet to faser, hvor fase 2 alene vil blive relevant, hvis kommunerne ikke er kommet i mål med beskyttelsen mod forurening af BNBO i fase 1.

Der er tale om en ny lovbunden opgave, som er forankret i Bekendtgørelse om vurdering af boringsnære beskyttelsesområder og indberetning, BEK nr. 1476 af 17/12/2019.

I fase 1 pålægges kommunerne, inden udgangen af 2022, at gennemgå alle BNBO på landbrugsjord og BNBO på øvrige arealer, hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål. Kommunernes skal gennemgå BNBO med henblik på at vurdere behovet for yderligere indsats for at reducere risikoen for forurening. Kommunen skal for de BNBO, hvor der vurderes at være behov for yderligere indsatser til beskyttelse af grundvandet, i videst muligt omfang afsøge muligheden for at lave frivillige aftaler med lodsejerne således, at der opnås lokalt forankrede løsninger i et samarbejde mellem kommunen, vandværker og lodsejere.

På baggrund af gennemgang og vurderingen af indsatsbehov skal kommunen indberette oplysninger om, hvilke BNBO, der er vurderet og om eventuelle aftaler, påbud, forbud eller andre eventuelle indsatser. Dette skal indberettes til Miljøstyrelsen senest 1. oktober hvert år i perioden 2020-2022.

Hvis kommunerne ikke er kommet i mål med beskyttelsen mod fare for forurening af BNBO inden udgangen af 2022, er aftaleparterne enige om at gennemføre et generelt forbud mod sprøjtning i BNBO. Hvis der indføres et generelt forbud i fase 2, vil det ske ved lov.

Den daværende Miljø- og Fødevareminister uddybede formålet med opgaven yderligere ved bl.a. at fremhævede, at *"det som det helt klare udgangspunkt skal være slut med at sprøjte"* i BNBO, samt at *"hvis man vil reducere risikoen for forurening, skal man derfor stoppe anvendelsen af pesticider i BNBO."*

De eksisterende regler giver herudover kommunerne mulighed for at give påbud eller nedlægge forbud for at undgå forurening af grundvandet eller at pålægge en lodsejer rådighedsindskrænkninger, som er nødvendige for at beskytte drikkevandet mod forurening med bl.a. pesticider. Gribskov Kommune har ikke givet påbud eller nedlagt forbud for at undgå forurening.

Hvad er BNBO?

BNBO står for Boringsnære Beskyttelsesområde og er udlagt om alle vandværksboringer i kommunen. Størrelse og form på BNBO er beregnet vha. modeller og altså ikke en fast afstand, som vi kender det fra 25 meters beskyttelseszone. BNBO's udstrækning afhænger af indvundne vandmængder, boringsdybder, geologi m.m. Alle BNBO er således forskellige fra hinanden i størrelse og udstrækning. Baggrunden for, at der er udpeget BNBO er, at der kan være en såkaldt tragteffekt rundt om en boring. Tragteffekten betyder, at f.eks. pesticider og gødning, der anvendes på jorden nær boringen, kan blive suget ned mod det grundvand der pumpes op i boringen. Der kan således være en øget grundvandsdannelse og dermed øget risiko for forurening tæt på en boring.

BNBO i Gribskov Kommune

Staten har i 2019 - på baggrund af data udarbejdet af kommunen - udpeget Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO) til boringer i Gribskov Kommune, der indvinder grundvand til almene vandforsyninger, og som har en aktiv indvindingstilladelse. BNBO kan ses af kommunens digitale kort under Grundvand og Boringsnære Beskyttelsesområder.

Forbrugerne i Gribskov Kommune forsynes med vand fra 14 private vandværker, der tilsammen har 63 drikkevandsboringer. De 63 BNBO i Gribskov Kommune udgør i alt 132 ha. Der er et delvist overlap mellem rundt regnet halvdelen af de udlagte BNBO.

Nærmere beskrivelse af kommunes opgave

For de BNBO som kommunen beslutter ikke at igangsætte indsatser for, skal kommunen, som en del af indberetningen, underrette Miljøstyrelsen om årsagen til, at der *ikke* iværksættes indsatser. Der skal med andre ord ikke argumenteres for, hvor der igangsættes indsatser, men begrundes hvorfor der ikke igangsættes indsatser.

I bekendtgørelsen er der listet 18 punkter, der skal gennemgås og redegøres for og disse er uddybet i den til bekendtgørelsen tilknyttede vejledning. Punkterne omhandler bl.a. vigtigheden af den enkelte boring for den fremtidige vandforsyning, hvorvidt arealet er beskyttet gennem andre indsatser (f.eks. hvis boringen er beliggende i fredskov) og tykkelsen af lerlag (her skal eventuelle modelberegninger godtgøre, at der ikke sker sprækkedannelse og kan ske en nedsivning af pesticider til grundvandet). Se bilag 1 for eksempel for skema med oversigt over bl.a. de 18 punkter, der skal gennemgås.

Proces- og tidsplan for vurdering af BNBO i Gribskov Kommune

Administrationen vil igangsætte en vurderingen - i første omgang en screening af de 63 BNBO. I den indledende screening skelnes mellem BNBO, hvor der er en arealanvendelse, hvor der kan tænkes at blive anvendt pesticider i erhvervsmæssig øjemed og på BNBO, hvor der ikke vurderes at ske en erhvervsmæssig arealanvendelse med anvendelse af pesticider. Førstnævnte kan f.eks. være landbrug, lokalbanen, golfbaner mv. og sidstnævnte kan f.eks. være, hvor BNBO er beliggende i skov, på fredet arealer og i boligområder.

På baggrund af den indledende screening vil de arealer, der ligger inden for BNBO, hvor der vurderes at kunne anvendes pesticider i erhvervsmæssig øjemed, blive nøjere gennemgået fra administrationen. Dette arbejde forventes igangsat i september 2020 og forventes afsluttet inden udgangen af september 2021. Når denne undersøgelse er udført vil resultatet blive forlagt UBL. Her vil der blive foreslået og lagt op til principper for indgåelse af dialog med henblik på at indgå

frivillige aftaler, og hvilke typer aftaler, der arbejdes på at indgås mv. Der vil blive taget udgangspunkt i et paradigme for frivillige aftaler, der er udarbejdet af KL samt et tillæg til statens vejledning med eksempler på prisfastsættelse for kompensation. Resultatet af undersøgelsen kan resultere i at boringer flyttes, arealer opkøbes og/eller frivillige aftaler omhandlende f.eks. omlægning til økologi, anden arealanvendelse eller sprøjtefri zoner mv.

