

REFERAT Plan, Miljø og Klimaudvalget d. 24-02-2026

Mødedato Tirsdag d. 24. februar 2026 kl. 15:00

Mødested Lokale 505

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vurdering af ansøgning om opførsel af stort sommerhus.....	4
Opsamling på fordialog om lokalplan for Ørby Landsby.....	7
Nedrivning af kommunens ejendom på Østergade 14B, Helsingø.....	11
Planprioritering.....	14
Meddelelser.....	16
Underskrift af mødeprotokol.....	17

Punkt 9: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-8-25

Sagsfremstilling Godkendelse af dagsorden

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

Tue Villebro (V), Daniel Frigast (C), Henriette Engom Larsen (C), Susan Kjeldgaard (G), Helle Lund (I), Michael Hemming Nielsen (Ø), Claus Bindslev (B)

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget:

1. at godkende dagsorden.

Beslutning

1. Dagsorden godkendt.

Helle Lund) afprøvede sin habilitet i sagen "Vurdering af ansøgning om opførsel af stort sommerhus". Helle Lund blev erklæret habil i sagen.

Fraværende: Daniel Frigast (C) og Michael Hemming Nielsen (Ø)

Lovgrundlag - Godkendelse af dagsorden

LBK nr. 13 (Kommunestyrelsesloven) af 5. januar 2026 § 20

Punkt 10: Vurdering af ansøgning om opførsel af stort sommerhus

01.02.05-P16-4-22

Indledning

I denne sag skal Plan, Miljø og Klimaudvalget tage stilling til, hvorvidt udvalget vil nedlægge forbud efter Planlovens § 14 mod opførsel af sommerhus på Store Ryvej 35, 3300 Frederiksværk.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget:

1. at beslutte ikke at meddele § 14-forbud mod opførsel af et sommerhus på Store Ryvej 35, 3300 Frederiksværk

Beslutning

1.

For: B, C, I, V (4)

Imod: ingen (0)

Undlod at stemme: NG (1)

Godkendt.

Helle Lund) afprøvede sin habilitet i sagen "Vurdering af ansøgning om opførsel af stort sommerhus". Helle Lund blev erklæret habil i sagen.

Fraværende: Daniel Frigast (C) og Michael Hemming Nielsen (Ø)

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede på deres møde i marts 2022 (revideret i april 2023), at udvalget vil tage stilling til, hvorvidt udvalget vil forhindre konkrete projekter for store sommerhuse i Gribskov Kommune ved at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14. Store sommerhuse er defineret ved:

1. Sommerhuse med mere end 10 værelser og 3 badeværelser eller
2. Sommerhuse med 7 værelser og 2 badeværelser på ubebyggede ejendomme.

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.

Følgende vurderingskriterier fra "Vejledning 2021-01-08 nr. 9036 om kommunernes planlægning for store sommerhuse" indgår i vurderingen af, om hvorvidt administrationen vil anbefale udvalget at nedlægge et forbud mod det ansøgte sommerhus.

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.

