

# REFERAT Udvikling, By og Land d. 25-05-2021

**Mødedato** Tirsdag d. 25. maj 2021 kl. 15:00

**Mødested** Rådhuset, Byrådssalen

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033.....	4
Meddelelser.....	10
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	11

## **Punkt 143: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-78-20

### **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**

1. Dagsorden godkendt.

# Punkt 144: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033

01.02.03-P15-10-18

## Resume

Forslag til Kommuneplan 2021-33 har overstået 8 ugers høring, hvor der er indkommet 149 høringssvar. På baggrund heraf er der udarbejdet en hvidbog, som behandles i forbindelse med endelig vedtagelse af kommuneplanen.

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

1. At bymidteafgrænsning for Gilleleje godkendes.
2. At udtage vejudlæg omkring Mårum.
3. At fastholde vejudlæg syd om Gilleleje.
4. At endeligt vedtage Kommuneplan 2021-2033 i sin helhed, inklusiv anbefalede ændringer samt med ovenstående beslutninger inddraget.

## Historik

### Beslutning fra Udvikling, By og Land, 18. maj 2021, pkt. 130:

#### Ændringsforslag fra Allan Nielsen (A) til administrationens indstilling nr. 1:

At bymidteafgrænsning for Gilleleje godkendes, samt at området Bøgebakken udlægges til boligformål med krav om, at 25% af nybyggede boliger opføres som alment boligbyggeri.

For: A, Ø (2)

Imod: B, V, O (5)

Undlod: NG, Morten Jørgensen (4)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

### Afstemning om administrationens indstilling nr. 1 og 2:

1.

For: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Imod: V, O (4)

Anbefalet.

2.

For: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Imod: V, O (4)

Anbefalet.

### **Ændringsforslag fra Brian Lyck Jørgensen (O) til administrationens indstilling nr. 3:**

At vejføringerne jf. side 235, pkt. 4.1 og det tilhørende kort fjernes, herunder også vejføringerne.

For: O, V (4)

Imod: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

### **Afstemning om administrationens indstilling nr. 3:**

2.

For: A, B, NG, V, Ø, Morten Jørgensen (10)

Imod: O (1)

Anbefalet.

Udvalget beslutter desuden, at vejføring syd om Gilleleje skal genbesøges og analyseres i den kommende byrådsperiode og senest et år efter færdiggørelse af Græsted -/Gillelejevejen. Analysen sker med inddragelse af borgere og virksomheder.

### **Ændringsforslag fra Brian Lyck Jørgensen (O) til administrationens indstilling nr. 4:**

1. At Vejby Nordvest 2 udtages af kommuneplanen.

For: V, O (4)

Imod: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

Udvalget besluttede at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at ramme 7.B.13 (matrikel 7c) udgår.

Udvalget besluttede at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at der kun kan bygges op til 1½ plan i Ramløse Øst - boligramme 7.B.09 og boligramme 7.B.10.

**Udvalget beslutter, at behandling af administrationens indstilling nr. 4 fortsættes på ekstraordinært udvalgsmøde d. 25.05.2021.**

*Bilag 1 - Kommuneplan 2021-33 havde mangler og er derfor erstattet af opdateret version i forbindelse med protokollering.*

## **Sagsfremstilling**

### **Baggrund**

Kommuneplanen skal jf. planloven revideres hvert fjerde år og planlægges for en periode på de næste 12 år.

Kommuneplanen sætter rammen for, hvad kommunen selv skal arbejde for i perioden og binder dermed ikke borgere eller virksomheder.

For at realisere ønskerne med kommuneplanen, udarbejdes lokalplaner, som kan give de byggeretsmæssige muligheder, der kan søges byggetilladelse indenfor.

Forslag til Kommuneplan 2021-33 har været i høring i perioden 5. marts 2021 til 2. maj 2021. I perioden er der modtaget 147 høringssvar (2 høringssvar er modtaget efter fristen og er ikke behandlet nærmere).

Høringssvarene er behandlet i hvidbog, som er vedlagt som bilag. Mange høringssvar omhandler Ramløse, og særligt forhold for Ramløse Øst byudviklingen. Det er 53 høringsbidrag på emnet og heraf skal nævnes, at Ramløse lokalråd får en del støttetilkendegivelser, samt at gruppen "Bevar Ramløse" har 454 medunderskrivere på deres bidrag.

