

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 20-02-2024

Mødedato Tirsdag d. 20. februar 2024 kl. 15:30

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Berigtigelse af protokollen.....	4
Igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for Troldebakkerne Vest.....	6
Opstart af lokalplan for Musik i Lejet.....	13
Lokalplanlægning for Gilbjerg Strandhotel.....	16
Vurdering af ansøgning om opførelse af sommerhus på Tjørnebrovej 4, 3220 Tisvildeleje.....	18
Meddelelser.....	23
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	24

Punkt 7: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-4-22

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

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.

Udvalgsmedlemmer

Bo Jul Nielsen (B), Pernille Søndergaard (M), Morten Dahlberg (A), Lars Nielsen (C), Brian Lyck Jørgensen (O), Betty Schachtschabel (V), Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger)

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

1. Dagsorden godkendt.

Punkt 8: Berigtigelse af protokollen

01.02.05-P16-37-21

Resume

Orientering om berigtigelse af protokollen for så vidt angår Dansk Folkepartis stemme ved indstilling 1 i sagen Lokalplan nr. 315.25 for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje (punkt nr. 2) på Planudvalgets dagsorden den 16. august 2024.

Sagsfremstilling

Ved Økonomiudvalgs møde d. 22. jan. 2024 gjorde Brian Lyck Jørgensen (O) opmærksom på behov for berigtigelse af protokollen fra Planudvalget møde den 16. august 2024, punkt nr. 2. Berigtigelsen blev godkendt af formand for Planudvalget, Bo Jul Nielsen (B). Berigtigelsen drejer sig om O's stemmeafgivelse ved indstilling 1, hvor O' ikke undlod at stemme, men stemte imod. Berigtigelsen betyder, at resultatet af indstilling 1 ændrer sig fra "anbefalet" til "ikke anbefalet".

Beslutning fra Planudvalget 2022-2025, 16. januar 2024, pkt. 2:

Berigtigelse af afstemningen om indstillingens punkt 1 for så vidt angår Dansk Folkeparti fra:

1.

For: A, B, V (3)

Imod: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (2)

Undlod at stemme: O, M (2)

Anbefalet.

til (den berigtigede protokol):

1.

For: A, B, V (3)

Imod: C, **O**. Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (3)

Undlod at stemme: M (1)

Ikke anbefalet.

Protokollering blev berigtiget i forbindelse med økonomiudvalgsmøde. Berigtigelse er markeret med fed.

Ændringsforslag fra A, B og V til administrationens indstilling 2:

Anbefalet med bemærkning om at der til lokalplanens §5.5 om bygningshøjde i delområde A tilføjes, at punkthusenes højeste bygningskote ikke må overstige 22,6 (svarende til top af højderyggen på eksisterende bygning). For punkthuse Ø1 og Ø2 skal der tillades den nødvendige terrænregulering, for at kunne opføre punkthuse med en bygningshøjde på maks. 10 m indenfor den maksimale topkote.

Justeringen begrundes i høringssvarenes karakter og omfang omkring bygningshøjde i delområde A.

For: A, B, V (3)

Imod: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M (3)

Undlod at stemme: O (1)

Ændringsforslag **ikke** anbefalet.

Afstemning om administrationens indstilling 2:

2.

For: Ingen (0)

Imod: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, O (4)

Undlod at stemme: A, B, V (3)

Ikke anbefalet.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Punkt 9: Igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for Troldebakkerne Vest

01.02.05-P16-10-23

Resume

Planudvalget behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med lokalplan og kommuneplantillæg for del af byudviklingsområdet i Troldebakkerne Vest. Det er nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg samt lokalplan for området.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af delegeret lokalplan for området.
2. at igangsætte delegeret kommuneplantillæg, der giver mulighed for byggeri i op til 4 etager, samt justere rammeområdet for at kunne rumme det fulde vejudlæg ved Troldemosevej i byzone.

Sagsfremstilling

Ansøgning og projektbeskrivelse

Kommunen har modtaget ansøgning fra rådgivningsfirmaet KOPL der på vegne af udviklingselskabet 3G Entreprise søger om igangsættelse af planlægning for et område i den vestlige del af Troldebakkerne. Området omfatter store dele af det resterende byudlæg i Troldebakkerne. Projektområdet er ca. 26,1 ha. og består af matr.nr. 16a, 24b, 27b, 32 og del af 16d og 23a alle Laugø By, Helsingø.

Projektområdet er vist på nedenstående kort med sort priksignatur. Den lyse, gule markering viser området, der er udlagt til byudvikling med boliger i Troldebakkerne, beliggende mellem Troldemosevej og Laugøvej.

Ejer af den nordvestlige del af byudlægget i Troldebakkerne ønsker for nuværende ikke at indgå i byudvikling af området.

Ansøger ønsker en politisk tilkendegivelse med godkendelse af projektets principper, inden der kan arbejdes videre med yderligere undersøgelser og konkretisering af projektet.