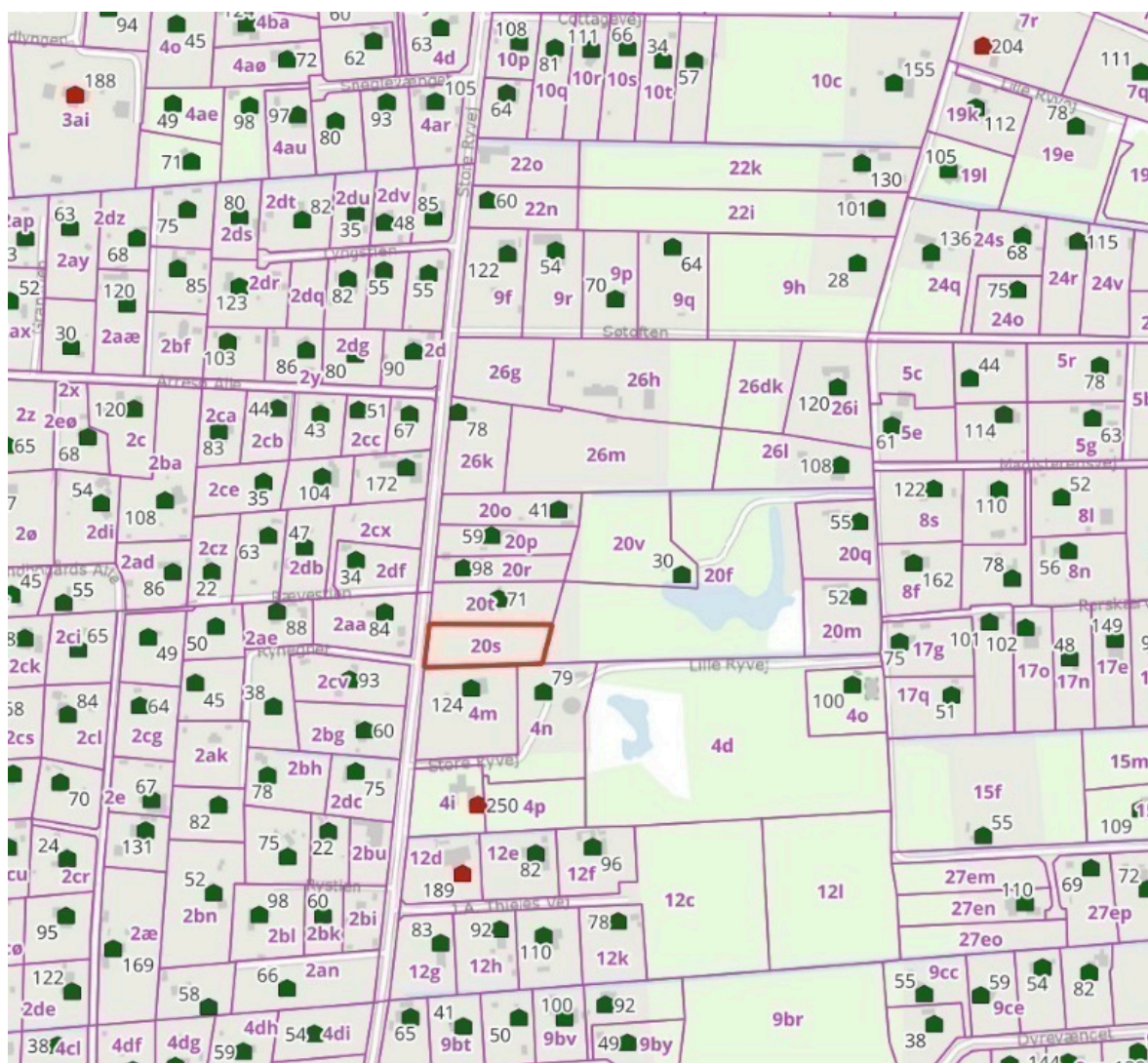
I forbindelse med planlægning for sommerhuse foretager kommunen typisk en række overvejelser og vurderinger i forhold til placering af ny bebyggelse, grundstørrelser, bebyggelsesprocent og udformningen af bebyggelse samt beplantning, vedligeholdelse af ubebyggede arealer og fællesareal samt behov for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

- Hvor placeres sommerhuset, og hvordan er tilkørselsveje?
- Hvor store er øvrige sommerhuse i området, og hvordan anvendes de?
- Er der andre store sommerhuse i nærområdet?
- Er der beplantning omkring sommerhusgrunden, der kan skærme mod støj og synet af sommerhuset?
- Hvor mange sommerhuse søges der om?
- Er der plads til parkering på grunden, og er sommerhusvejen/adgangsvejen egnet til øget trafik?
- 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?
- Hvor stor er sommerhusgrunden?

I det følgende gennemgås den konkrete ansøgning.

Ansøgning om opførelse af sommerhus på Store Ryvej 35, 3300 Frederiksværk

Ansøgningen omhandler opførelse af sommerhus på Store Ryvej 35, 3300 Frederiksværk. Grunden er ubebygget med et areal på 2559 m². Placeringen er markeret med rød kantstreg på kortet nedenfor:



Ansøger ønsker at opføre et sommerhus på 255,5m² med 9 værelser, 3 badeværelser, køkken, 1 stor stue og 2 mindre stuer samt 50 m² ubeboet garage og skur. Sager om store sommerhuse forelægges som udgangspunkt først politisk ved bebyggelse med mere end 10 værelser. Da nærværende sag vedrører en ubebygget grund og projektet rammer grænsen på over 7 værelser, forelægges sagen til politisk behandling.

Administrationens vurdering og anbefaling

Administrationen vurderer, at det er væsentligt, at ejendommen er omfattet af en lokalplan, som fastsætter en bebyggelsesprocent på 10. Det indebærer, at der på grunden kan bygges op til 256 m², hvilket overholdes i det ansøgte projekt. Der er dog også ansøgt om 50 m² sekundær bebyggelse, som i en evt. kommende byggesag skal reduceres for at

overholde reglerne for sekundær bebyggelse. Endelig vurderer administrationen, at det er væsentligt, at der i sagen alene er tale om opførelse af ét sommerhus på en stor sommerhusgrund.

Grunden er placeret midt i et eksisterende sommerhusområde med tilkørsel fra Store Ryvej. I forhold til adgangsvejen og trafikmængde vurderer administration, at der ikke vil ske en øget belastning i så betragtelig grad, at det taler for udarbejdelse af en (ny) lokalplan.

Sommerhuset er trukket væk fra vejen, og administrationen vurderer, at sommerhuset placeres hensigtsmæssigt på grunden. Grunden har stået ubebygget og er i dag relativt tæt beplantet med træer og buske. Hvis beplantning bevares omkring sommerhusgrunden, vil synligheden for naboerne være forholdsvis begrænset.

I forhold til affaldskrav og parkering vurderer administrationen, at det ikke forventes at være problematisk, da der vil være plads på grunden til at håndtere eventuelle krav til beholdere.