Herunder beskrives opmærksomhedspunkter angående bymidteafgrænsning Gilleleje, vejudlæg omkring Mårum, vejudlæg syd om Gilleleje samt de anbefalede ændringer på baggrund af høringssvarene.

### **Bymidteafgrænsning Gilleleje og mulighed for dagligvarebutik**

I forbindelse med behandlingen af for-høring af Kommuneplan 2021-33 blev det besluttet af Udvikling, By og Land d. 24. nov. 2020, at bymidteafgrænsningen for Gilleleje blev reduceret i syd, så den fulgte det forslag, der er i "*Lyst til Gilleleje - Strategisk Plan*" side 12. Den strategiske plan er vedtaget af byrådet 6. marts 2017.

Byrådet behandlede 2. marts 2021 Forslag til Kommuneplan 2021-33, herunder hvidbog fra for-høringen. Her blev det besluttet, at bymidtens nordlige afgrænsning skulle afsluttes ved Alfavej.

Punktet behandles nu, da byrådet skal beslutte endeligt, hvorvidt man vil godkende den afgrænsning, som har været i høring. Godkendes forslaget til afgrænsning, vil det areal, som udgår, ikke længere være centerområde, men overgå til boligområde, Dermed udgår muligheden for at anvende arealet til fx dagligvarebutik, og man opnår i stedet en fortætning af bymidtens funktioner.

Såfremt byrådet ønsker at muliggøre centerformål, herunder dagligvarebutik, på det areal, som udgår med forslaget, anbefaler administrationen, at kommuneplanens forslag til bymidteafgrænsning forkastes for så vidt angår Gilleleje, og at man viderefører bymidteafgrænsningen uændret fra den eksisterende Kommuneplan 2013. I samme ombæring - eller alternativt - kan byrådet beslutte, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, som behandler en ny bymidteafgrænsning for Gilleleje.

Administrationen anbefaler hverken godkendelse eller forkastning, da det alene er et politisk holdnings spørgsmål. Fra hvidbogen kan det kort opsummeres, at der både er borgere, som er fortalere for forslaget om reduktion og fortætning af bymidten, og andre, som mener, at det vil være en god ide med en dagligvarebutik på det udgåede areal.

Til orientering har administrationen via for-høring af forslag til Kommuneplan 2021-33 modtaget ansøgning om dagligvarebutik på det areal, som udgår af den sydlige afgrænsning.

Ansøgningen kan dog ikke realitetsbehandles, da ansøger blandt andet vil placere butik delvist på kommunalt ejede arealer. Et eventuelt salg efter udbudsreglerne skal derfor være sket, og køb være opnået af ansøger, før en ansøgning om lokalplan for området kan realitetsbehandles.

### **Vejudlæg omkring Mårum**

Tidligere kommuneplans idé om en shunt (et ekstra vejspor) i Mårum var for at lede trafik uden om Mårum. Udlægget stammer fra Frederiksborg Amts anlægsplan til forbedring af forbindelsen til Gilleleje. Den helt oprindelige plan i Frederiksborg Amts tid var at videreføre motortrafikvejen helt til Gilleleje. Denne løsning er i flere omgange analyseret og vurderet samfundsøkonomisk ikke hensigtsmæssig.

Derfor blev ønsket om bedre vejforbindelse til Gilleleje opdelt i mindre strækningsløsninger, hvor bl.a. Græsted Omfartsvej er etableret ud fra.

Trafikalt og sikkerhedsmæssigt er der ikke påpeget vejforhold, som bør ændres, i de udarbejdede trafiksikkerhedsplaner siden 2006. Der er således ikke uheldsforhold, som giver anledning til at prioritere eller anbefale en vejombygning. Trafik- og kapacitetsforhold opleves acceptable.

Vurderingen af idéen om en shunt i Mårum ud fra de nuværende forhold vil umiddelbart pege på en løsning med forlængning af Helsingørvej og Tinghusvej mod nord som omfartsvej nord om Mårum. Formålet vil primært være at mindske trafikken i Mårum.

