

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 20-09-2022

Mødedato Tirsdag d. 20. september 2022 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| 3. Budgetopfølgning..... | 4 |
| Revision af kommuneplanen 2025..... | 7 |
| Igangsættelse af plangrundlag for solcellepark ved Hågendrup..... | 11 |
| Igangsættelse af nyt plangrundlag for Hulerød Kro, Hulerødvej 15 i Dronningmølle..... | 16 |
| Igangsættelse af lokalplan for Lejet i Tisvilde..... | 21 |
| Igangsættelse af udarbejdelse af administrationsgrundlag for håndtering af tag- og overfladevand.... | 24 |
| Bygge- og nedrivningssager hvor Museum Nordsjælland har gjort indsigelse..... | 26 |
| Meddelelser..... | 31 |
| Igangsættelse af lokalplan nr. 344.01 for boliger i Søborg..... | 32 |
| Igangsættelse af lokalplan 516.11 for Bøgeskovgårdsvej (klynge 11 i Troldebakkerne)..... | 35 |
| Elektronisk underskrift af mødeprotokol..... | 40 |

Punkt 66: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-12-21

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.

Administrationen har rundsendt rettelse til indstillingen til punkt 68 på dagsordenen, som udvalget bedes godkende med dagsordenen.

Administrationen gjorde opmærksom på, at afvigende mening kun kan optages i protokollen hvis medlemmet ikke har stemt i overensstemmelse med flertallet. Administrationen beklager ikke at have vejledt korrekt omkring dette på protokollering af sag 60.

Punkt 75 udgår grundet nye oplysninger i sagen. Sagen bliver forelagt udvalget, når administrationen har modtaget revideret projekt.

Udvalgsmedlemmer

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Godkendt at behandle punkt 68 om revision af kommuneplanen med afsæt i en justeret formulering i indstillingen.

1. Dagsorden godkendt.

Punkt 67: 3. Budgetopfølgning

00.30.04-Ø00-3-22

Resume

Administrationen fremlægger denne sag for Planudvalget, for at udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomi og det forventede årsresultat på udvalgets område. Ifølge tidsplanen for Budgetopfølgning 2022, forelægges fagudvalgene i september årets 3. budgetopfølgning indeholdende en prognose for det forventede regnskab 2022, udfordringer og opmærksomhedspunkter.

Der forventes ikke afvigelser i forhold til budgettet.

Administrationen indstiller til Udvalget for

1. at godkende budgetopfølgning for Planudvalgets område.

Sagsfremstilling

Administrationen fremlægger denne sag for Planudvalget, så udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomi og aktivitet samt det forventede årsresultat.

Dette er den 3. af årets 4 budgetopfølgninger.

Denne budgetopfølgning beskriver de overordnede forventninger til årets resultat og bygger videre på 1. og 2. budgetopfølgning (BO1 og BO2) og de opmærksomhedspunkter og udfordringer, der blev rejst ved fremlæggelserne i foråret 2022. Prognosen for det forventede regnskab for 2022 er på nuværende tidspunkt fortsat forbundet med stor usikkerhed og især den manglende viden om omfanget af opgaver i forbindelse med modtagelsen af de fordrevne Ukrainere samt eftervirkningerne af Corona-krisen, der skaber usikkerhed.

I det følgende beskrives de væsentligste, men ikke alle, afvigelser. Tilsvarende beskrives initiativer på området i forhold til at sikre budgetoverholdelse, øge kvalitet, produktivitet, effekt og lignende.

Generelt er kommunens samlede budget 2022 udfordret af nødvendigheden af en stram økonomistyring, og administrationen vurderer, at budgetoverholdelse i 2022 forudsætter en ekstra opmærksomhed fra alle sider. Samlet set skal der prioriteres en meget stram og præcis styring.

Fokus i denne 3. budgetopfølgning er:

- at præsentere prognose for regnskab 2022
- at få fremhævet ændrede forudsætninger og udfordringer i forhold til det vedtagne budget
- at præsentere relevante centrale nøgletal for området

Det forventede forbrug er opgjort inklusive de forventede overførsler til 2023.

Krigen i Ukraine

Krigen i Ukraine har medført en tilgang af fordrevne ukrainere til Gribskov Kommune. Det er fortsat usikkert hvor mange fordrevne Ukrainere, der forventes at ankomme, da vi for nuværende både ser nyankomne, men også nogle der rejser tilbage. Situationen har krævet, at Gribskov Kommune søger for boliger, uddannelse, jobformidling og forsørgelse mv. til

de fordrevne Ukrainere. Der er for nuværende udført en stor arbejdsopgave i de enkelte centre i forhold til at løse opgaverne, og der forventes udgifter på 11,3 mio. kr. til de direkte udgifter til boliger, modtageklasser, daginstitutionspladser, kostpenge frem til opholdstilladelse mv. Derudover forventes de udgifter til de medarbejdere, der har løst opgaver omkring modtagelsen og indkvarteringen af de fordrevne ukrainere kan samlet opgøres til 3,5 mio. kr. Udgifterne til personalet der har haft ændrede opgaver indgår i budgetopfølgningen, da medarbejdere har løst disse opgaver, og dermed udskudt andre opgaver.