På kortet ovenfor ses størrelserne på de omkringliggende sommerhuse. Den pågældende sommerhusgrund er markeret med rød kantfarve. Nærområdet er generelt karakteriseret ved sommerhuse mindre end 100 m² (markeret med små grønne huse på kortet), men enkelte huse i området har en størrelse på 180-250 m² (markeret med små røde huse på kortet).

Området er præget af enkle, velholdte træhuse i lille skala og senere tidstypiske fritidshuse, overordnet i god harmoni med landskabet, men med enkelte bebyggelser der svækker helhedsindtrykket. Husets arkitektoniske udtryk vurderes at harmonere med den eksisterende bebyggelse i området.

Administrationen anbefaler, at Plan, Miljø og Klimaudvalget ikke nedlægger et § 14-forbud, idet byggeprojektet på baggrund af en helhedsvurdering og de fastlagte vurderingskriterier ikke vurderes at have en karakter, der nødvendiggør et § 14-forbud.

Hvis Plan, Miljø og Klimaudvalget ønsker at nedlægge § 14-forbud, foretages en partshøring af ejer. Herefter behandles endelig beslutning om § 14-forbud og igangsættelse af lokalplan af udvalget. Hvis der nedlægges §14 forbud anbefaler forvaltningen, at der udarbejdes en lokalplan for at større område, så lignende sager i området kan undgås.

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af Økonomiudvalgets og Klima, Teknik og Miljøudvalgets samlede budgetter.

Lovgrundlag

Planloven LBKG 2024-05-29 nr 572.

Sammenhæng med kommunens politikker og strategier

Administrationsgrundlaget understøtter Vores Gribskov særligt i forhold til udvikling af turisme. Attraktive sommerhuse er med til at give liv i kommunens byer. Her er attraktive sommerhuse en vigtig forudsætning og god indendørs plads kan bidrage til at sikre turisme udenfor sommersæsonen.

Bilag

Store Ryvej Situationsplan

Store Ryvej Indretningsplan

Store Ryvej Facader udhus, garage

Store Ryvej Facader hovedhus bolig

Punkt 11: Opsamling på fordialog om lokalplan for Ørby Landsby

01.02.05-P16-20-24

Indledning

Planudvalget besluttede den 23. september 2025 at igangsætte en revision af en del af den gældende Lokalplan 556.01 for Ørby Landsby (Pkt. 65). Væsentlige inputs fra den indledende dialog og forhøring giver anledning til en opsamling på fordialogen samt politisk stillingtagen til det videre arbejde med lokalplanen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget:

1. at der arbejdes videre med projektet på Ørbygade 3 som præsenteret i igangsættelsessagen, **eller**
2. at der arbejdes videre med færre boliger og et mindre boligareal på Ørby Gade 3 end igangsættelsessagen fastlægger.

Beslutning

1. Ikke tiltrådt.

Ændringsforslag ved udvalget til indstillingens nr. 2:

At der arbejdes videre for maks. 12 boligenheder fordelt på tre-fire længehuse, en grøn kile, parkering tættere på boligerne og samme kvadratmeter boligareal, som den eksisterende lokalplan foreskriver (1350 m² maks).

Ændringsforslag **godkendt**.

Fraværende: Daniel Frigast (C) og Michael Hemming Nielsen (Ø)

Sagsfremstilling

Baggrund og inddragelse

Planudvalget besluttede den 23. september 2025 at igangsætte en revision af en del af den gældende Lokalplan 556.01 for Ørby Landsby (Pkt. 65). Det planmæssige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen omfattede muliggørelse af opførelse af et nyt rækkehusbyggeri med ca. 22 boliger på Ørby Gade 3 samt en opdatering af den eksisterende lokalplan med fokus på bestemmelser for bevaringsværdige ejendomme, beplantning og muligheder for opsætning af solceller på tagflader. Den resterende del af Lokalplan 556.01 vil forblive uændret.

I forbindelse med igangsættelsen af lokalplanrevisionen blev det besluttet, at der skulle gennemføres en tidlig inddragelse bestående af et formøde med Ørby Bylaug, en 4 ugers forhøring samt et dialogmøde.

Den 12. november 2025 afholdt administrationen et formøde med Ørby Bylaug. Mødet havde til formål at orientere om lokalplanens formål og proces, give indblik i erfaringer med den gældende bevarende lokalplan og drøfte tilrettelæggelsen af den indledende borgerinddragelse. Med afsæt i dialogen med Ørby Bylaug afholdt administrationen den 12. januar 2026 et dialogmøde med orientering om lokalplanrevisionen og den videre proces samt mulighed for bord- og plenumdialog. På mødet deltog omkring 70 borgere.

I perioden fra den 21. november 2025 til den 27. januar 2026 havde landsbyens borgere mulighed for at indsende forhøringssvar vedrørende lokalplanens indhold. Den 21. januar afholdt Ørby Bylaug deres eget borgermøde på Attelundgård, hvor der blev drøftet og afstemt et fælles forhøringssvar fra landsbyen. Der er indkommet 57 forhøringssvar med 67 afsendere.