Den aktuelle udpegning konflikter endvidere med Natura2000-udpegningen for området. Det anbefales samlet at udtage nuværende plan om vejføring ved Mårum fra Kommuneplan 2021-33.

### **Vejudlæg syd om Gilleleje**

Idéen med en forbindelse fra industriområdet syd om Gilleleje til Pårupvej stammer fra Græsted-Gilleleje kommune. Hensynet var at flytte trafik uden om byen og særligt væk fra midtbyen.

Efter kommunesammenlægningen skal vejudlægget desuden ses i sammenhæng med planen for den nye vej mellem Græsted og Gilleleje. Vejudlægget har indgået i de to seneste kommuneplaner for Gribskov Kommune og er nødvendig for at kunne sikre ønsket om ny vej mellem Græsted og Gilleleje, som stammer fra tilbage fra Frederiksborg Amts anlægsplan.

Vejudlægget er afgørende for, at den sidste delstrækning af en ny vej mellem Græsted og Gilleleje kan føres til enten Parkvej (boligområde) eller Industrivej (industriområde) i Gilleleje.

Begge løsninger giver trafikalt god mening, og begge områder er forberedt med hensyntagen til tilslutning til vejudlægget.

Det anbefales at fastholde plan om vejføring syd om Gilleleje i Kommuneplan 2021-33, indtil en ny vejforbindelse til Gilleleje er endelig afklaret for strækningen nord for Ålekistevej med valg af endelig tilslutning i Gilleleje.

### **Anbefalede ændringer samt mindre tekniske rettelser**

Administrationen har behandlet alle høringssvar og besvaret dem overordnet pr. emne. Denne metode bruges ofte ved udarbejdelse af hvidbog, når der er mange høringssvar, da der hurtigere kan dannes et overblik over høringssvar, som omhandler de samme emner. Derudover har administrationen været i kontakt med Bolig- og Planstyrelsen, som varetager de nationale interesser i planloven. Styrelsens endelige kommentarer er indkommet som et høringssvar med aftalenotat, der er indgået mellem administrationen og styrelsen.

Såfremt Gribskov Kommune ikke overholder aftalen, vil styrelsen nedlægge veto mod kommuneplanens endelige vedtagelse.

Ændringerne er helt overvejende supplerende redegørelse for de valg, som allerede er foretaget i kommuneplanen, og derfor ikke ændringer af retningslinjer eller rammer. Nedenfor adresseres de væsentligste ændringer.

### *Angående Byvækst*

Styrelsen har set nærmere på arealopgørelsen over nye byudlæg, da Gribskov Kommune er bundet af Fingerplanen, som bestemmer hvor og hvor meget, der kan udlægges af nyt byzoneareal i hovedstaden.

Udlæg til nye boliger må derfor kun være af lokal karakter, hvilket kommunen skal redegøre for i hvert tilfælde. Da udlægget i Blistrup Syd svarede til en befolkningsmæssig forøgelse på ca 37%, er dette byudlæg reduceret til en størrelse, hvor der ventes en forøgelse på omkring 10%.

I Ramløse Øst reduceres det nye byudlæg med ca 50%, da det i den eksisterende kommuneplan er udpeget til bevaringsværdigt landskab. Kommunen har derfor redegjort for, hvorledes der kan udvikles i området, så det ikke påvirker det bevaringsværdige landskab. Dermed skal arealet reduceres med ca. 50%, så der er fri udsigtslinje mod Arresø.

Styrelsen fandt endvidere ikke, at det udtagede Græsted Syd (perspektivareal) kunne medregnes i arealopgørelsen (balancen) for nye byudlæg, hvilket bevirker, at kommunen skal reducere de samlede udlæg for hele kommunen med ca 13 ha. Foruden reduktionerne i Blistrup Syd og Ramløse Øst, er det derfor aftalt, at udlæg ved Skærød Sydøst reduceres fra 8 ha til 5 ha, hvor det udtagede areal bliver perspektivområde. Med alle tre reduktioner er de ca 13 ha opnået.

### *Angående Bevaringsværdigt Landskab*

For det bevaringsværdige landskab har styrelsen bemærket, at der ved en teknisk fejl er reduceret i udlægget langs kysten.

For dette område gælder desuden strandbeskyttelseslinje samt udpegninger til Grønt Danmarkskort, som i samspil med udpegningen til bevaringsværdigt landskab værner om naturen og landskabet.