Udvikler ønsker at opføre boligbebyggelse bestående af rækkehuse i 1-2 etager, seniorbofællesskaber, punkthuse og etageboliger i 2-4 etager.

Der ønskes igangsætning af planlægning for:

- ca. 620 boliger
- ca. 52.300 m² bruttoetageareal (svarende til en bebyggelsesprocent på 20% for hele projektområdet under ét)
- bebyggelse i op til 4 etager

Til sammenligning er der frem til nu lokalplanlagt for ca. 525 boliger i den østlige del af Troldebakkerne (heraf 90 plejeboliger).

Principper for bebyggelsen og strukturen i området:



Grønne forbindelser
Beskyttede naturområder, levesteder for beskyttede arter og spredningskorridorer skal sikres i bebyggelsesplanen.



Vejstruktur
Stamvej forbinder til Kildevej og den eksisterende stamvej mod øst, og med fordelingsveje til boligklynger i området.



Kobling til landskabet
Grønne landskabskiler fletter sig ind i bebyggelsen.



Variert boligbebyggelse
Bebyggelsen i området vil bestå af varierede boligtyper og boligformer, med bebyggelse i 1-4 etager.

Hovedgrebet for bebyggelsen er, som i den østlige del af Troldebakkerne, kobling mellem natur og bebyggelse.

Udgangspunktet for bebyggelsesplanen er de eksisterende beskyttede naturområder og spredningskorridorer samt etablering af stamvej med kobling til både Kildevej og den eksisterende stamvej i den østlige del af Troldebakkerne. Ligeledes er det et vigtigt element, at der sikres plads og passage til håndtering af regnvand i området.

Boligklyngerne bebygges med en blanding af rækkehuse i 1-2 etager, seniorbofællesskaber, punkthuse og etageboliger i 2-4 etager for at skabe en oplevelsesrig bebyggelse og et varieret boligudbud.

Se bilag med fremsendte projektbeskrivelse og inspirationskatalog

Planforhold

Det ansøgte projekt vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Kommuneplantillæg:

For området gælder i dag kommuneplanramme 1.B.29, der bl.a. fastsætter, at etagebyggeri skal være mindst 2 og højst 3 etager, dog punktvis 4 etager og at bygningshøjden må være højst 10 m, dog punktvis 12 m ved 4 etager.

I det fremsendte projekt vil den ene klynge (se klynge F i projektbeskrivelsen) bestå af punkthuse, som alle opføres i 4 etager. Dette vil således være en afvigelse fra rammebestemmelserne i kommuneplanen.

For det samlede projektområde vil ca. 36% af de samlede 52.300 bruttoetagemeter være placeret i punkthuse på 4 etager.

Udover justering i forhold etageantal er det ligeledes nødvendigt at foretage en justering i selve afgrænsningen af kommuneplanrammen for at gøre plads til etablering af nødvendig vejadgang og vejanlæg fra Troldemosevej til Kildevej. Se uddybning nedenfor under administrationens vurdering og bemærkninger.

I Kommuneplan 2021-2033 fremgår det, at der for Troldebakkerne er udlagt et samlet byudlæg på 70 ha.

Troldebakkerne består af rammeområde 1.B.29 og rammeområde 1.BB.02. Beregning af disse to rammers arealer viser, at rammeområde 1.B.29 er 64,3 ha og rammeområde 1.BB.02 er 5,2 ha - det vil sige samlet 69,5 ha. Der er således en uudnyttet restrummelighed på ca. 0,5 ha i byudlægget for Troldebakkerne. Det foreslås, at der ved igangsætning af kommuneplantillæg gives mulighed for en udvidelse af rammeområde 1.B.29 med op til 0,5 ha. Det forventede behov er ca. 0,3 ha med et vejudlæg på 20 m.

Det vurderes, at udvidelsen ikke er i strid med Fingerplan 2019.

Lokalplan:

Området er i dag omfattet af den gældende rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, og det er derfor nødvendigt med lokalplanlægning for området, før der kan ske udvikling på arealet.

I forhold til den oprindelige helhedsplan for Troldebakkerne og rammelokalplanen ønsker ansøger justeringer i forbindelse med lokalplanlægning for området.

Efter udarbejdelse af helhedsplanen og rammelokalplanen, og inden den videre konkretisering med byggeretsgivende lokalplaner i den østlige del, har kommunen fået udarbejdet notat med anbefaling af retningslinjer for forvaltning af spidssnudet frø i området. Jf. Habitatdirektivets bilag IV.

Habitatdirektivet har strenge regler for levestedsbeskyttelse, og det er essentielt at sikre områdets økologiske funktionalitet for arten i forbindelse med byudvikling i området. For at kunne tage det nødvendige hensyn i forbindelse med fastlæggelse af bebyggelse, befæstelse og landskabelig bearbejdning i området er det nødvendigt at lave justeringer i forhold til den vedtagne rammelokalplan.

Med afsæt i disse beskyttelseshensyn og pga. nødvendighed i justering af vejudlæg lægges der op til justering af placeringen af bebyggelse i området i forhold til det oplæg, der er fastlagt med rammelokalplanen.