Der henvises til den vedhæftede opsamling på fordialogen i Opsamlingsnotatet, Bilag 1.

Opsummering af inputs fra forinddragelsen

På dialogmødet den 12. januar bidrog borgerne med input via temaplancher. Der er derudover indkommet 57 forhøringssvar i forbindelse med forhøringen. Den samlede gennemgang viser, at en betydelig del af borgerne tilslutter sig Ørby Bylaugs forhøringssvar, og at de øvrige forhøringssvar i vidt omfang gentager og understøtter de samme temaer, som blev rejst på dialogmødet. På den baggrund tager administrationens vurdering udgangspunkt i de gennemgående emner, som er identificeret i Ørby Bylaugs forhøringssvar.

Emner i forhøringen

Projektet på Ørby Gade 3

Bemærkninger til projektet på Ørby Gade 3 udgør det mest gennemgående tema i forhøringen. Der udtrykkes bred bekymring for projektets omfang, boligtypologi og disponering, herunder særligt bebyggelse af den grønne kile, som af mange borgere opleves som et centralt landskabeligt element i landsbyen. Der peges endvidere på potentielle konsekvenser for trafik, parkering, støj samt kloak- og spildevandskapacitet, ligesom der udtrykkes bekymring for risikoen for nabogener og værditab. Samtidig fremhæver flere, at projektets arkitektoniske udtryk vurderes positivt, og som umiddelbart tilpasset landsbyens karakter. Mange fremsætter et ønske om, at Lokalplan 556.01's bestemmelser omkring Ørby Gade 3 med 8 parcelhuse og et samlet boligareal på 1350 m² fastholdes.

Ændring af gældende Lokalplan 556.01 og byudvikling kontra huludfyldning

Forhøringssvarene skelner mellem huludfyldning og egentlig byudvikling. En bebyggelse med et højt boligantal på Ørby Gade 3 opfattes bredt som byudvikling, der ændrer landsbyens skala, tæthed og karakter. Mange peger på, at et lavere boligantal i tråd med den gældende lokalplans rammer i højere grad kan indpasses i landsbyen.

Det fremhæves i høringssvarene, at Lokalplan 556.01 er relativt ny, og resultatet af en tidligere politisk og borgerinddragende proces og fortsat vurderes relevant.

Bevaringsværdig beplantning og landsbymiljø

Høringssvarene afspejler et generelt ønske om at bevare Ørbys grønne præg og landsbymiljø. Samtidig efterlyses mere klare og fagligt funderede kriterier for udpegning af bevaringsværdig beplantning samt mulighed for genplantning. Flere borgere fremhæver værdien af lokal viden i denne sammenhæng.

Solceller på tagflader

Der er bred opbakning til den grønne omstilling og til muligheden for solceller på tagflader i Ørby. Samtidig peges der på behovet for, at solceller indpasses diskret og hensynsfuldt i forhold til landsbyens arkitektoniske udtryk og naboer.

Beskyttelse af flagermus

Flere høringssvar gør opmærksom på forekomst af flagermus på Ørby Gade 3 og efterlyser, at hensynet til artsbeskyttelse indgår i planlægningen, herunder gennem undersøgelser og redegørelser for projektets påvirkning.

Ørby Bylaugs inddragelse

Der udtrykkes tillid til Ørby Bylaug og et ønske om, at bylauget og lokalsamfundet inddrages mere aktivt i den videre proces.

Administrationens vurdering

Forhøringen har vist en bekymring for konsekvenserne af en revision af den gældende bevarende lokalplan, særligt i relation til rækkehusprojektet på Ørby Gade 3. Borgernes høringssvar peger især på spørgsmål om landsbyens karakter samt trafikale og infrastrukturelle forhold. En uddybet gennemgang og vurdering af forhøringssvarene og de enkelte temaer fremgår af Opsamlingsnotatet, Bilag 1.

Lokalplanen 556.01 fastlagde rammer for en begrænset udbygning, herunder mulighed for ca. 8 parcelhuse på Ørby Gade 3. I Gribskov Kommune er det besluttet med Kommuneplan 2025–37, at der skal sikres et rummeligt og fleksibelt boligudbud med variation i boligtyper, boligstørrelser, lokalisering og ejerformer. Administrationen vurderer, at disse målsætninger er relevante i relation til Ørby Landsby.

I relation til Ørby Gade 3 vurderer administrationen, at der er tale om et ubrugt byzoneareal beliggende i en i øvrigt udbygget landsby. Der er ikke fundet dokumentation for, at den grønne kile på arealet har haft en selvstændig landskabelig eller kulturhistorisk funktion, der kan karakteriseres som et bærende element for landsbyen. Administrationen vurderer derfor planmæssigt, at en bebyggelse på arealet kan betragtes som huludfyldning inden for eksisterende byzone og ikke som ny byudvikling i det åbne land. Ørby har desuden over tid gennemgået flere former for udvikling, herunder parcelhusudbygning, sommerhusområde, huludfyldning og omdannelse af eksisterende bygninger til flere boliger. På den baggrund vurderes Ørby i dag ikke at fremstå som en uforandret historisk landsbystruktur, men som et bysamfund der udvikles over tid.