Der er i årets økonomiaftale afsat 214 mio. kr. til alle kommunerne, men samtidig er kommunerne trukket 235 mio. kr. til finansiering af udgifterne i de kommuner, der har modtaget særligt mange fordrevne fra Ukraine. Indtil videre er der i kommunen modtaget 1,5 mio. kr. til opgaven, men den endelige afklaring af hvor meget kommunerne skal kompenseres er endnu ikke afklaret, hvorfor kommunens opgørelse af udgifter og compensation først vil indgå i forbindelse med den 4. budgetopfølgning. I den nedenstående prognose for det forventede regnskab er derfor ikke medregnet udgifterne på 11,3mio. kr. til løsning af opgaver i forbindelse med modtagelsen af de fordrevne Ukrainere, da der for nuværende fortsat forventes fuld compensation.

Coronakrisen

Der har siden marts 2020 været fokus på konsekvenser og håndteringen af Coronakrisen. Der har været ekstraudgifter til løsning af opgaver på tværs af kommunen og vi kender endnu ikke omfanget for hele året, da det er uvist hvad der sker til efteråret. Der er i økonomiaftalen afsat 634 mio. kr. til alle kommunerne til compensation for merudgifter. For Gribskov Kommune betyder det en compensation på 4,4 mio. kr. I forbindelse med årets 4. budgetopfølgning forventer vi et bedre overblik over forventningen til de endelige udgifter til opgaver i forbindelse med Coronakrisen, og vil i den forbindelse behandle håndteringen af merudgifterne. Der er for nuværende opgjort merudgifter til løsning af opgaverne omkring Corona på 1,2 mio. kr. og det er sandsynligt, at der tilsvarende kan forventes færre indtægter i svømmehallen, som konsekvens af at borgerne holdt sig hjemme i starten af året.

BEHOV FOR MODGÅENDE FORANSTALTNINGER

2. budgetopfølgning viste et forventet merforbrug på kommunens drift på 24,1 mio. kr. i forhold til det budgetterede niveau. I den forbindelse blev administrationen bedt udarbejde en række forslag til modgående foranstaltninger med henblik på at skabe balance mellem budget og forventet forbrug. Administrationens forslag er drøftet i fagudvalg i maj/juni og er blevet behandlet i Økonomiudvalget 29. august og i Byrådet 6. september. Det er her besluttet at reducere forbruget med 18,4 mio. kr. De modgående foranstaltninger indgår i den samlede økonomiopfølgning, hvorfor der nu samlet forventes en merudgift i 3. budgetopfølgning for hele Gribskov Kommune på driftsområderne på 1,7 mio. kr.

Budgetopfølgning 3

Administrationen forventer regnskab svarer til det korrigerede budget i 2022 på Planudvalgets område.

Nedenstående tabel viser forventet resultat opdelt på rammer:

| I mio. kr. | Regn- skab 2021 * | Vedt. budget 2022 | Korr. budget 2022 | For- ventet regn- skab 2022 | Mer-/ mindre forbrug | Indstil- lede omplace- ringer | Forventet resultat (efter indst. omplace- ringer) | Mer-/ mindre- forbrug i % |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|----------------------------|--|---|------------------------------------|
| Gis | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% |
| Plan | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% |
| I alt | 1,6 | 1,6 | 1,4 | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% |

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud

Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

* Det bemærkes at regnskab 2021 ikke er opgjort på den nye udvalgsstruktur, hvorfor regnskab 2021 og forventet regnskab ikke direkte kan sammenlignes alle steder.

Der forventes ikke afvigelser i forhold til budget.

Lovgrundlag

Kommunestyrelsesloven § 45 jf. LBK nr. 47 af 15/01/2019

Økonomi

Bevillingsstrukturen i Gribskov Kommune er følgende:

- Økonomiudvalget og Byrådet godkender omplaceringer mellem fagudvalg og tillægsbevillinger.
- Fagudvalg bemyndiges til at godkende omplaceringer mellem rammer inden for eget udvalg.
- Administrationen bemyndiges til at foretage ændringer mellem delrammer, inden for samme ramme, under forudsætning af at de politisk fastsatte rammebetingelser overholdes.

Beslutning

1. Godkendt.

Punkt 68: Revision af kommuneplanen 2025

01.02.03-A21-1-21

Resume

Byrådet er i øjeblikket i gang med at udvikle og beslutte den kommende Plan- og Udviklingsstrategi (Udviklingspolitikken). I den forbindelse skal Planudvalget i henhold til planloven tage stilling til en anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet, om hvilke emner i den kommende kommuneplan, som skal revideres.