Administrationens vurdering og bemærkninger

Overordnet vurderer administrationen, at projektoplægget følger hovedgrebet i Troldebakkerne.

Med baggrund i naturhensyn og justering af vejadgang gennem området placeres bebyggelsen anderledes end angivet i rammelokalplanen, men principperne er fastholdt.

Projektet vil videreføre intentionen om at sikre varieret boligbebyggelse, med klynger der placeres i landskabet og med boliger i nær kontakt med landskabet.

Klyngestrukturen vil være mindre tydelig end i den østlige del, men bebyggelsen vil fortsat tegne sig som boligenklaver i et stort sammenhængende landskab.

Administrationen vurderer, at opførelse af punkthuse i 4 etager kan indpasses i området, og at projektoplægget fortsat vil sikre god harmoni og variation i bebyggelsen. Der bør i kommuneplantillægget fastsættes bestemmelser, så det sikres, at der fortsat er variation i bebyggelsen mht. bygningshøjde og etageantal for det samlede byområde.

Vejadgang og anlæg på Kildevej

Administrationen er i dialog med ansøger om bl.a. sikring af naturhensyn, regnvandshåndtering og trafik. Ansøger har udarbejdet notat med trafikanalyse og vurdering i forhold til vejtilslutning til Kildevej.

Trafikrådgiveren har vurderet, at en tilslutning af Troldemosevej bør udføres vinkelret på Kildevej, da det vil sikre bedre oversigt mod syd. Troldemosevej foreslås hævet forud for selve krydset, da bilister, som holder vandret, har bedre mulighed for at orientere sig og se trafikanter på Kildevej.

Opgradering og justeret udformning af Troldemosevej vil kræve en mindre udvidelse af vejen samt af kommuneplanens rammeafgrænsning mod sydvest. Dette vurderes dog af være af mere teknisk karakter, da det ikke medfører øget udlæg til boliger, men blot er areal til etablering af nødvendig vejadgang til området. Samlet vurderes det at dreje som om en udvidelse af rammen med 130 m x 20 m - dvs. 2.600 m² som udelukkende vil være anvendt til nødvendig infrastruktur til området.

I forbindelse med etablering af det nye boligområde og vejtilslutning til Kildevej er det ligeledes nødvendigt at foretage fysiske tilpasninger på Kildevej til sikring af trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Kommunen kan kræve, at udvikler bekoster og anlægger dette anlæg, jf. Vejlovgivningen. Dette vil blive håndteret separat fra planprocessen.

Projektoplægget er et overordnet skitseoplæg for området. Det vil være nødvendigt at foretage yderligere bearbejdning og konkretisering, inden der kan udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for området.

Administrationen bemærker, at der bl.a. skal arbejdes med konkretisering af:

- landskabelig bearbejdning, med fokus på samhørighed til den østlige del af Troldebakkerne samt bearbejdning med fokus på gunstige forhold og spredningskorridorer for padder i området.
- vejudlæg, herunder vendepladser og arealkrav i forhold til afhentning af renovation, og placering af mulig vejadgang til den sidste del af byudviklingsområdet, som ikke er inddraget i denne projektudvikling
- kobling af trafiksti til det eksisterende trafikstisystem i Troldebakkerne øst
- trafikstøj
- regnvandshåndtering
- terrænbearbejdning
- konkretisering af bebyggelsen samt præcisering af klynger og mulige udstykningsforhold

Delegation

Byrådet har den 12. december 2023 godkendt at delegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender planforslag til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan/kommuneplantillæg, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringsvar.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at planarbejdet med udarbejdelse af delegeret kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplan for området sættes i gang, baseret på det overordnede projektoplæg, og at der skal arbejdes med udgangspunkt i ovenstående emner for konkretisering og bearbejdning.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-33, rammeområde 1.B.29

Rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektoplægget er i tråd med udviklingspolitikkenes målsætning om at skabe grøn byudvikling med fokus på vand og natur, hvor regnvand håndteres lokalt, og der skabes nye rekreative åndehuller, så naturen bringes tættere på mennesker. Projektet understøtter ligeledes målsætningen om, at vores byer og fællesskaber skal tilbyde boligtyper og muligheder for borgere i alle livsfasen.

Høringsperiode og høringsparter

Høring af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i høring i minimum 4 uger.

Beslutning

Ændringsforslag fra Moderaterne, Socialdemokratiet og Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger):

At godkende en forhøringsproces på baggrund af de foreslåede principper samt igangsætte en lokalplan for området på baggrund af input også fra høringen. At beslutte, at udarbejdelse af lokalplan **ikke** skal være delegeret.

For: A, B, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, V (5)

Imod: C, O (2)

Ændringsforslag **tiltrådt**.

1. Udgår.

Ændringsforslag fra Moderaterne, Socialdemokratiet og Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger):

At igangsætte kommuneplantillæg, som **ikke** er delegeret, der giver mulighed for byggeri i op til 4 etager, samt justere rammeområdet for at kunne rumme det fulde vejudlæg ved Troldevej i byzone.