Interesseorganisationer

Nordsjællands Landboforening (NOLA) har på møde i marts 2020 i anden sammenhæng gjort opmærksom på, at landbruget har en stor interesse i, at der indgås frivillige aftaler inden udgangen af 2022, fremfor en situation med en fase 2, hvor et egentlig forbud mod anvendelsen af pesticider, som varslet, ellers vil træde i kraft.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om vurdering af boringsnære beskyttelsesområder og indberetning

BEK nr 1476 af 17/12/2019

Lov om ændring af lov om vandforsyning m.v.

LOV nr 1419 af 17/12/2019

Økonomi

Der er indgået aftale mellem KL og Miljø- og Fødevarerministeriet om kompensation via DUT for kommunens arbejde for perioden 2020-22. Beløbet er ligeligt fordelt over de 3 år.

Kompensationen dækker ikke over indsatser i BNBO (frivillige aftaler, opkøb m.v). Disse skal finansieres af vandværkerne over taksterne.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Eksempel på skema til vurdering af behov for beskyttelse - BNBO

Punkt 174: Perspektivplan for fremtidig vandforsyning

13.02.00-G00-234-18

Resume

I Gribskov Kommune er der en tilstrækkelig grundvandsressource af rimelig kvalitet, Men flere faktorer udfordrer den fremtidige vandforsyning; stigende krav til vandværkernes bestyrelsesarbejde, den teknologiske udvikling, undersøgelser af flere pesticider i drikkevandet (hvilket kan blive en bombe under vandforsyningen) samt at visse vandværker er sårbare overfor en forurening, der kan udfordre dem i at finde nye grundvandsressourcer. I perspektivplanen listes en række forslag til initiativer, der foreslås igangsat for at sikre den fremtidige vandforsyning i Gribskov Kommune.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende udkast til perspektivplan med henblik på at den sendes i høring til følgende interessenter; Grundvandsrådet, Vandværker i Gribskov Kommune og Region Hovedstaden.

Sagsfremstilling

Med udkast til Perspektivplan for vandforsyning i Gribskov Kommune lægges der op til en overordnet målsætning for den fremtidige vandforsyning:

"Det er Gribskov Kommunes målsætning at sikre en fremtidig bæredygtig, tilstrækkelig og kvalitetsmæssigt tilfredsstillende vandforsyning, der bygger på forekomsterne af grundvand, og som tilgodeser forbrugernes (borgere og erhverv) behov for drikkevand under hensyntagen til miljø og natur".

Planens indhold

I perspektivplanen skitseres mulige perspektiver – dvs. muligheder og begrænsninger i den fremtidige vandforsyningsplanlægning. Planens forslag til fremtidig vandindvinding bygger på viden om forekomster af grundvand, prognoser for fremtidige behov, den aktuelle situation for indvinding og kendte forureningskilder. Disse gennemgås i planen.

Planen er ikke en lovpligtig plan, men sætter retning for planlægning af den fremtidige vandforsyning ud fra gældende vandforsyningsplaner samt vandforsyningsloven og tilhørende bekendtgørelser. I planen listes en række forslag til initiativer, der foreslås iværksat for at sikre, at målsætning for den fremtidige vandforsyning i Gribskov Kommune udmøntes.

Baggrund for behov for en perspektivplan

I Gribskov Kommune er der en tilstrækkelig grundvandsressource af rimelig kvalitet, som kan dække det fremtidige behov for drikkevand og vand til erhverv og industri i kommunen. Indvindingen er bæredygtig – både kvalitet og kvantitet - i forhold til påvirkning af natur og vandområder. Prognosen viser, at der ikke vil være behov for en væsentlig øget indvinding i fremtiden og kapaciteten for vandværkernes maksimale døgnproduktion af vand viser, at vandværkerne gennemsnitligt kan yde to gange mere, end der er givet indvindingstilladelse til. Men på trods heraf, er der grund til at planlægge den fremtidige vandforsyning i Gribskov Kommune. Dette skyldes bl.a.:

- til stadig stigende krav til administration og drift af vandværkerne, der udfordrer vandværkernes bestyrelser,
- teknologisk udvikling og eventuelle krav om udvidet og avanceret vandbehandling i fremtiden, der kan afstedkomme behov for større investeringer, der kan få betydning for forsyningsstrukturen,
- at der med regeringens pesticidstrategi og tillæg hertil er lagt op til undersøgelser af flere pesticider i drikkevandet, hvilket kan blive en bombe under vandforsyningen.

Dertil kommer, at visse vandværker er sårbare overfor en eventuel forurening og kan få svært ved at finde nye grundvandsressourcer.

Tidsplan og udmøntning af initiativer

For at indfri målsætningen er det derfor vigtigt at igangsætte nogle initiativer for at skaffe det nødvendige datagrundlag for at træffe beslutninger om den fremtidige vandforsyning i Gribskov Kommune.

Hvis f.eks. et vandværk står overfor udfordringer - af den ene eller anden årsag - kan perspektivplanen medvirke til, at der handles på et rationelt grundlag og ikke træffes ad-hoc beslutninger. Men initiativer, der beror på sammenlægninger og samarbejde mellem vandværker, vil som udgangspunkt kun igangsættes på baggrund af frivillighed. De foreslåede initiativer igangsættes således gradvist med henblik på at kunne træffe beslutninger eller delbeslutninger om den fremtidige vandforsyning i Gribskov Kommune.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om vandforsyning mv., LBK nr. 118 af 22. feb. 2018.

Økonomi

Udmøntning af initiativerne kan ske ved frivillighed fra vandværkernes side af og finansieret af vandværkerne selv. En finansiering af initiativer i planen kan også ske ved hjælp fra Region Hovedstaden, hvis der er politisk opbakning til dette i regionen. Gribskov Kommune er i dialog med Region Hovedstaden om et fælles projekt om helhedsorienteret bæredygtig grundvandsbeskyttelse, som forventes at kunne tildeles midler fra regionens Regionale Udviklingsstrategi (RUS). Dette behandles i regionen i oktober 2020. Hvis Regionen træffer beslutning om at tildele puljemidler til et udvidet samarbejde med Gribskov Kommune, vil dette blive forelagt UBL i efteråret 2020.