Administrationen indstiller til Planudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at beslutte, at revidere følgende emner i kommuneplanen:
 - a. Levende Bymidter.
 - b. Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.
 - c. Rækkefølgeplanlægning og nye udlæg til byudvikling.
 - d. Områdeinddeling i kommuneplanen.
 - e. Revision af kommuneplanens rammer.
 - f. Retningslinjer for sommerhuse.
 - g. Retningslinjer for tekniske anlæg, vindmøller og solceller.
 - h. Retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand
 - i. Beskrivelse af turistpolitiske overvejelser, herunder aktiviteter i kystnærhedszonen samt stilleområder.

2. at beslutte, at Byrådet arbejder fremadrettet med en dynamisk strategisk planlægning, hvor fagudvalgene på tværs og løbende i byrådsperioden via kommuneplantillæg indarbejder strategier i kommuneplanen, som er relevante for den fysiske planlægning.

3. at beslutte, at de resterende emner i kommuneplanen genvedtages for en ny 4 årig periode:
 - a. Geologi
 - b. Lavbundsarealer
 - c. Områder, der er oversvømmelsestruet
 - d. Kystnærhedszonen generelt
 - e. Bevaringsværdige landskaber
 - f. Grønt Danmarkskort
 - g. Offentlige formål
 - h. Kolonihaver
 - i. Grundvand
 - j. Landbrug og store husdyrsbrug

- k. Skovrejsning
- l. Friluftsområder
- m. Friluftsanlæg
- n. Rekreativt rutenet
- o. Rekreativ anvendelse af søer, vandløb og kystvande
- p. Veje og stier, kollektiv trafik og parkering
- q. Støj
- r. Deponering af jord
- s. Kraftværker
- t. Affaldsanlæg
- u. Spildevandsanlæg

Sagsfremstilling

Bæredygtig bosætning

I den kommende kommuneplan anbefaler administrationen, at Planudvalget arbejder med at sikre bæredygtig bosætning ud fra de målsætninger, som udviklingspolitikken ender med at formulere. I relation til den kommende kommuneplan kunne følgende emner være relevante at revidere:

- **Levende Bymidter.** Det forventes, at staten i den kommende kommuneplanlægning vil stille krav om, at kommunen forholder sig til, hvordan vi kan understøtte byliv og levende bymidter. Dette giver også god mening at se på i kommunalt regi, idet levende bymidter er et element af attraktiv bosætning og en understøttelse af f.eks. detailhandelserhvervet.
- **Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.** Regeringen har indgået en aftale om en revision af Planloven. Her forventes det, at museets indsigelser til kommunens byggesagsbehandling og lokalplanlægning fremover vil få mere vægt, således at kommunen ikke kan sidde deres indsigelser overhørigt. Derudover er kommunes bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger en vigtig del af kommunens helt særlige stedbundne potentialer for bosætning og erhvervsudvikling, herunder turisme. Administrationen anbefaler, at et kommende administrationsgrundlag indarbejdes i den kommende kommuneplan.
- **Rækkefølgeplanlægning.** Et vigtigt element i at sikre bæredygtig bosætning er at styre hvor mange og hvilke boligtyper, der gives mulighed for at opføre i kommunens forskellige områder inden for den gældende kommuneplanperiode. Rækkefølgeplanlægningen skal sikre, at udviklingen sker hensigtsmæssigt i forhold til understøttelse af kommunal service og mangfoldigt boligudbud.
- **Områdeinddeling i kommuneplanen.** Kommuneplanen er opdelt i en række delområder, hvor det særligt omkring kommunes hovedbyer kan diskuteres, hvorvidt områderne bør ændres til en afgrænsning, som er mere naturlig i forhold til udbud af kommunal service og understøttelse af levende lokalsamfund og landsbyer. En revision af områdeinddeling i kommuneplanen skal understøtte en hensigtsmæssig placering af offentlig service, idræt m.v. og de positive synergier mellem de større og mindre byer - således at den fysiske planlægning understøtter levende lokalsamfund i hele Gribskov.

Særligt omkring kommunens hovedbyer, hvor der de seneste år er sket en kraftig vækst af boliger, bør der ske en vurdering af områdernes inddeling. I den kommende kommuneplan vil området omkring Annisse Nord (ved det tidligere teglværk) være oplagt at få udlagt til boligudvikling, for derigennem at sikre en hensigtsmæssig transformation fra teglindustri til attraktiv bosætning med fokus på at understøtte stedets potentialer.