Administrationens vurdering er samtidig, at den gældende lokalplan rummer faglige svagheder, særligt i relation til udpegning og regulering af bevaringsværdige bygninger. Der er derfor gennemført en uvildig SAVE registrering i uge 5 2026, som danner grundlag for en mere fagligt funderet vurdering af de enkelte bygningers bevaringsværdi som grundlag for den kommende lokalplans bevarende bestemmelser.

Administrationens gennemgang af høringssvar fra den indledende dialog viser, at der generelt er opbakning til rækkehusprojektets arkitektoniske greb, som af flere borgere vurderes at kunne indpasses i landsbyen. Det arkitektoniske hovedgreb foreslås derfor fastholdt i det videre arbejde med lokalplanen. Samtidig peger forhøringssvarene på forhold, der kan give anledning til at justere projektets omfang i forhold til boligantal og samlet boligareal. Boligantallet og boligarealet har betydning for hensynet til trafikikkerhed, omfanget af parkeringsareal, og muligheden for- og gener fra gennemkørsel af landbrugsmaskiner på stiforbindelsen vest for grunden.

Spørgsmål om energiforsyning, kloakforhold, regnvandshåndtering og hensyn til natur, herunder flagermus, vil blive belyst nærmere i den lovpligtige miljøscreening, som fremlægges i forbindelse med høringen af et eventuelt lokalplansforslag.

Den indledende fordialog har haft til formål at kvalificere arbejdet med den kommende lokalplan yderligere gennem lokale og historiske input. Administrationen vurderer, at Ørby Bylaug har bidraget konstruktivt til processen og fortsat kan spille en rolle i den videre planlægning, herunder i relation til bevaringsværdig beplantning og landsbymiljø.

Administrationens anbefaling

På baggrund af høringssvar fra fordialogen og administrationens vurderinger anbefales det, at projektet på Ørbygade 3 enten fastholdes som i igangsættelsessagen eller justeres med henblik på at planlægge for et lavere boligantal og samlet boligareal på Ørby Gade 3.

En mulig justering kan være at reducere det samlede boligareal ned til 1.350 m², svarende til bestemmelsen omkring samlet boligareal for Ørby Gade 3 i den gældende Lokalplan 556.01. Dette kan eksempelvis ske ved at fjerne det sydvestligste rækkehus (længehus) samt den vestligste bolig i rækkehuset nord herfor, hvilket vil resultere i 5 længehuse med i alt 18 boligenheder på gennemsnitlig 75 m² og give mere plads til det grønne strøg ved stiforbindelsen vest for grunden. Dog har udvikler oplyst, at 20 boliger og 1600 m² er minimum for, at projektet er økonomisk bæredygtigt.

Administrationen anbefaler endvidere, at der indgås dialog med Ørby Bylaug, og den lokale gartner Charlotte Aller om udpegning af bevaringsværdig beplantning, og at en eventuel revision heraf indarbejdes i lokalplansforslaget.

Endelig anbefales det, at input vedrørende solceller på tagflader samt ønsker om mere fleksible bestemmelser for individuelle ejendomme indarbejdes i lokalplansforslaget, således at lokalplanen både understøtter den grønne omstilling og fortsat tager hensyn til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske karakter.

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af Økonomiudvalgets og Klima, Teknik og Miljøudvalgets samlede budgetter. Derudover er der udgifter til konsulentbistand til uvildige SAVE registreringer af bevaringsværdige ejendomme i Ørby Landsby på omkring 40.000 kr., som finansieres af Planudvalgets budget.

Lovgrundlag

Planloven LBK nr. 572 af 29/05/2024

Høringsperiode og høringsspart

Lokalplansforslaget sendes i min. 4 ugers offentlig høring i Ørby Landsby.

Sammenhæng med kommunens politikker og strategier

Lokalplanen understøtter Gribskov Kommunes udviklingspolitik ved at bidrage til et mangfoldigt boligudbud i Ørby Landsby med plads til fællesskab samt til bevarelsen af landsbyens særlige kulturmiljø og grønne karakter. Derudover medvirker lokalplanen til at realisere målsætningerne i både udviklingsplanen og klimaplanen ved at fremme vedvarende energiforsyning og understøtte klimatilpasning gennem lokal regnvandshåndtering med både rekreativ og naturmæssig værdi.

Bilag

Bilag 1 - Opsamling på fordialog omkring revision af lokalplan for en del af Ørby Landsby

Protokol pkt 65 - Igangsættelse af ny lokalplan for en del af Ørby Landsby

Punkt 12: Nedrivning af kommunens ejendom på Østergade 14B, Helsingør

82.21.00-P20-1-26

Indledning

I 2024 købte kommunen ejendom på Østergade 14B, Helsingør med henblik på nedrivning, så der kan dannes en plads, som kan skabe bedre forbindelse mellem gågaden og VP-arkaden og et mere attraktivt byrum.