Høringsperiode og høringsparter

Udkastet til perspektivplanen foreslås sendt i høring hos interessenter i perioden aug.- sep. for i okt./nov. at blive endelig godkendt af UBL.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Bilag 1. Udkast til Perspektivplan for vandforsyning i Gribskov Kommune

Punkt 175: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-7-20

Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget

Punkt 176: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-8-20

Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 177: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom

82.02.00-G10-29-19

Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 178: 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

Administrationen orienterer om jordkørsel til Kagerup (se bilag)

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 18.10

Møde slut: 21.56

1. Taget till efterretning

Administrationen orienterede om status på vejdriftområdet og omdelte notat (bilag 1). Bent Hansen (V) havde anmodet om at få et punkt på dagsordenen, men ved en fejl er dette alene kommet på som et meddelelsespunkt. Udvalget drøftede området, og der blev ønsket en sag på næste ordinære møde.

Bent Hansen bemærkede, at mange skilte var dækket beplantning, og der flere steder ikke er beskåret jf. fritrumsprofilen.

Administrationen orienterede om status for byggesagsbehandlingen og omdelte notat om status på behandlingen (2). Jannich Petersen efterspurgte månedlig status for byggesagsbehandlingen og foreslog ekstern hjælp.

Administrationen uddelte notat vedr. tilgængelighed til Rågeleje Strand, vejnavn i Ammendrup Bakker og overløb (bilag 3).

Administrationen orienterede henvendelse vedrørende vejbidrag og trafik til/fra Dronningmølle rensningsanlæg.

Administrationen orienterede om beplantning ved studieboliger.

Brian Lyck Jørgensen efterspurgte vedtægter for grf. for Nordgårdsvej og Rasmus Olsensvej.

Brian Lyck Jørgensen spurgte, om der er sket tilslutning af fjervarme til Møllebakken.

Brian Lyck Jørgensen orienterede om, at den forretningsførende på Møllebakken har tilbudt, at medlemmer af udvalget kan se lejlighederne.

Brian Lyck Jørgensen ønskede en redeøgrelse vedrørende Rågelejevej 43.

Bo Jul Nielsen spurgte til nedstyrtningsfare ved lergraven på hjørnet af Vibelandsvej og Valbyvej.

Bo Jul Nielsen spurgte til, om kommunen har givet tilladelse til, at restaurant Gilleleje Havn serverer ude på vejen.

Knud Antonson foreslår at være presseoffensiv og meddele om sagsbehandlingstider.

Bilag

Aktuel status vedr vej

Notat vedr. byggesagsbehandling

Notater vedr. tilgængelighed til Rågeleje Strand, vejnavn i Ammendrup Bakker og overløb

Orientering til udvalget

Punkt 179: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 30 for Rækkefølgeplan for Troldebakkerne

01.02.15-P16-1-20

Resume

Sagen forelægges Udvikling, By og Land samt Økonomiudvalget til endelig beslutning i Byrådet.

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

1. at vedtage Kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune med indarbejdelse af de i hvidbogen foreslåede ændringer.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planforslaget har til formål at regulere videre rækkefølgeplan for etapeudvikling af Troldebakkerne.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 13. maj til den 12. juli 2020.

Der er ikke modtaget eksterne høringssvar til planforslaget i offentlighedsfasen. Administrationen har en kommentar om en teknisk rettelse. Hovedpunkterne i det indkomne høringssvar drejer sig om:

- Teknisk rettelse af etapeinddelingens afgrænsning (høringssvar nr. 1)

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

Beskrivelse af området

Kommuneplantillæg nr. 30 omfatter 13 matrikelnumre, som ligger i by- og landzone. Området ligger nord for Helsingør. Mod nord afgrænses det primært af marker. Mod øst afgrænses området af jernbane og åbent land mod gammelt teglværk. Mod syd afgrænses det af Helsingørvej og en gennemgående landevej mellem Helsingør og Frederiksværk. Mod vest afgrænses området af Kildevej - primær forbindelse mellem Tisvildeleje og Hillerød. Planområdets og rammernes afgrænsning ses nedenfor.



Kommuneplantillægget er i dag omfattet af rammebestemmelserne 1.B.26 og 1.BB.01. Med kommuneplantillægget afløses disse to rammer af 1.B.27 og 1.BB.02.

Tillæggets formål og indhold

Formålet med kommuneplantillægget er at fastlægge den videre rækkefølge for etaperne i Troldebakkerne. Indholdet omhandler, ud over indholdet i de eksisterende kommuneplanrammer, regulering af rækkefølgen for udbygning af etaperne.

Administrationen anbefaler, at der foretages en teknisk rettelse af etapeinddelings afgrænsning. Læs nærmere i bilag med hvidbog.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at Tillæg 30 til Kommuneplan 2013-25 for Rækkefølgeplan ved Troldebakkerne vedtages med de foreslåede justeringer/ændringer. Administrationen har præciseret i ordlyden, så det følger tydelige planmæssige trin, hvornår der kan ske udvikling og planlægning for næste etape i rækkefølgeplanen.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Tillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 13. maj til den 12. juli 2020.

Beslutning

1. Anbefalet.

Bilag

Kommuneplantillæg 30 - endelig vedtagelse - september 2020

Hvidbog for Kommuneplantillæg nr. 30 for Troldebakkerne - høring

Punkt 180: Tofte industri 16, Helsingør - dispensation fra lokalplan 512.17

02.34.02-G01-870-20

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om dispensation fra lokalplan 512.17 til etablering af BodySDS på Tofteindustri 16, 3200 Helsingør.

En dispensation vil danne præcedens for resten af områdets anvendelse og få konsekvenser for de eksisterende miljøtunge virksomheder i området og muligvis kommende miljøtunge virksomheder.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at meddele afslag på dispensation fra lokalplan til at BodySDS-klinik (miljøklasse 1) kan indplaceres i delområde 2

Sagsfremstilling

Autocentralen Susanne Pedersen ApS er ejer af ejendommen matr.nr 54, Helsingør By, beliggende Tofte Industri 16, 3200 Helsingør. Ejendommen blev erhvervet i 2019, og ejer har planer om at bygge et værksted og en vaskehal på ejendommen, der på nuværende tidspunkt er ubebygget. Derudover ønsker ejer i den ene del af værkstedsbygningen at indrette lokaler, der skal udlejes til Gribskov Body ApS (Body-SDS).

Body-SDS er en behandlingsform med dybdegående massage samt skånsom og avanceret behandling, herunder ledfrigørelse, akupressur, zonetryk, pulsering af muskulaturen og åndedræsteknikker. Det er en behandlingsform, der løsner spændinger i kroppen, og som gavner fysiske og psykiske udfordringer. Derudover tilbydes holdtræning med op til 20 deltagere, hvor deltagerne kan få forbedret kropsholdning, åndedræt og bevægelsesmønstre, der kan føre til et generelt bedre helbred. Holdtræningen er en kombination af kredsløb-, koordinations- og ledtræning.