- **Revision af kommuneplanens rammer.** Den konkrete lokalplanlægning og byggesagsbehandling tager udgangspunkt i de konkrete rammer for et område. Administrationen anbefaler derfor, at kommuneplanrammerne revideres i overensstemmelse med dispensationspraksis i byggesagsbehandlingen og i dialog om bæredygtigt udvikling af de konkrete områder med borgere og virksomheder.
- **Retningslinjer for sommerhuse.** I marts 2022 vedtog Planudvalget en administrationspraksis for byggetilladelser til sommerhuse med mere end 7 værelser og 2 badeværelser. Den kommende kommuneplan bør forholde sig til denne administrationspraksis.
- **Retningslinjer for tekniske anlæg, vindmøller og solceller.** I øjeblikket sker der en række lovændringer på energiforsyningsområdet og i forhold til sikring af god dækning for mobiltelefoni. Ligesom der landspolitisk er fokus på udvikling af grøn energi. Dette giver anledning til, at Byrådet diskuterer, hvordan den landspolitiske dagsorden bedst muligt implementeres i en konkret og lokal planlægningsmæssig kontekst.
- **Kystnærhedszonen, turistpolitiske overvejelser.** Planlægning af ferie- og fritidsanlæg skal placeres i overensstemmelse med turistpolitiske overvejelser, som skal være en del af kommuneplanens retningslinjer. Plan- og Udviklingspolitikken vil rammesætte kommuneplanens retningslinjer herom.
- **Retningslinjer for håndtering af den øgede nedbør i byplanlægningen** Planudvalget bliver på møde i september præsenteret for en sag, hvor administrationen anbefaler der udarbejdes retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand lokalt i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.

Punkterne er udtryk for statslige udmeldinger og krav til, hvilke emner den kommende kommuneplan bør forholde sig til. Derudover er punkterne også udtryk for administrationens anbefalinger i forhold til emner, der fremadrettet vil lette og kvalitetssikre sagsbehandlingen på plan- og byggeområdet. Her tænkes særligt på revision af kommuneplanens rammer, kommuneplanens områdeinddeling og rækkefølgeplanlægning, samt indarbejdelse af administrationsgrundlag for store sommerhuse og håndtering af tag- og overfladevand i lokalplanlægningen.

Dynamisk strategisk planlægning

Derudover vil der være en række emner i Plan- og Udviklingsstrategien, som er relevante i kommuneplansammenhæng, der går på tværs af udvalg, er statsligt reguleret eller reguleret i anden sektorplanlægning og/eller som er afhængig af kommunal finansiering. Det er primært inden for udvikling og understøttelse af fællesskaber, erhvervsudvikling, klima og den grønne dagsorden. Disse emner vil løbende blive politisk diskuteret i byrådsperioden i et tæt samarbejde mellem relevante udvalg. Tværgående strategier og handleplaner bliver derfor via tillæg til kommuneplanen løbende indarbejdet i den gældende kommuneplan.

Lovgrundlag

Planloven § 23a

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af en revision af kommuneplanen kan finansieres inden for udvalgets samlede budget.

Beslutning

1. - 3. Anbefalet.

Planudvalget besluttede desuden, at udvalget skal have en dialog med landsbyerne Kagerup og Søborg om mulig optagelse af landsbyerne som omdannelseslandsbyer i kommuneplanen.

Formuleringen i indstillingen blev justeret i forbindelse med behandling af sagen i Planudvalget, og den korrekte indstilling fremgår af protokollen.

Punkt 69: Igangsættelse af plangrundlag for solcellepark ved Hågendrup

01.02.05-P16-24-22

Resume

Better Energy ønsker at opføre en solcellepark på ca. 85 ha ved Hågendrup syd for Gilleleje, hvor de også ønsker mulighed for at opføre en ladestation til elbiler i forbindelse med solcelleparken.

Planudvalget skal tage stilling til, hvorvidt udvalget vil igangsætte udarbejdelse af lokalplanforslag for en solcellepark ved Hågendrup med tilhørende kommuneplantillæg.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

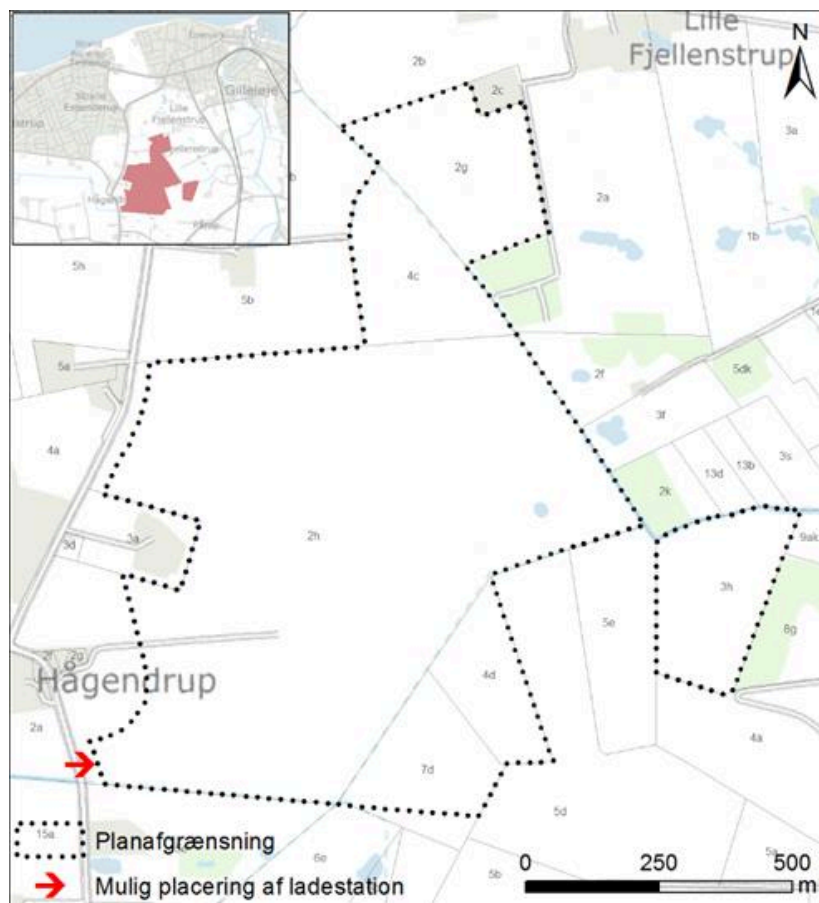
1. at igangsætte udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg for ny ramme for teknisk anlæg ved Hågendrup.
2. at igangsætte udarbejdelsen af lokalplanforslag for en solcellepark ved Hågendrup syd for Gilleleje.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Better Energy har ansøgt om et projekt på ca. 85 ha, omfattende et solcelleanlæg med en produktion, der svarer til det årlige strømforbrug for ca. 19.000 husstande. Som en del af projektet ønsker Better Energy mulighed for at opføre en ladestation til elbiler.

