

Landinspektør Eva Jensen
ej@mapmaker.dk



Gribskov
Kommune

Sag: 2017/02391 003
Id: 022002

23. januar 2017

Afdelingsnavn

Byg og Miljø

Postadresse

Postboks 10, 3200 Helsingør

Personlig henvendelse

Rådhusvej 3

3200 Helsingør

tf: 7249 6000

e-mail: TMS@Gribskov.dk

Åbnings- og telefontid

Man-ons 10-14

Torsdag 10-17

Fredag 10-13

**Ejendommen matr.nr. 17 a m.fl. Laugø By, Helsingør,
Laugøvej 1 (børnehaven Bøgeskovgård) -Dispensation på vilkår til
udstyknings**

Gribskov Kommune bekræfter hermed modtagelsen af dit andragende om udstykning af ovennævnte ejendom.

Konkret indebærer udstykningen, at bygningerne på matr.nr. 17 a Laugø By, Helsingør er en fremtidig sokkelgrund sammenhørende med matr.nr. 17 h smst.

Sagen er modtaget den 17.01.17, og forudsætter en formel dispensation fra gældende lokalplan 512.15, Daginstitution ved Laugøvej.

Lokalplanen fastslår således i §4.1, at der ikke må ske udstykning inden for lokalplanområdet. Dertil fastlægges det i §6.1, at bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 2 (matr.nr. 17 a) tilsammen ikke må overstige 30.

Baggrunden for den ønskede udstykning er, at såfremt arronderingen af børnehaven fastholdes med nuværende udenomsarealer (lege- og aktivitetsarealer samt parkeringsarealer) vil dette udløse en ganske betragtelig kloaktilslutningsafgift.

Dette uagtet, at der efter lokalplanen ikke vil blive tilladt udstykninger til selvstændig bebyggelse - altså udenomsarealerne / fællesarealerne netop skal fastholdes som sådanne.

Kommunen har tidligere i mail af 14.06.16 tilkendegivet, at man ikke umiddelbart var indstillet på at meddele dispensation idet "Bøgeskovgård" ses som et naturligt hele, og dermed ikke skal bestå af selvstændige ejendomme.

Der blev dog aldrig truffet en formel afgørelse af Gribskov Kommune i sagen, og på baggrund af efterfølgende henvendelser / drøftelser med ejeren af Bøgeskovgård (Helsingør Realskole) har kommunen revurderet sagen.

Det ses ikke at være et ubetinget kardinalpunkt i lokalplanen, at Bøgeskovgård med udenomsarealer skal være een samlet ejendom.

En dispensation til udstykning vurderes dermed ikke at være i strid med principperne i lokalplanen som stiller meget præcise og restriktive krav til anvendelsen/udnyttelsen af udenomsarealerne.

Dermed vil Gribskov Kommune hermed tillade den ønskede udstykning, og dermed meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser om udstykning samt bebyggelsesprocent.

Der stilles dog krav om tinglysning af en deklaration om at den fremtidige ejendom (del 1 af 17 a samt 17 h) samt del 2 af 17 a skal forblive i sameje, således at ejendommene hver for sig ikke kan gøres til genstand for særskilt salg / afhændelse.

Gribskov Kommune skal være påtaleberettiget på deklarationen.

Dispensationen er meddelt efter Planlovens §19, stk. 1, og uden forudgående naboorientering efter Planlovens §20. Sagen anses at være af underordnet betydning og alene et internt spørgsmål for Bøgeskovgård.

Baggrunden for den meddelte dispensation er, at med kravet om sameje sikres, at området under eet kan ses som en samlet helhed uagtet at der er tale om 2 selvstændige ejendomme.

Lokalplanen fastlægger fortsat de samme overordnede rammer for bebyggelse og anvendelse for børnehaven Bøgeskovgård.

Kommunen påtegner herefter udstykningssagen, og afventer samtidig forslag til deklarationstekst.

Vilkåret om tinglysning af en deklarationen kan påklages efter vedlagte klagevejledning.

Venlig hilsen

Michael Blomquist
byg- og planmedarbejder

Klagemyndighed

Klagemyndighed er Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den

myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler ovennævnte gebyr på 500 kr. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Gebyret tilbagebetales, hvis 1) du får helt eller delvis medhold i din klage, 2) den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, eller 3) klagen afvises (som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af nævnets kompetence).

Yderligere vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet skriftligt i Klageportalen inden 4 uger efter modtagelsen af afgørelsen.