Plangrundlag

Området er Helsingørs erhvervsområde og er reguleret af Lokalplan 512.17 For erhvervsområdet Tofte i Helsingør fra 2017. Lokalplanen har til formål at sikre eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder, og at der skabes gode rammer for etablering af nye virksomheder. Lokalplanområdet er inddelt i forskellige delområder, fastlagt ud fra den enkelte miljøklasse, jf. lokalplanens § 3.3.

Ejendommen er placeret i lokalplanens delområde 2 for virksomheder i miljøklasse 3. Delområde 2 må kun anvendes til virksomheder, der i Miljøstyrelsens klassificering hører til miljøklasse 3 samt butikker med særligpladskrævende varegrupper. Autoværksted er i lokalplanens Bilag A - virksomhedsklassificering - sat til at være i miljøklasse 3-5. Miljøklasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Vejledende minimumafstandskrav i forhold til boliger er 50 m. BodySDS-klinik indplaceres i miljøklasse 1, hvilket ifølge lokalplanens miljøklasser, ikke kan tillades i delområde 2.

Mulighed for at indplacere nye typer af virksomheder, der ikke er tilladt efter lokalplanens anvendelsesbestemmelse, fremgår af lokalplanens § 3.4. Lokalplanens § 3.4 giver mulighed for, at kommunen ud fra en konkret vurdering kan give tilladelse til andre typer af virksomheder, end angivet i de enkelte delområder, i det omfang, de vurderes på grund af størrelse eller medførende miljøpåvirkning at være af erhvervsmæssig karakter, der naturligt eller ved etablering af afbødende foranstaltninger, kan indpasses i området.

Lokalplanen § 3.4 betegnes som en kompetencenorm, fordi hovedreglen efter lokalplanen er et forbud mod at etablere en virksomhed, der ikke kan placeres i rigtige miljøklasse eller en butik med særlig pladskrævende varegrupper, men samtidig åbner den alligevel op for muligheden for at give tilladelse til anden anvendelse. Hvis kommunen ønsker at give tilladelse i henhold til lokalplanens § 3.6, svarer dette til en dispensation og normale procedure for dette skal følges, herunder naboorientering efter planlovens § 20. Desuden er der mulighed for, at der skal foretages partshøring, jf. § 19 i forvaltningsloven, da et let erhverv på adressen kan begrænse nærliggende, eksisterende virksomheders udfoldelsesmuligheder.

Administrationen vurderer, at en BodySDS-klinik og træningsrum, der tilhører miljøklasse 1, hverken på grund af størrelse eller på grund af medførende miljøpåvirkning, har en erhvervsmæssig karakter, der naturligt eller ved afbødende foranstaltninger kan indplaceres i delområde 2. En BodySDS-klinik og træningsrum bør placeres i område med miljøklasse 1 eller i et centerområde. Administrationen indstiller derfor, at der meddeles afslag på at etablere den BodySDS-klinik samt træningsrum på Tofte industri 16, 3200 Helsingør.

Konsekvenser for erhvervsområdet, hvis der meddeles tilladelse til BodySDS-klinik og træningssal i delområde 2

Formålet med Lokalplan 512.17 er bl.a. at sikre, at der kan udøves virksomhed inden for miljøklasserne 1-5. Da tung industri og miljøfølsom erhverv ikke kan placeres tæt på hinanden inddeles området i forskellige områder, der er reserveret i forskellige miljøklasser. Hvis der meddeles dispensation kan det medføre, at eksisterende virksomheder udvidelsesmuligheder bliver indskrænket, samt at det vil danne præcedens i området.

Derudover vil lighedsgrundsætningen føre til, at lignende ansøgninger om placeringer af virksomheder, f.eks. dyreklinik, kiropraktor terapi osv. i miljøklasse 1, også skulle have en tilladelse. Området vil således skifte karakter fra at være et erhvervsområde med opdeling af virksomheder i forskellige miljøklasser til at blive et blandet erhvervsområde og dermed et område, som ikke udtager sig som oprindeligt planmæssigt tænk.

Det er administrationen vurdering, at BodySDS-klinik og træningssal ikke er hensigtsmæssig for området, og det bør nøje overvejes, om der skal gives tilladelse til sådan en fravigelse fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Lovgrundlag

LBK nr. 287 af 16/04/2018 (planloven)

Økonomi

Sagen har ikke direkte økonomiske konsekvenser for Gribskov Kommune

Hvis anvendelsen har konsekvenser for omkringliggende og derved forhindrer erhvervet, vil der kunne stilles krav om erstatning, eller hvis ejendommen falder i værdi som følge af afgørelsen om at etablere klinik og træningssal på den pågældende ejendom.

Høringsperiode og høringsparter

Der er ikke udført høring

En dispensation skal sendes i naboorientering indenfor lokalplansområdet, jf. Planlovens § 20, samt mulig partshøring til omkringliggende virksomheder, som vil blive påvirket af dispensationen, jf. forvaltningsloven § 19.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

LP 512.17 - Kortbilag 2a

Punkt 181: Trafikbestilling 2021

13.05.12-P00-1-20

Resume

Denne sag forelægges Udvalget, By og Land samt Økonomiudvalg og Byråd mhp. at træffe beslutning om trafikbestilling hos Movia for 2021

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

1. at afgive trafikbestilling til Movia hvor nuværende serviceniveau fastholdes på kommunale buslinjer 361, 362, 363, 360R samt flextur
2. at beslutningen tages op igen inden udgangen af januar 2021, hvis budgetforudsætningen ændres

Sagsfremstilling

Baggrund

Hvert år afgiver kommuner og regioner trafikbestilling hos Movia for det kommende år. Trafikbestillingen fastlægger det ønskede serviceniveau for den kollektive trafik, som i Gribskov består af de kommunale buslinjer 361, 362, 363, 360R samt flex-tur. Kort over buslinjer ses i bilag.

Movia administrerer og driver den kollektive trafik på Sjælland. Driften finansieres dels af billetindtægter og dels af tilskud fra kommuner og regioner.

Kommunens budget

I budget 2020 og overslagsår er der afsat budget til kollektiv drift. Budgettet for 2021 er lagt ud fra en antagelse om, at nuværende serviceniveau for den kollektive trafik fastholdes i 2021.

Ramme 511	2020	2021	2022	2023
Kollektiv drift	23.171	23.009	22.928	20.337

Budgettet er reduceret væsentligt fra 2023. Udvalget, By og Land har den 31.03.2020 besluttet at iværksætte udarbejdelse af et transportplanprojekt for den kollektive trafik og befordring. Transportplanprojektet skal danne baggrund for dialog og beslutning om regulering af serviceniveauet mhp. at tilpasse ydelsen til budgettet.