Planområdet omfatter matriklerne 3h, 4d og 7d Pårup By, Græsted, samt 2h og 4c Hågendrup By, Græsted, og 2g Fjellenstrup By, Gilleleje. Området ligger i landzone og består af åbne, dyrkede marker. Se bilag 1 for Better Energys projektbeskrivelse af solcelleparken.



Kortet viser planområdet og matriklerne inden for planområdet. I øverste venstre hjørne ses planområdets placering ift. Gilleleje, Smidstrup osv.

Solcellepaneler, tekniske installationer og mindre bygninger placeres med en afstand på min. 10 m til projektområdets afgrænsning, så der kan etableres afskærmende beplantning og ubefæstede interne serviceveje (alternativt anlagt som grusveje). Solcellepanelerne placeres på stativer i lige, parallelle rækker, så arealerne imellem kan anvendes som serviceveje, og har en højde på maks. 3,5 m målt fra terræn. Panelerne vil blive anti-refleksbehandlet.

En evt. ladestation til elbiler vil blive forsynet med strøm direkte fra solcelleparken, hvor en moderne elbil kan lades op på 15-20 minutter. Dette vil bl.a. understøtte muligheden for at sommerhusgæster eller de lokale kan få ladet elbilen i området. Ladestationen er tiltænkt indrettet med et showroom, der kan informere om solcelleparken og generelt om relevante emner i den grønne omstilling. Konceptet giver også mulighed for at skabe et udsigtspunkt på taget af ladestationen. Se bilag 2, der beskriver konceptet med en ladestation ved en solcellepark.

Better Energy foreslår at placeres ladestationen i den sydvestlige del af planområdet med vejadgang fra Almevej, som illustreret på kortet ovenover, men Better Energy er åbne for andre forslag.

Planområdet vil blive permanent udtaget af landbrugsmæssig drift med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Dog ønskes der fortsat mulighed for at arealerne afgræsses med får, da ubebyggede arealer mellem og under solcellepaneler vil blive tilsået med græs.

Der etableres afskærmende beplantningsbælter i en bredde af mindst 5 m langs afgrænsningen af projektområdet. På strækninger uden eksisterende beplantning etableres ny beplantning, og eksisterende beplantningsbælter suppleres med ekstra beplantning, hvor nødvendigt. Beplantningsbælter vil medvirke til at afskærme visuelt for solcelleanlægget. Langs anlæggets afgrænsning bliver der af sikkerhedshensyn etableret et trådhegn på indersiden af beplantningsbæltet, der dog ikke vil forhindre mindre dyrs bevægelighed. I dag er der langs store dele af Almevej ingen beplantning, og ved færdsel langs vejen er det muligt at se det meste af projektområdet. Det forventes, at solcelleanlægget ikke vil være synligt, når beplantningsbæltet er vokset til.



Solcellepark ved Nees i Lemvig Kommune som Better Energy har stået for.

Mindre teknikbygninger opføres med samme udformning i ensartede materialer og samme diskrete farve. Herudover kræver anlægget forventeligt etablering af en stepup-transformer, et teknikhus og koblingsudstyr, som placeres centralt i projektområdet. Denne bebyggelse vil blive opført i diskrete farver med en højde på maks. 7,5 m. Der kan etableres lynafledere i tilknytning til stepup-transformeren med en højde på op til 15 m. Masterne kan males, så den visuelle påvirkning mindskes.

Better Energy har indgået købsaftaler med lodsejerne, mens de har afholdt individuelle møder samt en informationsaften med de mest udsatte naboer til projektet. Nabomøderne har medført tilpasninger af projektområdet. Better Energy vil så vidt muligt indarbejde de ønsker, der kom frem på møderne, i projektet.