For: A, B, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, V (5)

Imod: C, O (2)

Ændringsforslag **tiltrådt**.

2. Udgår.

Mindretalsudtalelse fra O:

Imod 4 etager, samt en bekymring for vejadgangen via Kildevej.

Mindretaludtalelse fra C:

Det Konservative Folkeparti ønsker, at vi udvikler strategisk og får udlagt flere områder med parcelhusgrunde, så vi kan tiltrække flere børnefamilier. Vi ønsker ikke etagebyggeri på 4 etager i en så stor del af området.

Bilag

Projektbeskrivelse og inspirationskatalog

Punkt 10: Opstart af lokalplan for Musik i Lejet

01.02.05-P16-3-24

Resume

Administrationen vurderer, at musikfestivalen "Musik i Lejet" er lokalplanpligtig, da der er tale om en årligt tilbagevendende begivenhed, og anvendelsen dermed er i strid med anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan. Administrationen anbefaler derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan for området, som giver mulighed for musikfestival, og som samtidig indeholder bestemmelser, der erstatter landzonetilladelse, til musikfestivalen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af lokalplan, med henblik på at skabe planmæssige rammer for "Musik i Lejet" med udgangspunkt i anbefalingerne, som de fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at Planudvalget skal træffe beslutning om igangsættelse af lokalplan med henblik på at skabe de planmæssige rammer for "Musik i Lejet" i Tisvildeleje.

"Musik i Lejet" er en musikfestival, der afholdes årligt over fire dage, på parkeringsarealet i den østlige del af Tisvildeleje. I løbet af de fire dage festivalen varer, er der koncerter med mere end 10.000 deltagere og ca. 2.200 frivillige. Horten og Codex Advokater har vurderet, at "Musik i Lejet" er lokalplanpligtig, da der er tale om en årligt tilbagevendende musikfestival, og da anvendelsen er i strid med anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan.

Baggrund

Som en udløber af en whistleblowerindberetning om forskellige myndighedsforhold vedrørende musikfestivalen "Musik i Lejet" har advokatfirmaet Horten udarbejdet en undersøgelse for Gribskov Kommune, Rapporten er efterfølgende blevet vurderet af Codex Advokater. Et resume af Hortens rapport og Codex Advokaters vurdering er vedlagt som bilag.

I undersøgelsen konkluderes det blandt andet, at afholdelse af den årligt tilbagevendende musikfestival næppe er lokalplanpligtig i sig selv, men at afholdelsen er i strid med anvendelsesbestemmelsen i den for området gældende lokalplan, samt at afholdelsen af musikfestivalen herudover har karakter af en ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse.

Det har hidtil været Gribskov Kommunes opfattelse, at sådanne midlertidige arrangementer normalt kan gennemføres, uden særskilte tilladelser eller godkendelse efter Planlovens regler, og således kan reguleres af tilladelser efter bygge-loven og vejloven mv. i det omfang, der konkret er behov for dette. Ovenstående rapporter vurderer, at det ikke er tilfældet.

Plangrundlag

Området er en del af kommuneplanens rammeområde 8.D.05 - Strandparkering ved Tisvilde, som udlægger området til landzone med anvendelsen: "Offentlige formål" og "Område til offentlige formål, parkeringsanlæg" som specifik anvendelse. Administrationen vurderer, at musikfestivalen kan rummes inden for kommuneplanens rammebestemmelser.

Musikfestivalen er omfattet af Lokalplan 72.99 for et område i Tisvildeleje. Lokalplanen er inddelt i en række delområder. Delområde IV, Stranden, omfatter stejlepladsen, badehusene, kiosken, den store parkeringsplads, strandarealer ved p-pladsen og Naturrum. Anvendelsesbestemmelsen for Delområde IV, Stranden lyder:

"Område IV må kun anvendes til offentlige formål, herunder strand, stejleplads, bådoptag, parkeringsplads, skov med offentlig adgang, samt mindre bygningsanlæg med tilknytning til disse formål, f.eks. kiosk, toiletter, badehuse,

livredderstation, redskabsskure mv.".

Delområde IV er beliggende i landzone og vurderes at kræve en landzonetilladelse. Der er mulighed for at indskrive tilsvarende bestemmelser i lokalplan, som er det, der kaldes at give lokalplanen "bonusvirkning". Da der er tale om en årligt tilbagevendende begivenhed, der nu skal lokalplanlægges, anbefaler administrationen, at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser, der erstatter landzonetilladelse til festivalens forskellige aktiviteter, festivalens tidsmæssige udstrækning og fysiske installationer, som f.eks. musikscener, toiletfaciliteter, oplag og lignende.