Sagen forelægges Økonomiudvalget til beslutning om igangsættelse af ansøgningsproces til nedrivning af ejendommen.

Sagen forelægges Teknisk Udvalg og Plan, Miljø og Klimaudvalget til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller

til Plan, Miljø og Klimaudvalget og Teknisk Udvalg:

1. at tage orienteringen til efterretning.

til Økonomiudvalget:

2. at igangsætte ansøgningsproces for nedrivning af ejendommen Østergade 14B, Helsingør.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Fraværende: Daniel Frigast (C) og Michael Hemming Nielsen (Ø)

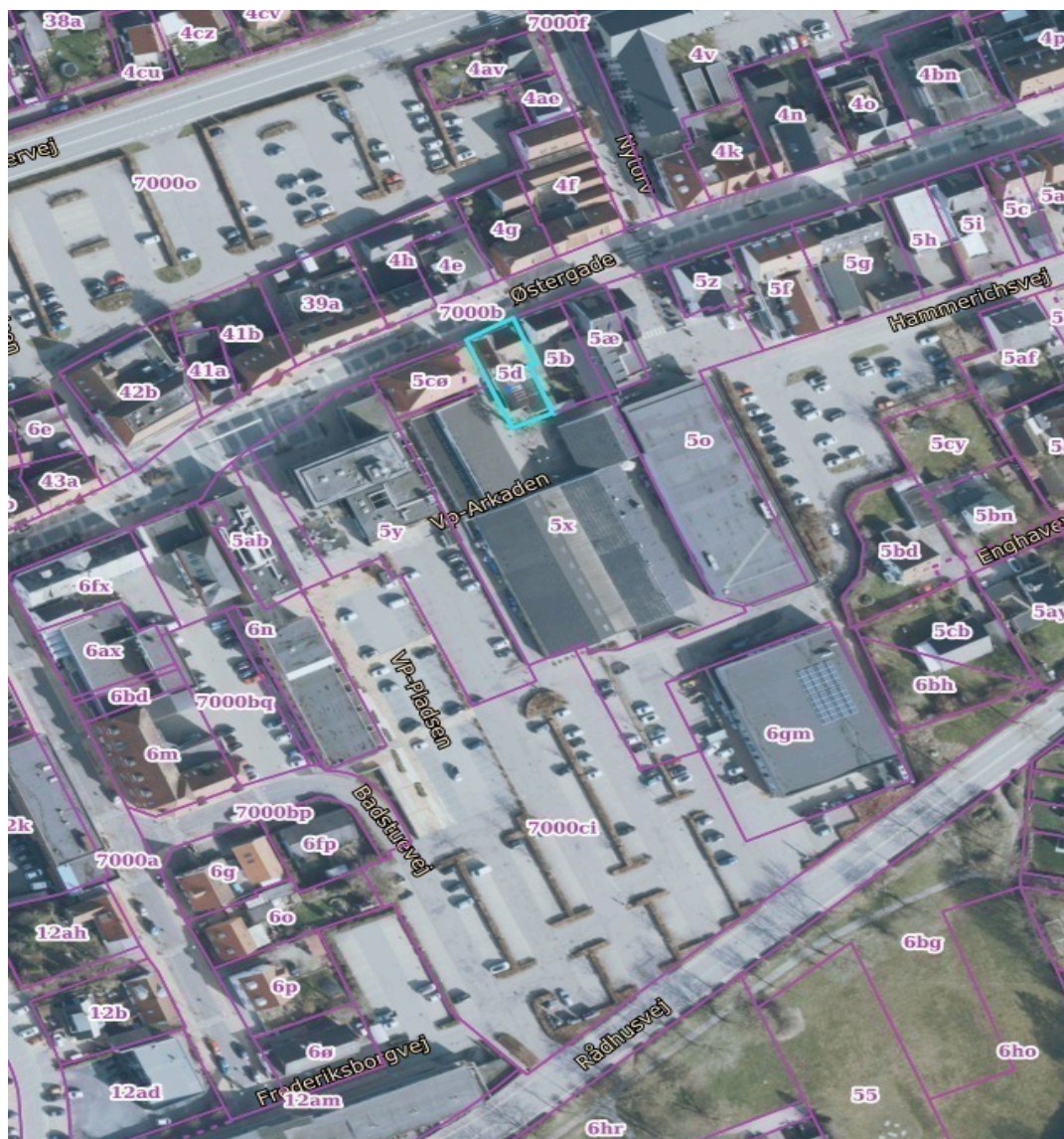
Sagsfremstilling

I forbindelse med aktørmøde i Helsingør den 4. september 2024 om kommuneplantemaet "Levende Bymidter" opstod der et forslag om, at kommunen opkøber ejendom på Østergade 14b, som på daværende tidspunkt var til salg. Forslaget gik på, at ejendommen nedrives, så der kan dannes en plads, som kan skabe bedre forbindelse mellem gågaden og VP-arkaden og et mere attraktivt byrum.