I forhold til eksisterende el-infrastruktur er området velegnet til placering af et større solcelleanlæg, da det kun ligger ca. 1 km fra transformerstationen ved Gillelejegaard, hvor der er ledig kapacitet til at tilføre strøm på forsyningsnettet.

Planlægningsmæssig vurdering

Arealet ligger i landzone. Der er ikke nogen gældende lokalplaner inden for planområdet i dag. Administrationen vurderer, at det ansøgte er af en sådan karakter, at der skal udarbejdes en lokalplan samt et kommuneplantillæg for hele planområdet for at realisere etableringen af en solcellepark, der vil indeholde bebyggelse med en højde på op til 7,5 m. Med den kommende lokalplan vil planområdet forblive i landzone. Se bilag 3 for den fulde opstartsredegørelse.

Det er kun en mindre del af planområdet, der overlapper med udpegninger for bevaringsværdige landskaber og værdifulde kulturmiljøer. Administrationen vurderer, at det ikke kan undgås at et planområde af denne størrelse vil overlappe med arealer, der indeholder en eller anden form for beskyttelseshensyn. Dog vurderer administrationen, at planområdet ikke vil have indflydelse på det overordnede udpegningsgrundlag for landskabet og kulturmiljøet, da det kun er et mindre område der påvirkes, og fordi det kun er en midlertidig påvirkning idet området efter endt drift overgår til et naturområde, hvor der bl.a. kan foregå ekstensiv landbrugsdrift. Herudover bliver der etableret afskærmende beplantning, så området set udefra stadig vil fremstå grønt. Der er udarbejdet visualiseringer, som illustrerer solcelleparkens fysiske påvirkning på omgivelserne både med og uden afskærmende beplantning, se bilag 4. Ift. det visuelle indtryk, vurderer administrationen, at det skal undersøges om dele af planafgrænsningen ikke beplantes med beplantningsbælter, for delvist at bevare det åbne landskab som det opleves i dag.

Ud fra en helhedsbetragtning vurderer administrationen, at der er relativt få natur-, landskab- og kulturmiljømæssige interesser i området sammenholdt med andre placeringer i kommunen. Ydermere vil planforslaget støtte op om Paris-aftalen, Klimaloven og Gribskov Kommunes arbejde med at blive CO₂-neutral inden 2050 ifm. kommunens DK2020 medlemskab. Det vurderes, at produktion af grøn energi og reduktion af klimaskadelige gasser er væsentlige samfundsmæssige hensyn.

En relativ stor solcellepark på ca. 85 ha på et ubebygget landbrugsareal, vil ændre helhedsbilledet af lokalmiljøet, selvom de få bygninger der opføres, vil være under 7,5 m høje. Derfor vurderer administrationen, at der bør udarbejdes en fuld miljøvurdering af lokalplanforslaget, for at sikre, at solcelleparken bliver integreret bedst muligt i området, og for at sikre at der tages alle de nødvendige hensyn til naboer, miljø, natur, landskab og kultur.

Ift. bygherres ønske om at opføre en ladestation til elbiler i forbindelse med solcelleparken, vurderer administrationen, at placering af ladestation skal undersøges nærmere, før der kan gives tilsagn om en konkret placering.

Interessenter

Udover bygherre vurderes de primære interessenter at være beboere og lodsejere nær planområdet, samt mulige interesseorganisationer/foreninger. Der foreslås et borgermøde, som afholdes i løbet af høringsperioden for planforslagene.

Delegation af beslutningskompetence

Planforslaget berører forhold som ikke kan delegeres, da udarbejdelse af en kommuneplanramme i et ikke-rammebelagt område betyder, at der skal gennemføres en idéindkaldelse inden udarbejdelsen af plangrundlaget. Planerne skal derfor politisk behandles i Byrådet både for godkendelse af forslag og for endelig vedtagelse.

Forventet tidsplan

Der foretages en 2-3 uger lang idéindkaldelse i efteråret 2022, hvorefter der udarbejdes et forslag til lokalplan sideløbende med et kommuneplantillæg.

Det forventes, at et forslag til nyt plangrundlag kan sendes i 8 ugers høring i løbet af 1. kvartal 2023, og at planerne kan endeligt vedtages i slutningen af 2. kvartal eller starten af 3. kvartal 2023.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for en solcellepark ved Hågendrup syd for Gilleleje, der muliggør opførelsen af solcellepaneler med tilhørende teknikbygninger samt mulighed for stier til rekreativt brug.

Administrationen anbefaler, at plangrundlaget udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- ??At give mulighed for etablering af en solcellepark.
- At etablering af en ladestation til elbiler afklares i det videre forløb, men tages med i opstarten af processen (indkaldelse af ideer og forslag).
- At der udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene for at sikre de nødvendige hensyn til naboer, miljø, natur, landskab og kultur.

Lovgrundlag

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af lokalplanen kan finansieres inden for udvalgets samlede budget.

Høringsperiode og høringsparter

Der foretages en 2-3 ugers idéindkaldelse henover efteråret 2022.