Musikfestivalens påvirkning af lokalsamfundet

Musikfestivalen løber over fire dage med koncerter. Herudover kommer den tid, der går til opsætning og nedtagning af festivalen, som samlet strækker sig over en periode på 2 - 2½ uge. Festivalen skaber liv og omsætning i lokalområdet, men lægger samtidigt et vist pres på området, i form af bl.a. støj og øget trafik. Trafikken omfatter ikke kun gæster til - og fra festivalen, men også den tunge transport, i forbindelse med optagning og nedtagning af festivalen. Samtidig beslægtet festivalen lokalrådets største parkeringsplads midt i højsæsonen. Selvom gæsterne til Musik i Lejet henvises til at parkere uden for bymidten og tage shuttlebusser derfra, er det ikke alle, der følger anvisningerne. Presset på lokalsamfundet, betyder, at der naturligt vil være forskellige meninger lokalt om, hvorvidt festivalen er et positivt eller negativt bidrag til lokalområdet.

Anbefaling

Administrationen anbefaler, at der igangsættes lokalplanlægning, som muliggør, at der fremadrettet kan afholdes musikfestival, og at lokalplanen samtidig giver bonusvirkning, til de dele af festivalen, der vurderes ellers at ville kræve landzonetilladelse.

Administrationen vil ligeledes afdække, om der er lignende forhold andre steder i kommunen, som der bør lokalplanlægges for.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-33

Økonomi

Lokalplanen vurderes ikke at have bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune. Dog forventes der at komme udgifter til konsulentbistand, i forbindelse med vurdering af miljøforhold som f.eks. udarbejdelse af miljørapport, støjrapport og lignende.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Planlægning for "Musik i Lejet" er med til at understøtte ambitionen om at "sætte Gribskov på verdenskortet" og skabe turistattraktioner, som turisterne rejser efter.

Høringsperiode og høringsparter

Administrationen anbefaler, at høringsperioden sættes til minimum 4 uger, og at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutning

Beslutningsforslag på baggrund af udvalgets drøftelse:

At igangsætte delegeret udarbejdelse af lokalplan, med henblik på at skabe planmæssige rammer for "Musik i Lejet" med udgangspunkt i anbefalingerne, som de fremgår af sagsfremstillingen. Med den **tilføjelse**, at der skal afholdes et digitalt borgermøde.

For: A, B, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, V,

Imod: C, O

Tiltrådt.

O og C begærer sagen i Byrådet.

Bilag

Notat af 5. Januar 2023 vedr. Planmæssige forhold for Musik i Lejet

Horten notat - Plangrundlag - Musik i Lejet

Musik i Lejet 2024, Lokalplan

Bilag til signaturforklaring, Musik i Lejet 2024, Lokalplan

Punkt 11: Lokalplanlægning for Gilbjerg Strandhotel

01.02.05-P16-5-24

Resume

I forbindelse med behandling af en ansøgning om en alkoholbevilling til Gilbjerg Strandhotel ApS blev administrationen opmærksom på, at der ikke er registreret hotel på adressen. Samtidig er hotel ikke muligt jf. anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan. Administrationen anbefaler, at der gives en midlertidig 3-årig dispensation fra lokalplanen. Den midlertidige dispensation er nødvendig, for at der kan gives byggetilladelse, og gives under forudsætning af, at Gribskov Kommune er indstillet på, efterfølgende, at lokalplanlægge for hoteldrift og restaurant på ejendommen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tilkendegive, at udvalget er indstillet på, at der udarbejdes lokalplan, eller tillæg til lokalplan, for Gilbjerg Strandhotel, som indebærer hoteldrift og restaurant.

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at Planudvalget tilkendegiver, at udvalget er indstillet på, at Gribskov Kommune tilvejebringer plangrundlag, for at der kan drives hotel og restaurant på adressen Krogskilde 6, 3250 Gilleleje. Ejer af ejendommen har nu ansøgt om byggetilladelse til hoteldrift og restaurant. For at Gribskov Kommune kan give byggetilladelse skal byggetilladelsen være i overensstemmelse med lokalplanen for området. Gribskov Kommune har dog mulighed for at give en midlertidig 3-årig dispensation fra lokalplanen, på baggrund af at kommunen efterfølgende er indstillet på at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag.

Plangrundlag

Bygningen, hvor Gilbjerg Strandhotel ApS ønsker at drive hotel og restaurant, er omfattet af lokalplan 42.3 Gilleleje Feriecenter. Bygningen er beliggende i lokalplanens delområde C, hvor der i anvendelsesbestemmelsen står: "Område C udlægges til fælles opholdsareal og eventuelt en mindre parkeringsplads. Eksisterende bygninger i område C kan anvendes til aktivitetscenter, offentlige toiletter og lignende og kan tillades bevaret i nuværende omfang og udseende". Gribskov Kommune kan ikke dispensere fra anvendelsesbestemmelsen, men har mulighed for at give en midlertidig dispensation fra lokalplanen, under forudsætning af at kommunen efterfølgende er indstillet på at udarbejde en ny lokalplan for området.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.R.13 - Feriehuse og ferie/konferencecenter vest for Gilleleje. Kommuneplanrammen udlægger området til rekreativt område. Specifik anvendelse er angivet til fællesanlæg, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område, ferie- og kongrescenter. Rekreative formål som feriehuse med tilhørende fællesanlæg, restaurant, grønt område, kursusvirksomhed og lignende. Administrationen vurderer, at hotel og restaurant kan rummes inden for rammeområdet.