Forventede udgifter i 2021

Movia har lavet overslag over udgifter til den kollektive drift for Gribskov Kommune i 2021. Movia forventer overslagsmæssigt en udgift på 20,9-23,1 mio. kr. (se vedlagte bilag med overslag over udgifter excl corona).

Dertil skal lægges eventuelle ekstra udgifter som følge af corona. For 2021 forventer movia samlet at coronaregningen bliver på 312 mio. kr. Størstedelen af beløbet vedrører faldende indtægter som følge af lavere passagertal og lidt lavere indtægt pr. passager pga. lavere kontantsalg. På udgiftssiden er det især udgifter til ekstra rengøring, crowd control og

ekstra driftskapacitet, som bidrager til Corona-regningnen. Movias estimat for Gribskov er en ekstra udgift på 1,938 mio. kr. for kollektiv drift i 2021.

KL og Staten har aftalt, at staten dækker trafikselskabernes ekstra udgifter ifm. corona i 2020, hvor der forventes ekstra udgifter for ca 787 mio. kr. i Movia i 2020, herunder ca. 5 mio. kr. i Gribskov. Midlerne udbetales direkte til trafikselskaberne.

Det er endnu ikke afklaret, om noget lignende kan aftales for 2021. Når der efter sommerferien foreligger en opdateret status for COVID-19 vil regeringen, KL og Danske Regioner af hensyn til kommunernes og regionernes budgetlægning efter sommerferien drøfte situationen i 2021.

Proces

Kommunerne skal afgive deres ordinere trafikbestilling senest 30.10.2020. Trafikbestilling fra oktober måned implementeres fra ultimo juni det efterfølgende år.

Grundet usikkerhed om finansiering af coronarelaterede udgifter har Movia ekstraordinært givet kommunerne mulighed for at ændre i den afgivne trafikbestilling frem til den 31.01.2021.

Vurdering

Kommunen har mulighed for at se tiden an ift., om der kan indgås aftale om statslig finansiering af coronaudgifter for kollektiv drift i 2021.

Det kan blive aktuelt at regulere i trafikbestillingen, hvis det viser sig, at der ikke indgås en aftale om statslig finansiering af ekstraudgifter til corona i 2021, og der ikke kan findes finansiering i kommunens eget budget. Det vil dog betyde reduktion i serviceniveauet for de kommunale buslinjer.

Nuværende budget er fastlagt i forventning om, at nuværende serviceniveau for kommunale buslinjer fastholdes i 2021. Der er endnu ikke nogle resultater af transportplanprojektet, som kan vise vejen til omlægning af buslinjerne og reduktion af budgettet. De indledende analyser forventes færdige i efteråret.

Administrationen foreslår på den baggrund, at der afgives trafikbestilling for 2021 med fastholdelse af nuværende serviceniveau på linje 361, 362, 363 samt 360R. Og at man tager bestik af situationen senere på året mhp. eventuel reduktion i trafikbestillingen inden udgangen af januar 2021.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 323 af 20. marts 2015 Lov om trafikselskaber

Økonomi

Udgift til kollektiv drift afholdes af ramme 511 Kørsel

Høringsperiode og høringsparter

Hvis der skal ske væsentlig ændring i trafikbestillingen kan kommunen indkalde dialogforum for kollektiv trafik. Hvis man fastholder nuværende serviceniveau, vil det ikke være nødvendigt.

Beslutning

1.-2. Anbefalet.

Anbefalingen beror på forudsætningen om at staten og Movia finder en løsning på fuld kompensation af Coronaudgifter

Bilag

Trafikkort Gribskov.pdf

Overslag budget 2021 excl corona

Punkt 182: Nedlæggelse af offentligt vejareal ved tidligere skole ved Rostgårdsvej i Gilleleje

05.01.35-G01-4-20

Resume

Udvikling By og Land og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Byrådet om at nedlægge del af offentligt vejareal og udlæg af offentlig sti i forbindelse med ændret anvendelse af skolen ved Rostgårdsvej i Gilleleje.

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

1. at træffe foreløbig beslutning om nedlæggelse af offentlig vej som led i planlægning for ændret anvendelse af tidligere skole ved Rostgårdsvej i Gilleleje.
2. at endeligt beslutte, om nedlæggelse foretages af administrationen, hvis ikke der indkommer høringssvar i høringsperioden.
3. at endeligt beslutte, om nedlæggelse foretages af Udvikling, By og Land, hvis der indkommer høringssvar i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Denne dagsorden forelægges Udvikling By og Land, Økonomiudvalget og Byrådet som led i udarbejdelse af plangrundlag for den tidligere skole ved Rostgårdsvej i Gilleleje. Skolen er solgt, og ny ejer ønsker at indrette boliger i de eksisterende bygninger.

Ejendommen består af flere bygninger, hvor der mellem bygningerne er offentligt vejareal, der er en del af Rostgårdsvej, der går fra Birkevang til Gilleleje Hovedgade. Der har tidligere været overkørsel ved banen til Gilleleje Hovedgade, hvor der i dag kun er adgang ved en sti. Den del af Rostgårdsvej, der ligger ved skolen, er derfor en blind vej, der anvendes til skolegård. Derudover forbinder denne del af Rostgårdsvej Gilleleje kirke med kirkegården, og der er derfor ligtog gennem området.

I forbindelse med omdannelse af ejendommen til boliger, er der ønske om nedlæggelse af det offentlige vejareal, så arealet kan anvendes som privat opholdsareal. Der fastlægges dog en offentlig sti, der muliggør gennemgang gennem området, dels for at sikre adgang til bymidten, dels for at sikre forbindelsen mellem kirken og kirkegården.

Disponering for nedlæggelse af offentligt vejareal

Af vedlagte kortbilag fremgår disponering for nedlæggelse af offentligt vejareal og udlæg af offentlig sti. Areal markeret med grøn er offentligt vejareal der nedlægges og orange markering er offentligt vejareal der bevares. Endvidere vedlægges dipositionsplan for lokalplan 315.23, med angivelse af det offentlige vejareal / sti der bevares.

Procedure for nedlæggelse af offentlig vej jf. Lov om offentlig vej

Beslutning om nedlæggelse af offentlig vej og om arealets fremtidige status træffes af Byrådet med hjemmel i lovens § 15 og § 124 stk.1. Beslutningen skal herefter offentliggøres og sendes i høring hos vejens tilstødende grundejere. Høringsfristen er 8 uger. Herefter træffer Byrådet endelig beslutning om nedlæggelse.