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg forventes at blive sendt i 8 ugers høring i 1. kvartal 2023. Høringsparter vil primært være beboere og lodsejere nær planområdet, herudover kan der være foreninger, der kan være relevante at inddrage. Der foreslås et borgermøde, som afholdes i løbet af høringsperioden for lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Beslutning

1. - 2.

For: A, F, B, NG, V, C (6)

Undlod at stemme: O (1)

Tiltrådt.

Bilag

Gilleleje_projektbeskrivelse_inkl bilag

Ladestation til elbiler

Opstartsredegørelse

visualiseringshæfte

Punkt 70: Igangsættelse af nyt plangrundlag for Hulerød Kro, Hulerødvej 15 i Dronningmølle

01.02.05-P16-29-21

Resume

Hulerød Kro har stået tom en årrække. Ejer af Hulerød Kro ønsker at genåbne kroen og fortsætte driften af kroen. Ejer ønsker at renovere kroen, og ønsker i den forbindelse at opføre to nye tilbygninger til kroen samt at opføre en helt ny bygning på den modsatte side af Hulerødvej til ferieboliger.

Det ansøgte byggeri er ikke i overensstemmelse med det gældende plangrundlag og kræver derfor en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg med mindre ændringer i kommuneplanrammen.

Planudvalget skal tage stilling til om der skal igangsættes udarbejdelse af et nyt plangrundlag for Hulerød Kro.

Administrationen anbefaler Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg med mindre ændringer i Kommuneplanramme 2.S.02 for sommerhusområde ved Hulerød Kro.
2. at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for Hulerød Kro, Hulerødvej 15 i Dronningmølle.
3. at administrationen sideløbende med lokalplanprocessen får afklaret, hvordan hensynet til flagermus bedst muligt håndteres i processen. Såfremt administrationen vurderer, at det ansøgte er miljøvurderingspligtigt, vil administrationen administrativ træffe afgørelse herom - og igangsætte denne proces. Lokalplaner med medfølgende miljøvurderingsrapport kan ikke delegeres.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Ejer af Hulerød Kro ønsker at genåbne kroen og fortsætte driften af kroen. Ejer ønsker at renovere kroen og ønsker i den forbindelse også at opføre tilbygninger til kroen samt at opføre en ny bygning på den modsatte side af Hulerødvej til ferieboliger. Konkret ønsker ejer følgende ændringer af bygningerne:

- Der isættes nye vinduer i krobygningen (bygning A), taget skiftes og der isættes nye og flere kviste
- Den eksisterende tilbygning til kroen rives ned og erstattes af ny tilbygning
- Hovedbygningens tag forlænges ud over den del af den nye tilbygning, der svarer til den eksisterende tilbygning
- Krobygningen udvides med en tilbygning mod øst og en mod vest (bygning B og E)
- Bygning C fastholdes i en dybde som nu på 4,59 m, men forlænges i hver side til en samlet længde på 14,65 m til brug som køkken.
- Taget på bygning C etableres som fladt tag med mulighed for tagterrasse og adgang til 1. sal af krobygningen (bygning A)
- Bygning D rives ned og området anvendes som parkering
- Der opføres en bygning til ferielejligheder (bygning F) på den anden side af Hulerødvej
- Der etableres parkeringspladser som vist på situationsplanen. På situationsplanen er der vist 32 parkeringspladser



Gældende plangrundlag og naturbeskyttelseslovens byggelinjer

Hulerød Kro er omfattet af Kommuneplanramme 2.S.05 for sommerhusområde ved Hulerød Kro, der udlægger området til sommerhusområde med specifik anvendelse som sommerhusområde og erhvervsformål som kro, vandrehjem, restaurations- og hotelvirksomhed og lignende beslægtet erhverv med tilhørende ferieboliger til kortvarige ophold. Maksimal bebyggelsesprocent er 20% for den enkelte ejendom, maksimalt antal etager er 1½ og maksimal højde er 8,5 meter.

Hulerød Kro er omfattet af lokalplan 311.01 for Hulerød Kro.

Ejendommen er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje (Naturbeskyttelseslovens §18) og åbneskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens §16). Tilbygning til kroen, nybyggeri og terrænregulering kræver dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Planområdet er beliggende i et område der i Kommuneplan 2021-33 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, kulturhistorisk område og som en del af en kystkile.

Planmæssig vurdering

Hulerød Kro ligger på Hulerødvej der er lukket for biltrafik ved "Handskemagerens bro". Hulerød Kro ligger i et sommerhusområde, men områder vest for kroen er byzone mens områderne syd, øst og nord for kroen også er sommerhusområde.

Lige syd for kroen er der et nyere mindre sommerhusområde, der er lokalplanlagt i 2018 på en tidligere cirkusgrund, hvor cirkus Benneweis holdt til. Øst for kroen ligger et kommunalt areal med en lille parkeringsplads, et grønt areal og adgang til kysten

På ejendommen ligger der et fortidsminde og ejendommen er derfor i sin helhed omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen. Kroen ligger desuden mindre end 150 meter fra Esrum Å, og den er derfor omfattet af åbeskyttelseslinjen. Byggeri, anlæg og terrænregulering mv. kræver derfor en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven §§ 16 og 18. Byggeri i lokalplanen skal tage hensyn til beskyttelsesinteresserne omkring fortidsmindet og åen.