Baggrund

I forbindelse med behandling af en ansøgning om en alkoholbevilling til Gilbjerg Strandhotel ApS blev administrationen opmærksom på, at der ikke er registreret hotel på adressen (BBR). Samtidig er hoteldrift ikke muligt jf. den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelse. Ejer har nu indgivet en byggeansøgning på hoteldrift og restaurant på adressen.

I forbindelse med ansøgning om alkoholbevilling har ejer oplyst, at der ønskes drevet hotel, restaurant og selskabslokaler (ca. 700 m² inkl. værelser). Ejer har desuden oplyst, at restauranten holder åbnet tirsdag til lørdag kl. 11:00 til kl. 21:00, samt at der vil være udeservering mellem kl. 08:00 og 24:00 i hverdage og 08:00 - 05:00 i weekenden.

Gilbjerg Strandhotel åbnede den 1. februar 2024, men fik allerede dagen efter et standsningspåbud, da lovgrundlaget for hoteldrift på ejendommen ikke var i orden. Hvis hotellet og restauranten skal fortsætte, er det derfor vigtigt, at lovgrundlaget tilvejebringes hurtigst muligt. Der er derfor ikke tid til, at der først udarbejdes lokalplan. Efterfølgende vil lokalplanen blive prioriteret i sammenhæng med de øvrige planopgaver og igangsat politisk.

Anbefaling

Administrationen anbefaler, at der gives en midlertidig 3-årig dispensation fra lokalplanen, som er nødvendig for, at der efterfølgende kan gives en byggetilladelse. Den midlertidige dispensation gives under forudsætning af, at Gribskov Kommune er indstillet på efterfølgende at udarbejde lokalplan. I den forbindelse er der brug for Planudvalgets tilkendegivelse af, at udvalget er indstillet på, efterfølgende, at igangsætte lokalplanlægning for hotel og restaurant på ejendommen.

Lovgrundlag

Planlovens §19

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Punkt 12: Vurdering af ansøgning om opførelse af sommerhus på Tjørnebrovej 4, 3220 Tisvildeleje

01.02.05-P16-4-22

Resume

I denne sag skal Planudvalget tage stilling til, hvorvidt udvalget vil nedlægge forbud efter Planlovens § 14 til et konkret projekt om at opføre et sommerhus. Der ansøges om opførelse af nyt sommerhus på Tjørnebrovej 4, 3220 Tisvildeleje. Ejendommen er pt. ubebygget.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte ikke at meddele § 14-forbud til ansøgning om opførelse af sommerhus på Tjørnebrovej 4, 3220 Tisvildeleje.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede på sit møde i april 2023, at udvalget gerne ville revidere administrationsgrundlag for store sommerhuse i Gribskov Kommune.

Planudvalget besluttede, at udvalget gerne vil tage stilling til, hvorvidt udvalget vil forhindre konkrete projekter for sommerhuse i Gribskov Kommune ved at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14, såfremt at:

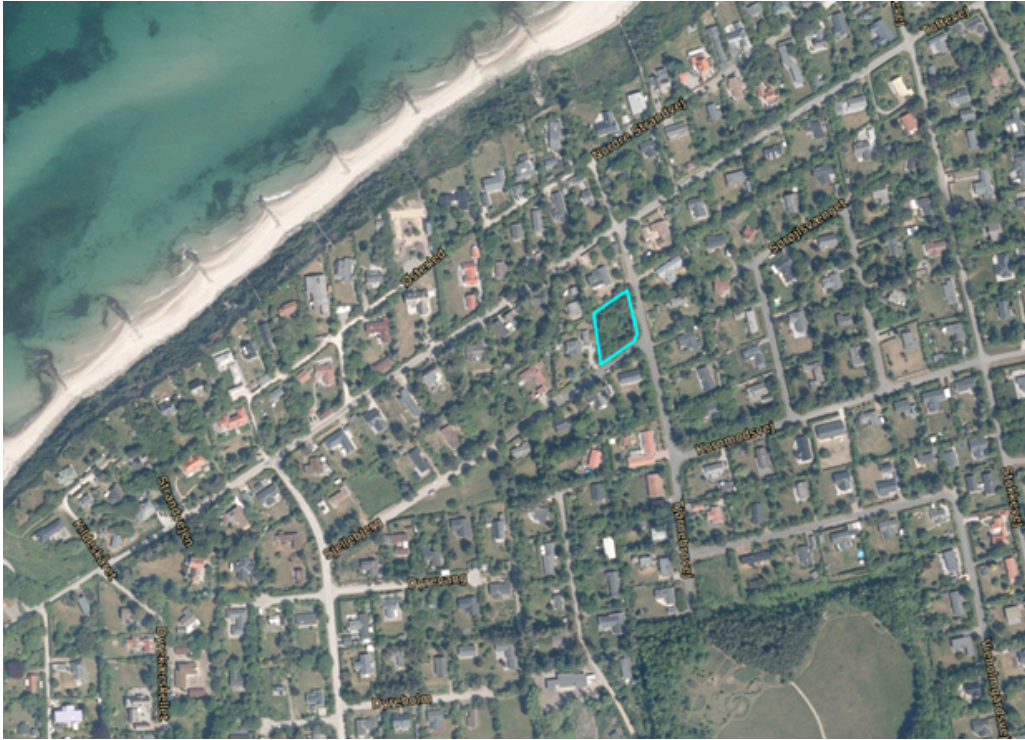
- a. der ansøges om at bygge et sommerhus, der har mere end 10 værelser og 3 badeværelser eller
- b. der ansøges om at bygge et sommerhus, der har 7 eller flere værelser og 2 eller flere badeværelser på en ubebygget ejendom.