Når en offentlig vej nedlægges, skal der tages stilling til, om vejen skal opretholdes som privat fællesvej eller privat vej. Hvis vejen skal overgå til privat fællesvej eller privat vej, kan endelig beslutning herom tidligst træffes 4 år efter, at der er meddelt foreløbig beslutning om dette. Der udfærdiges tilstandsrapport, som skal sikre, at vejen overdrages i god og forsvarlig stand. Krav om 4 års frist og tilstandsrapport kan fraviges, hvis kommunen og alle berørte grundejere er enige om at indgå en aftale.

Beslutningen om nedlæggelse kan i forhold til det retslige grundlag påklages til Vejdirektoratet. Hvis vejarealet besluttet nedlagt - og ikke opretholdes som privat fællesvej eller privatvej - kan en grundejer, der har krævet vejen opretholdt, kræve sagen indbragt for Taksationskommissionen.

Delegation

Endelig vedtagelse sker af administrationen, hvis der ikke kommer høringssvar. Hvis der kommer høringssvar, behandles disse af Udvikling, By og Land, der også godkender vejnedlæggelsen endeligt.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje (lov nr. 1520 af 27. december 2014)

Kapitel 2 § 15. og kapitel 11 §§ 124 - 128

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Procedure for nedlæggelse af offentligt vejareal bistås af landinspektør. Økonomi hertil finansieres dækkes af byudviklingsrammen.

Høringsperiode og høringssvar

Forslag om nedlæggelse af vej sker parallelt med høring af Lokalplan 315.23 for Rostgårdsvej 2 og 5 i Gilleleje.

Beslutning

1.-3. Anbefalet.

Bilag

Disponering - Nedlæggelse og bevaring af vejareal Rostgårdsvej

Udkast Situationsplan Rostgårdsvej 2 og 5

Punkt 183: Retslig lovgivning af kystbeskyttelse - Klitten 3 i Rågeleje

04.18.16-G01-8-18

Resume

Udvalget skal tage stilling til om en 28 m lang skråningsbeskyttelse i kote +3,0 m (DVR90) ud for Klitten 3 i Udsholt kan retslig lovgivning. Ansøger etablerede skråningsbeskyttelse i 2018 for at reducere risikoen for erosion. Sagen forelægges Udvalget, By og Land, da kompetencen til at træffe afgørelser efter kystbeskyttelsesloven ligger hos udvalget.

Administrationen indstiller til Udvalget, By og Land:

1. at retslig lovgivning det ansøgte projekt efter Kystbeskyttelseslovens § 3.

og

2. at ansøger i en lovgivning gøres opmærksom på følgende indhold:

"Gribskov Kommune anerkender, at der er et generelt erosionsproblem på Nordkysten. Derfor arbejder kommunen aktivt for at gennemføre en fælles helhedsløsning via projektet Nordkystens Fremtid. Hvis Nordkystens Fremtid ikke bliver en realitet, kan kommunen beslutte, at der skal ske sandfodring på længere strækninger baseret på viden fra Nordkystens Fremtid."

Sagsfremstilling

Sagsforløb

Skråningsbeskyttelsen blev etableret i forsommeren 2018 uden tilladelse efter kystbeskyttelsesloven. Skråningsbeskyttelsen er bygget sammen med naboens (mod vest) anlæg.

I 2018 klages der over anlægget på Klitten 3, da der hos naboens mod vest, Udsholdt Strandvej 130, er tinglyst en adgangsvej til stranden, som, ifølge klager, er blevet spærret pga. skråningsbeskyttelsen. Adgangsvejen er placeret op ad skellet ind mod Klitten 3, I forbindelse med klagen kom det frem, at skråningsbeskyttelsen ud for Klitten 3 er etableret uden forudgående tilladelse. Gribskov Kommune modtog ansøgningen om retslig lovgivning af kystbeskyttelseslæge den 16. april 2019.

For så vidt angår den tinglyste deklaration om adgangsvej hen over naboens ejendom henvises klager til Danmarks domstole. Der er tale om en privatretlig servitut, som Gribskov kommune ikke er påtaleberettiget på. Gribskov Kommune hverken kan eller skal derfor håndhæve deklarationen.

Dagsordenspunktet omhandler således alene om retslig lovgivning af skråningsbeskyttelsen ud for Klitten 3 i Udsholt.

Beliggenhed

Det ansøgte projekt er udført ud for Klitten 3, Udsholt, 3230 Græsted på matr.nr. 44m Udsholt by, Blistrup.

Se kort over projektområdet i bilag 1.

Beskrivelse af området

Vest for projektområdet er kysten beskyttet af høfder, skråningsbeskyttelse og en betonmur på en 1,8 km lang strækning. Strækningen er præget af, at Rågeleje Strandvej ligger meget kystnært. I Rågeleje strandfodrer kommunen med ral (mindre sten) for at beskytte vejen.

Øst for projektområdet præges kyststrækningen af naturlig kystudvikling. Kysten er ubeskyttet på en 1,7 meter lang strækning. Strækningen består af naturgrunde med og uden sommerhuse.

Skræntkronen ligger i ca. kote 3,0 m (DVR90) på projektstrækningen.

Eksisterende kystbeskyttelse

Arealet har ikke tidligere været beskyttet af kystbeskyttelse.

Adgang til og langs kysten

Der er offentlig adgang til kysten via en grusvej (Klitten).

Der er på nuværende tidspunkt en forholdsvis bred strand på stedet, hvilket muliggør adgang langs kysten.

Projektbeskrivelse

Projektet består af:

Etablering af 28 m ny skråningsbeskyttelse med en topkote på +3,0 m (DVR90).

Skråningsbeskyttelsen opbygges af en fiberdug, hvorpå der lægges et lag mindre sten (ral), som tildækkes af et lag dæksten. Konstruktionens hældning varierer fra 1:2 – 1:3, således, at anlægget optager de naturlige terrænforløb på stedet. Anlægget er bygget op til kote + 3,0 m, hvilket er identisk med naturgrundens terræn. Foden er nedgravet til kote 0,0 m.

For at skråningsbeskyttelsen kan ligge på linie med naboernes eksisterende anlæg har ejer påfyldt sediment bagved skråningsbeskyttelsen.

Planlægning

Projektområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Projektområdet ligger i sommerhusområde.

Fredning

Der er ikke fredninger på selve projektområdet eller i umiddelbar nærhed.