Byrådet besluttede den 08.10.2024 at købe ejendommen.

Ejendommen har et grundareal på 323 m². Ejendommen rummer 5 lejemål, herunder 1 bolig og 4 erhvervslejemål. Bygningen vurderes at være i meget dårlig stand, fordi den ikke har været tilstrækkeligt vedligeholdt over en årrække.

Inden ejendommen kan nedrives, skal der opnås de nødvendige myndighedstilladelser, og lejerne skal fraflytte.



Nødvendige myndighedstilladelser

Nedrivning af ejendommen vil forudsætte politisk godkendelse af, at der i den forbindelse nedlægges en bolig. Sagen vil derfor skulle forelægges Teknisk Udvalg i forbindelse med den konkrete myndighedsbehandling.

I forbindelse med nedrivningssagen vil indgå vurdering af om nedrivning og efterfølgende torvedannelse vil kunne ske inden for rammerne af gældende plangrundlag, eller om det vil forudsætte nyt plangrundlag. Hvis projektet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, vil sagen blive forelagt Plan, Miljø og Klimaudvalget.

Overslag på udgifter til nedrivning og etablering af torvedannelse vil bero på en konkret vurdering og tilbudsindhentning. Der vil blive forelagt en særskilt bevillingssag til politisk godkendelse om udgifter til dette senere på året. Udgifterne vil kunne finansieres af Byudviklingsrammen.

Byrådets Byudviklingsramme har til formål at sikre finansiering til strategisk byudvikling og dermed understøtte udviklingsdagsordenen på kort og på lang sigt. Indtægter kommer fra salg af kommunale ejendomme og grunde og forpagtningsindtægter, mens udgifterne dækker drift og omkostninger som følge af køb, salg og til geninvestering i byudvikling. Siden Byudviklingsrammens etablering i 2014 er der i perioden 2014 til og med 2025 akkumuleret en samlet nettoindtægt på 82,4 mio. kr. Som følge af politiske beslutninger frem til ultimo 2025, har Byudviklingsrammen en samlet forventet nettoindtægt på yderligere 5,0 mio. kr. for perioden 2026-2030. I kommunens likviditetsbudget er udelukkende medtaget udgifter og indtægter fra byudviklingsområdet, der er politisk vedtagne. Alt andet lige vil disponering af det overførte Byudviklingsbudget reducere kommunens likviditet.

Økonomi

Sagen forudsætter ikke bevillinger på nuværende tidspunkt.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse 2026-01-05 nr. 13 Kommunestyrelsesloven

Kommunalfuldmagtsreglerne

Punkt 13: Planprioritering

01.02.00-P10-1-20

Indledning

Denne orientering om prioritering af sager i planafdelingen giver status på, hvor mange lokalplaner, der indtil nu er vedtaget de sidste år. Derudover giver sagen en status på igangværende lokalplanlægning samt en status på kommende sager, og hvilke lokalplansager der aktuelt er i kø. Status gives som udgangspunkt halvårligt fremadrettet. Derfor kan næste orientering forventes på Plan, Miljø og Klimaudvalgets møde i september 2026

Sagsfremstilling

Administrationen har siden 2019 generelt haft fokus på at øge antallet af vedtagne lokalplaner pr. år i kommunen. Dette har været i tråd med de generelle trends og efterspørgsel på ejendomsmarkedet, hvor boliglokalplaner har understøttet et marked for primært mindre boliger i tråd med kommunens strategi om at understøtte et mere balanceret boligudbud. Der har desuden politisk og administrativt været fokus på at optimere og forbedre lokalplanprocesserne.

- I 2018 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 6 lokalplaner
- I 2019 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 9 lokalplaner
- I 2020 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 19 lokalplaner
- I 2021 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 13 lokalplaner og en kommuneplan
- I 2022 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 12 lokalplaner
- I 2023 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 11 lokalplaner
- I 2024 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 4 lokalplaner
- I 2025 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 5 lokalplaner og en kommuneplan

Administrationens igangværende lokalplaner (vilkårlig rækkefølge):

- Boliger i Nejlunge, Helsinge
- Boliger på Idrætsvej, Helsinge
- Boliger på Strandholmen, Gilleleje
- Boliger på Centervej i Græsted
- Boliger ved Dronningmølle Strandcamping
- Boliger på Tisvildevej 18B, Vejby
- Boliger og bevaring i Ørby
- Lokalplan for Gilleleje Bymidte
- Bevarende lokalplan for Rågeleje
- Remisen Gilleleje
- Esum Kloster
- Tisvildehuset
- Gastrohub, Kagerup
- Nordic Park
- Temalokalplan for saunaer langs kysten
- Eventplads i Græsted
- Parkeringsplads ved stranden i Tisvildeleje
- Storhøj Grundejerforening - Sommerhus størrelser
- Antennemast på Nygade 13, Græsted
- Boliger i Ramløse øst, pt. i bero
- Metro Therm. pt. i bero.