Et § 14-forbud i henhold til Planloven kan nedlægges mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for ét år, og kommunen skal derfor inden for et år have vedtaget og offentliggjort et forslag til lokalplan, som hindrer det ansøgte projekt. Kommunen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom.

I denne sag skal Planudvalget tage stilling til, hvorvidt udvalget vil nedlægge forbud efter Planlovens § 14 til et konkret projekt.

Der ansøges om opførelse af nyt sommerhus på Tjørnebrovej 4, 3220 Tisvildeleje. Ejendommen er ubebygget.

Placeringen er markeret med turkis på kortet nedenfor.



Ansøger ønsker at opføre et nyt sommerhus på 162,9 m², med 7 værelser og 2 badeværelser samt et integreret udhus på 4,2 m².

Grunden er 1201 m² og bebyggelsesprocenten er dermed 13,5.%

Vurderingskriterier

Den kommunale planlægning skal sikre en afvejning af de lokale interesser, fx hensynet til naboer, hensyn til natur- og landskabsinteresser, ønsket om vækst og udvikling samt sikre at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.

I forbindelse med planlægning for sommerhuse foretager kommunen typisk en række overvejelser og vurderinger i forhold til placering af ny bebyggelse, grundstørrelser, bebyggelsesprocent og udformningen af bebyggelse samt beplantning, Vedligeholdelse af ubebyggede arealer og fællesareal samt behov for infrastruktur m.m. kan indgå. Forskellige vurderingskriterier er relevante at tage hensyn til, når man skal vurdere, om der bør nedlægges et § 14-forbud, eller hvorvidt projektet er lokalplanpligtigt. Relevante temaer gennemgås nedenfor:

Hvor placeres sommerhuset, og hvordan er tilkørselsveje?

Hvis et potentielt stort sommerhus, der er velegnet til udlejning, placeres i udkanten af et sommerhusområde, vil det som udgangspunkt genere færre, end hvis det placeres midt i et område.

Hvor store er øvrige sommerhuse i området, og hvordan anvendes de?

Områder med mindre sommerhuse samt en stærk grundejerforening og et stærkt sammenhold vil ofte synes, at et udlejningssommerhus vil forstyrre meget, fordi det bruges på en anden måde end de øvrige (oprindelige sommerhuse).

Er der andre store sommerhuse i nærområdet?

Det er relevant at vurdere, om et stort sommerhus er karakteristisk for det område, hvor det ønskes placeret. Jo flere større sommerhuse (her defineret som sommerhuse med et boligareal på over 180 m²), der er beliggende nær det ansøgte sommerhus, des mere vil det tale for ikke at nedlægge § 14-forbud. Det er i denne henseende også relevant at vurdere, om det ansøgte sommerhus minder om de andre sommerhuse i forhold til materialevalg og indretning.

Er der beplantning omkring sommerhusgrunden, der kan skærme mod støj og synet af sommerhuset?

I forhold til placering af sommerhuset er det også relevant at vurdere, om det kan indarbejdes hensigtsmæssigt i nærmiljøet, for så vidt angår oplevelse af støj samt i forhold til beplantning. Beplantning af eksempelvis nabo- og vejskel kan medvirke til mindskning af nabogener, da det kan have en visuel og auditiv afskærmende effekt og desuden medvirke til, at området fremstår mere rekreativt.

Hvor mange sommerhuse søges der om?

Desuden er det relevant at tage højde for antallet af sommerhuse, der ansøges om. Hvis der ansøges om flere sommerhuse (fx mindst fire sommerhuse) taler det mere for at nedlægge § 14-forbud mod projektet, end hvis der ansøges om fx 1-2 sommerhuse. Dette skyldes, at flere sommerhuse alt andet lige må antages at kunne få en større indflydelse på nærmiljøet. Her er det også relevant at vurdere, om det konkrete projekt er lokalplanpligtigt.

Er der plads til parkering på grunden, og er sommerhusvejen/adgangsvejen egnet til øget trafik?