Det er derfor aftalt med styrelsen, at denne tekniske fejl rettes, således at udpegningen langs kysten følger udpegningen i Kommuneplan 2013.

Kommuneplanen kan ikke vedtages uden følgende ændringer godkendes af byrådet, som aftalt med Bolig- og planstyrelsen (se aftalenotat i bilag 2):

1. Ny arealopgørelse med reduktion i Blistrup Syd, Ramløse Øst og Skærød Sydøst
2. Redegørelse for byvækst
3. Redegørelse for byudlæg i kystnærhedszonen
4. Redegørelse for reduktion af bevaringsværdigt landskab ved Ramløse Øst
5. Forståelsesmæssig præcisering af retningslinje for større sammenhængende landskaber
6. Bevaringsværdigt landskab i kystoplandet bevares som i Kommuneplan 2013, da det i forslag indeholder en teknisk fejl
7. Redegørelse for området med særlige oplevelsesmuligheder i det bevaringsværdige landskab
8. Redegørelse for anvendelse af digitale naturkort
9. Nyt redegørelseskrav pr 1. april 2020 vedr. areal i Grønt Danmarkskort
10. Redegørelse for Bilag IV-arter
11. Ændring af ramme 7.D.05 Ramløse Havn, som har overlap med Natura-2000

### *Angående antennemaster*

To høringssvar foreslog at medtage en bestemmelse fra Kommuneplan 2013-21 om mobilmaster, der fremlægger, at nye master i sårbare byområder, landsbyer, lokalcentre og i det åbne land bør søges placeret i tilknytning til eksisterende høje bygninger eller træer. Bestemmelsen er tilføjet under retningslinjerne for antennemaster (4.5.4).

Udover ovenstående ændringer er der foretaget mindre tekniske rettelser i kommuneplanen, fx tastefejl, mindre præciseringer på kort og lignende.

Såfremt der måtte fremkomme yderligere mindre tekniske forhold og rettelsesforhold i forløb med sagens behandling i Udvikling, By og Land, Økonomiudvalget og Byråd, vil materialet blive tilrettet.

### *Miljøvurdering*

Jf. den vedtagne delegationsplan har administrationen gennemført miljøvurdering af forslaget til kommuneplan. Denne miljøvurdering har været fremlagt i høring parallelt med planforslaget.

Der er ikke indkommet høringssvar til miljøvurderingen. Offentliggørelsen af den vedtagne kommuneplan vil blive suppleret med en sammenfattende miljøredegørelse.

## **Beslutning**

### **Ændringsforslag fra Venstre til administrationens indstilling nr. 1:**

Centerafgrænsningen for Gilleleje sendes i fornyet høring pga., tvivl om ændringsmuligheder samt mindre fejl i kortbilag.

**Kan ikke behandles, da behandling af centerafgrænsningen i Udvikling, By og Land er afsluttet d. 18.05.2021.**

Afstemning om administrationens indstilling nr. 4:

For: A, B, NG, Ø, Morten Jørgensen (7)

Imod: O (1)

Undlod: V (3)

Anbefalet.

## **Bilag**

Bilag 1 - Kommuneplan 2021-33

Bilag 2 - Aftalenotat med staten

Bilag 3 - Hvidbog kommuneplan 2021-33

Bilag 4 - Samlede høringssvar

Bilag 5 - Oversigt over ændringer

Bilag 6 - Sammenfattende redegørelse

## **Punkt 145: Meddelelser**

00.22.00-78-20

### **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 indstiller til Udvikling, By og Land:**

1. At tage orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Møde start: 15.03

Møde slut: 16.00

Allan Nielsen (A) spurgte til administrationens notatpligt ifm. med møder ml. politikere og borgere. Administrationen følger op.

1. Taget til efterretning.

## **Punkt 146: Elektronisk underskrift af mødeprotokol**

00.22.04-P35-5-20

### **Sagsfremstilling**

For hvert udvalg føres en protokol, hvori udvalgets beslutninger indføres. Beslutningsprotokollen underskrives efter hvert møde af de medlemmer, der har deltaget i mødet (Kommunestyrelsesloven, § 20 stk. 3).