Der udarbejdes derudover kommuneplantillæg for områder med tilbagevendende events samt skovrejsningsområder, som følge af arbejdet med Den Grønne Trepert.

Udover ovennævnte igangværende plansager har der i løbet af 2024 været en række principielle igangsættelser på Planudvalget. Disse har været initieret for at sikre udvalgets opbakning til sagen, men afventer stadig opstart af konkret sagsbehandling. Dette har været tilfældet for:

- Dragstrup Enghave 7, 3250 Gilleleje. Planudvalget d. 24. september 2024.
- Eventlokalplan for Søborg Landsby område O og Vandrerhjemmet i Tisvilde. Planudvalget d. 23. april 2024.
- Gilbjerg Strandhotel. Planudvalget d. 20. februar 2024.

Udarbejdelse af lokalplaner prioriteres bl.a. efter følgende parametre: Erhvervsudvikling, større boligprojekter, udvikling af strategisk vigtige steder, events og turismeunderstøttende projekter, kommunale ejendomme og ansøgningstidspunkt. Derudover tages hensyn til hensigtsmæssig og effektiv drift i forvaltningen. Efterspørgslen på ny planlægning er stadig større end kapaciteten til udarbejdelse. Derfor bliver lokalplanansøgninger og anmodninger om forhåndsdialoger sat i kø.

Følgende lokalplananmodninger er forholdsvis konkrete og forventes at være de næste der behandles, når der er kapacitet i forvaltningen. Listen er ikke i prioriteret rækkefølge.

- Sankt Helene, Tisvilde
- Dønnevældevej, Græsted (Fripleshjem)
- Græsted Bymidte
- Boliger ved Præstevejen 12, Græsted
- Boliger ved Præstevejen 18, Græsted
- Boliger og pensionat ved Tisvilde Station
- Udviklingsmuligheder for Haldbjerg Naturcampus
- Tekniske anlæg i Vejby
- Kolbevej 21, Græsted (Shelters)
- Motorcrossbane Thorsgårdsvej 2, Højelt

Der er der på nuværende tidspunkt nedennævnte forespørgsler. De nævnte planprojekter er en bruttoliste, der afventer behandling. Det kan ikke udelukkes, at enkelte projekter ikke længere er aktuelle, eller at der ikke længere er et ønske om ny planlægning. Samtidig er der forespørgsler på mulige sager, som endnu ikke er nærmere konkretiserede og listen er derfor ikke nødvendigvis udtømmende:

- Boliger ved Frederiksborgvej 78-80, Helsingø (Planteskolen)
- Boliger på Frederiksværkvej 122, Ramløse
- Boliger på Parkvej 311, Gilleleje
- Boliger i Blistrup Syd
- Boliger ved Annisse Teglværk
- Boliger ved Vognmarken og Bymosevej, Helsingø
- Boliger ved Hegnet 6, Helsingø
- Ammendrup Park (Fælleshus)
- Udviklingsmuligheder for Rabarbergården, Holløse
- Sognevej 15, Smidstrup (Sommerhuse)
- Saxegården Skydebane
- Dagligvarebutik Skovgårdsvej, Helsingø
- Lokalplantillæg til lokalplan 512.23 på Østergade, Helsingø til håndtering af parkering og rekreative arealer.
- Solceller Nordkysten
- Antennemast Rågeleje
- Solenergianlæg ved Kæderup

I forbindelse med at kommunen har solgt et areal på Bomose Allé til Gribskov Forsyning forventes der behov for ny lokalplan.

I september 2025 besluttede Planudvalget at igangsætte det indledende arbejde med en strategisk plan for Helsingø. Forvaltningen har efterfølgende ansøgt om projektmidler svarende til 2 årsværk gennem Erhvervsstyrelsen. I den første halvdel af byrådsperioden skal Byrådet udarbejde en ny planstrategi – den samlede fysiske strategi for kommunens udvikling. Arbejdet med Helsingø bymidte kan bidrage til dette arbejde.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Fraværende: Daniel Frigast (C) og Michael Hemming Nielsen (Ø)

Punkt 14: Meddelelser

00.22.04-G01-4-25

Sagsfremstilling Meddelelser

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

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Møde start: 15.00

Møde slut: 18.21

Udvalgsformanden orienterede om henvendelser.

Helle Lund spurgte til Grønnely og varmetabsberegning.

1. Taget til efterretning.

Fraværende: Daniel Frigast (C) og Michael Hemming Nielsen (Ø)

Punkt 15: Underskrift af mødeprotokol

00.22.04-P35-8-25

Sagsfremstilling Elektronisk Godkendelse af Protokol

Byrådets beslutninger indføres i en beslutningsprotokol, der efter hvert møde underskrives af de medlemmer, der har deltaget i mødet (Kommunestyrelsesloven § 13, stk. 1).