Når man vurderer, om der bør nedlægges § 14-forbud, bør man også tage højde for, om projektet tager højde for behov til særlig adgang, infrastruktur og parkering. Dette skyldes, at et større sommerhus må antages at have en mere intensiv anvendelse end et mindre. Dette kan medføre et større antal besøgende /gæster i bil. Infrastruktur og parkering bør tage hensyn til disse behov.

Er der plads til affald fra mange mennesker på ejendommen, og er der brug for at stille særlige krav til håndtering af affald fra sommerhuset?

I forhold til håndtering af affald er det også vigtigt, at dette tilgodeser brugen af sommerhuset. Jo flere mennesker det kan huse, des mere aktuelt er dette kriterium. Her tænkes på, at der eksempelvis kan stilles krav om, at affaldsbeholdere har en mindstekapacitet, hvis et sommerhus' boligareal overstiger eksempelvis 90 m². Det kan også være relevant at stille krav om, at der afsættes plads til affaldsøer med videre.

Hvor stor er sommerhusgrunden?

Desuden er grundstørrelsen et relevant kriterium. En større grund må tale for, at der tillades et sommerhus med et større boligareal. På en større grund må et sommerhus med en given størrelse antages at virke mindre bombastisk end på en mindre grund.

Administrativ vurdering og anbefaling

Administrationen vurderer, at det er væsentligt, at der i sagen kun er tale om et ønske om opførelse af ét sommerhus.

Umiddelbart er området karakteriseret ved sommerhuse mindre end 180 m²

Som det ses på nedenstående kort, er der i området flere sommerhuse i størrelsesordenen 160-180 m² og enkelte der er over 180 m².

På Tjørnebrovej er der to sommerhuse på henholdsvis 147 og 148 m², hvilket er 15-16 m² mindre end det ansøgte sommerhus.

Generelt har området en blandet karakter i materialer og arkitektoniske udtryk. Dermed vurderer administrationen, at dette sommerhus ikke er markant anderledes eller større end andre sommerhuse i området.



Sommerhuset vil, som vist på kortet, ligge på en tom grund på hjørnet af Tjørnebrovej og Sjellevvej i Tisvildeleje.

Tjørnebrovej er en blind vej, som fører gående ned til Helenekilde. Dette gør vejen til en populær rute for gående.

Sommerhusets korte facade vender mod Tjørnebrovej. Facaden vil derfor være kortere end flere af de eksisterende facader ud til. Facaden ud mod Tjørnebrovej vil i kontekst derfor ikke virke så dominerende.

Mod Sjellevvej vil facaden være den længste på vejen. Dog vil huset ligge langt inde på grunden, og grunden er i dag omkranset af en høj randbeplantning.

Administrationen vurderer derfor, at huset er hensigtsmæssigt placeret på grunden.

Det vurderes, at der er en fornuftig tilkørselsmulighed og vejadgang fra Tjørnebrovej til og fra grunden. Der er afsat areal til to parkeringspladser i tilknytning til sommerhuset. Det vurderes, at det er muligt, at flere biler kan parkere ud over de to indtegnede parkeringspladser. Der er afsat et passende areal til affaldshåndtering på grunden.

Administrationen anbefaler, at Planudvalget ikke nedlægger et § 14-forbud i forhold til det konkrete projekt, da byggeprojektet ud fra en helhedsbetragtning i den konkrete sag, og hvad angår vurderingskriterier, ikke vurderes at have

en sådan karakter, at der bør nedlægges et § 14-forbud.

Supplerende sagsfremstilling: forklaringen vedr. deklaration

Kommunen har i området og i lignende sager valgt ikke at påtale deklarationen vedrørende udnyttelsesgrad, da deklARATIONERNE vedrører en tid, hvor bygningsreglementet og byggeloven ikke gik ind og regulerede udnyttelsesgraden i sommerhusområder. Den konkrete deklaration, som alene kommunen er påtaleberettiget for, vurderes ikke at muliggøre tidssvarende byggeri.

Lovgrundlag

Lov om planlægning §14

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Administrationsgrundlaget understøtter Vores Gribskov særligt i forhold til udvikling af turisme (også hele året), Attraktive sommerhuse er med til at give liv til kommunens byer - særligt om sommeren. Her er attraktive sommerhuse med god plads indendørs en vigtig forudsætning.

Beslutning

1.

For: A, B, C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, V (6)

Imod: O (1)

Udvalget godkendte, at forklaring vedr. deklaration indskrives i sagsfremstillingen med henblik på offentlighedens forståelse af sagen.

Bilag

Indsendelse 3, 7758-01 Situationsplan rev. 2024.01.18.pdf

Indsendelse 1, 7758-02 Stueplan.pdf

Indsendelse 1, 7758-03 Facader.pdf

Punkt 13: Meddelelser

00.22.02-P35-3-22

Sagsfremstilling

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

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 15.30

Møde slut: 18.17

Bo Jul Nielsen orienterede om møde med investor vedr. projekt ved Elleville.

1. Taget til efterretning.

Punkt 14: Elektronisk underskrift af mødeprotokol

00.22.04-P35-7-22

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).