Kommuneplan 2013-25

I kommuneplan 2013-25 er området udpeget som

- Område med bevaringsværdigt landskab

- Naturbeskyttelsesområde (havet)
- Kystnærhedszone
- Rekreativ rutenet (vandrerute)

Nordkystens Fremtid

Projektet ligger inden for den planlagte fodringsstrækning ”Rågeleje-Trillingerne”, som er udpeget i det tværkommunale kystbeskyttelsesprojekt, Nordkystens Fremtid.

Dispensation efter anden lovgivning

§3-beskyttede natur

Der er vejledende registeret § 3-beskyttede overdrev på skrænten, hvor skråningsbeskyttelsen er etableret. Men for overdrev, der d.1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. § 1 i bekendtgørelse om beskyttede naturtyper. Arealet var også sommerhusområde før 1992, hvorfor beskyttelsesordningen ikke gælder.

Vurdering efter kysthabitatbekendtgørelsen

Projektet ligger ikke indenfor et Natura 2000-område, men i umiddelbar nærhed af det marine Natura 2000-område nr. 195, Gilleleje Flak og Tragten, som strækker sig fra Rågeleje til Hellebæk.

I havet omkring projektområdet findes den beskyttede art - bilag IV-art marsvin.

Da den ansøgte kystbeskyttelse er en passiv konstruktion, vurderer administrationen, at anlægget hverken vil påvirke det marine Natura 2000-område eller den havlevende bilag IV-art.

Administrationen har på den baggrund vurderet, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering jf. kysthabitatbekendtgørelsen.

Screening efter miljøvurderingsloven

Administrationen har foretaget en screening efter miljøvurderingsloven, idet kystbeskyttelsesprojekter er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10, litra k.

Projektet vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Screening efter miljøvurderingsloven vedlægges tilladelsen som bilag.

Høring

Ansøgningen har, jf. kystbeskyttelsesloven, været i høring hos naboer og relevante myndigheder. I denne forbindelse har Kystdirektoratet fremsendt en udtalelse.

Udtalelsen med bemærkninger er indarbejdet i dagsordenspunktet.

Afvejning af hensyn jf. Kystbeskyttelseslovens § 1, stk. 1

Kystbeskyttelseslovens formål er at beskytte mennesker og ejendom ved at reducere risikoen for oversvømmelser eller kystnedbrydning fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet.

Formålet varetages i sagsbehandlingen ved at afveje følgende hensyn i det ansøgte projekt:

1. Behovet for kystbeskyttelse
2. Økonomisk hensyn ved projekter omfattet af kapitel 1A.
3. Kystbeskyttelsesforanstaltningens tekniske -, natur- og miljømæssige kvalitet.
4. Rekreativ udnyttelse af kysten
5. Sikring af den eksisterende adgang til og langs kysten
6. Andre forhold

Hensynene er ikke oplistet i prioriteret rækkefølge.

Administrationens vurdering

Administrationen har afvejet lovens hensyn i det ansøgte projekt. Se hele vurderingen med vægtning af hensyn i bilag 3.

Opsummering på den samlede afvejning af hensyn

Efter afvejning af hensynene i § 1, stk. 1 i Kystbeskyttelsesloven vurderer administrationen, at den ansøgte skråningsbeskyttelse kan retslig lovliggøres i overensstemmelse med loven.

I den konkrete sag er det navnlig hensynene til behovet for ”Kystbeskyttelse”, ”Kystbeskyttelsesforanstaltningens tekniske, natur og miljømæssige kvalitet” samt ”Passage langs kysten”, der vægtes.

Behovet for kystbeskyttelse

Der er tale om en naturgrund med et sommerhus, som ligger 65 meter fra havet. If. Kystatlas.dk vurderes der at være stor kronisk og akut fare for erosion på strækningen. Det taler for projektet, men pga. at sommerhuset ligger relativt langt fra kysten, vurderes der ikke at være et stort behov for kystbeskyttelse her og nu.

Kystbeskyttelsesforanstaltningens tekniske, natur og miljømæssige kvalitet

Hensynet taler for det ansøgte projekt, da den valgte metode vurderes at kunne reducere risikoen for akut erosion af matriklen. Den ansøgte løsning, som ikke omfatter kompenserende sandfodring, vil dog ikke kunne løse det primære problem med erosion på strækningen.

Hårde kystsikringsanlæg vil som udgangspunkt altid skabe læsideerosion nedstrøms, men kyststrækningen mellem Rågeleje Strandvej og Klitten 7 (nabo mod øst) er i forvejen stærkt præget af hård kystbeskyttelse, og det taler for projektet.

Kystbeskyttelsesloven giver mulighed for at give tilladelse til hård kystbeskyttelse uden afværgeforanstaltninger, når projektet består i at ”at lukke et hul”, hvor der er i forvejen på strækningen er intensiv og lovlig hård kystbeskyttelse. Skråningsbeskyttelsen er 28 m lang og udfyldte et hul i tandrækken, da den blev etableret. Administrationen vurderer, at projektet ikke øger sedimentunderskuddet i området betydeligt.

Passage langs kysten

I forbindelse med etablering af skråningsbeskyttelse er det vigtigt, at der kompenseres for den sandmængde anlægget tilbageholder, så strandplanet også på sigt kan opretholde den lovsikrede ret til at færdes til fod langs kysten.

På baggrund af projektstrækningens længde og det store sedimentunderskud på strækningen vurderer administrationen, at en lokal kompenserende sandfodring på 28 m ikke er en løsning, som kan sikre den fremtidige passagemulighed foran projektstrækningen.

Administrationen vurderer derimod, at en fælles sandfodringsløsning over en længere strækning vil være effektiv til at sikre den fri passage foran kystsikringsanlægget. Hvis Nordkystens Fremtid - mod forventning - ikke gennemføres, vil erosion på hele kyststrækningen med tiden forværres og den lovsikrede ret til at færdes langs kysten tilsidesættes.

Administrationen anbefaler, at ejer i afgørelsen oplyses om, at kommunen arbejder aktivt for at gennemføre en fælles helhedsløsning - Nordkystens Fremtid.

Administrationens anbefaling

På baggrund af afvejning af hensynene i Kystbeskyttelseslovens § 1 anbefaler administrationen:

1) at retslig lovliggøre det ansøgte projekt efter Kystbeskyttelseslovens § 3

og

2) at ansøger i en tilladelse gøres opmærksom på følgende indhold:

"Gribskov Kommune anerkender, at der er et generelt erosionsproblem på Nordkysten. Derfor arbejder kommunen aktivt for at gennemføre en fælles helhedsløsning via projektet Nordkystens Fremtid. Hvis Nordkystens Fremtid ikke bliver en realitet, kan kommunen beslutte, at der skal ske sandfodring på længere strækninger baseret på viden fra Nordkystens Fremtid."

Standardvilkår og klagemulighed

Administrationen vil i en tilladelse til skråningsbeskyttelsen stille standardvilkår om tinglyst vedligeholdelsespligt og færdigmelding.

En afgørelse efter kystbeskyttelsesloven § 3 kan påklages for så vidt angår retslige forhold til Miljø- og fødevareklagenævnet. En hver med væsentlig individuel interesse i sagen kan klage.

Lovgrundlag

Kystbeskyttelsesloven (LBK nr. 57 af 21. januar 2019)

Kysthabitatbekendtgørelsen (BEK nr. 1062 af 21. august 2018)

Miljøvurderingsloven (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018)

Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 240 af 13/03/2019)

Økonomi

Kommunen påføres ingen udgifter i relation til tilladelsen.

Høringsperiode og høringsparter

Høringsperiode – den 19. feb. - 19. marts 2020

Høringen er sendt til naboer og til Kystdirektoratet, Miljøministeriet og Danmarks Naturfredningsforening.

Beslutning

1.-2. Tiltrædt.

Bilag

Bilag 1 – Kort over projektområde - Klitten 3

Bilag 2 – Tværsnit af kystsikring - Klitten 3

Bilag 3 - Vurdering af hensyn - Klitten 3

Bilag 4 – Ansøgningsmateriale - Klitten 3

Punkt 184: Ansøgning om kystbeskyttelse - Gilbjergstien 58

04.18.16-G01-1-18

Resume

Udvalget besluttede den 29. november 2019 at retslig lovliggøre skråningsbeskyttelsen ud for Gilbjergstien 58 i Gilleleje. Administrationen er imidlertid blevet opmærksom på, at skråningsbeskyttelsen er bygget sammen med resterne af en gammel uvirksom hofde, som ligger på tværs af stranden og besværliggør passagen langs kysten. Hofden kan kræves fjernet ved, at der indsættes et vilkår herom i tilladelsen. Dette kræver en politisk godkendelse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der i tilladelsen til kystbeskyttelse ud for Gilbjergstien 58 i Gilleleje indsættes vilkår om, at uvirksom betonhofde, som strækker sig fra skråningsbeskyttelsen til strandlinjen, fjernes og bortskaffes, inden tilladelsen tinglyses på ejendommen.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede den 29. november 2019, at skråningsbeskyttelsen ud for Gilbjergstien 58, i Gilleleje (matrikel nr. 3cl af Gilleleje by, Gilleleje) skal retslig lovliggøres. Efterfølgende er administrationen blevet opmærksom på, at skråningsbeskyttelsen er bygget sammen med resterne af en gammel uvirksom betonhofde, som ligger på tværs af stranden og besværliggør passagen langs kysten. I henhold til naturbeskyttelsesloven må passagen langs kysten ikke forhindres eller vanskeliggøres (NBL §22, stk. 3).

Se foto af betonhofden i Cowi-rapporten i bilagene.

Hofdens funktion

En hofde er en konstruktion, som er opført fra stranden og vinkelret på kystlinjen ud til en vis afstand fra kysten (25-125 m). En funktionel hofde blokerer for den del af den langsgående sediment-transport, som foregår mellem strandlinjen og hofdens afslutning, hvilket giver kysten en karakteristisk savtakket struktur.

Administrationens vurdering

Resterne af betonhofden stopper før den når ud i havet. Resterne af betonhofden vurderes kun at være begrænset virksom oppe på stranden - og i et meget begrænset område. Dette er dokumenteret ved den meget lille forskel på strandniveauet på begge sider af hofden (15-20 cm) og tæt på denne. Hvis hofden fjernes, vil der opstå en ny ligevægt, hvor strandniveauet vil blive ca. det samme i området.

Ud for luftfotos og en besigtigelse af Betonhofden fremgår det, at hofden stopper før strandlinjen og dermed ikke når ud i havet, hvor den kunne have en funktion. Betonhofden kan genkendes på luftfotos tilbage på kommunens ældste luftfotos fra 1954, hvor den gik ca. 18 meter ud i havet. På luftfoto fra 2006 fremgår det, at der nu er etableret et større kystbeskyttelses anlæg i havet med startpunkt, hvor hofden før lå i havet.

Administrationen anser den tilbageværende del af betonhofden for uvirksom, idet den stopper før kystlinjen, og idet der ikke indikationer på, at hofden blokerer for den langsgående sediment-transport.

Derimod anser administrationen, at betonhofden, som ligger på tværs af stranden i 30-100 meters højde har en betydelig negativ påvirkning for passagen langs stranden. På den baggrund vurderer administrationen, at der i forbindelse med tilladelsen bør stilles vilkår om at fjerne den eksisterende betonhofde, som ligger mellem skråningsbeskyttelsen og havet.

Hvis høfden skal fjernes

Høfden kan kræves fjernet ved, at der indsættes et vilkår herom i tilladelsen. Da vilkåret er strammere end standardvilkårene, kræver det, at parterne bliver hørt. Administrationen har derfor udarbejdet et udkast til tilladelse til kystbeskyttelse ud for Gilbjergstien 58 i Gilleleje, som har været i høring hos sagens parter.

Se høringssvarene med kommunens kommentar i bilag.

Administrationens anbefaling

På baggrund af vurderingen, anbefaler administrationen, at

1. der i tilladelsen indsættes vilkår om, at uvirksom betonhøfde, som strækker sig fra skråningsbeskyttelsen til strandlinjen fjernes og bortskaffes, inden tilladelsen tinglyses på ejendommen.

Lovgrundlag

Kystbeskyttelsesloven, LBK nr. 705 af 29. maj 2020

Kysthabitatbekendtgørelsen, BEK nr. 654 af 19. maj 2020

Miljøvurderingsloven, LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018

Økonomi

-

Høringsperiode og høringsparter

Udkast til tilladelse til kystbeskyttelse ud for Gilbjergstien 58 i Gilleleje har været i anden høring hos Miljøstyrelsen, Kystdirektoratet, Danmarks Naturfredningsforening, Børstrup Hage Kystsikringslag samt nabogrundejere den 28. feb. – 13. marts 2020.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

UDKAST - Tilladelse til kystbeskyttelse - Gilbjergstien 58

Kystteknisk vurdering af betonhøfde ved Gilbjergstien 58 - COWI Rapport