Den gældende lokalplan fastlægger ejendommens anvendelse til kro, og den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag. De ønskede ændringer af byggeriet er imidlertid ikke i overensstemmelse med lokalplan 331.01, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan.

Da der ønskes etableret en tagetage på en del af tilbygning B og tagterrasse på den anden del af tilbygning B samt på bygning E, vil der skulle udarbejdes et kommuneplantillæg med mindre ændringer, så der gives mulighed for byggeri på op til 10 meter (som den eksisterende krobygning A) og i 2 etager.

Derudover skal det afklares, hvorvidt der skal udarbejdes en "miljømiljørapport" og udstedes en vvm-tilladelse til sikring af bilag-IV-arter (flagermus).

Interessenter

Ud over ejer/bygherre vurderes de primære interessenter at være beboerne langs Hulerødvej samt de nærmeste naboer og lokale interesseorganisationer/foreninger. Det foreslås at der afholdes et borgermøde i løbet af høringsperiode for planforslagene.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har uddelegeret beslutningskompetencen til administrationen, så administrationen som udgangspunkt godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige hørings svar.

Hvis der indkommer væsentlige hørings svar, skal planer forelægges for Planudvalget til endelig vedtagelse. Planudvalget kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forventes at kunne sendes i høring i 4.kvartal 2022 med en forventet endelig vedtagelse i 1. kvartal 2023.

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for Hulerød Kro, der giver mulighed for til- og ombygning af kroen.

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene skal følgende forhold blandt andet belyses nærmere:

- Behov for terrænregulering i forbindelse med etablering af parkeringspladser og byggeri
- Byggeriets hensyntagen til fortidsmindebeskyttelseslinjen og åbeskyttelseslinjen

- Håndtering af regnvand på ejendommen

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021

Lov om Naturbeskyttelse, LBK nr. 1986 af 27. oktober 2021

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af lokalplanen kan finansieres inden for udvalgets samlede budget

Høringsperiode og høringssvar

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4 uger. Det foreslås, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Beslutning

1. - 3.

For: A, V, F, B, O, NG (6)

Imod: C (1)

Tiltrådt.

Bilag

Opstartsredegørelse

Punkt 71: Igangsættelse af lokalplan for Lejet i Tisvilde

01.02.05-P16-20-22

Resume

Planudvalget skal med denne sag igangsætte lokalplanlægning af Lejet i Tisvilde. Sagen er foranlediget af et § 14 forbud, som udvalget nedlagde på Ved Stranden 7 i Tisvilde på mødet den 31. maj 2022.

Administrationen indstiller, til Planudvalget at beslutte, at:

1. Igangsætte en delvis delegeret lokalplan for Lejet i Tisvilde. Forstået som at administrationen vedtager forslag til lokalplanen administrativt og sender forslaget i høring. Sagen bliver herefter forelagt udvalget til endelig godkendelse.
2. Lokalplanforslaget bliver udformet med udgangspunkt i de bindinger, som er beskrevet i sagsfremstillingen.
3. Før lokalplanarbejdet går i gang afholdes en byvandring med områdets beboere, hvor afgræsning af området og kommende emner for lokalplanen bliver diskuteret.
4. I den formelle høringsperiode bliver der afholdt et borgermøde, som er åbent for alle.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede på mødet den 31. maj 2022, at nedlægge §14 forbud mod opførelse af et anneks på Ved Stranden 7 i Tisvildeleje. Som konsekvens heraf, skal kommunen inden den 1. april 2023 have offentliggjort et forslag til bevarende lokalplan for den konkrete ejendom, som regulerer det forhold, som forbuddet er rettet mod at forhindre.

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes en samlet bevarende lokalplan for de ejendomme, som er beliggende i Lejet - med udgangspunkt i den afgræsning, som vises i bilag 2.

Administrationen har derfor hen over sommeren fået foretaget en grundig analyse af bevaringsværdierne i Lejet i Tisvilde, se bilag 2. Analysen peger på, at følgende elementer bør reguleres i en kommende lokalplan for at sikre, at bevaringsværdierne sikres og understøttes:

- Forbud mod bebyggelse, hegn og større træer i områder med vigtige kik til havet.
- Forbud mod opførelse af nye bygninger, herunder tilbygninger i den centrale del af Lejet.
- Regulering af opførelse af ny bebyggelse i den nordlige og sydlige fløj af Lejet, herunder bestemmelser om bebyggelsens udseende og placering
- Regulering af skilte
- Muligheden for at tilbageføre bygninger med tidligere salgsarealer til det oprindelige .
- Regulering af store træer, hegn og hække generelt i Lejet

Administrationen anbefaler, at man følger bevaringsrapportens anbefalinger.

Bevaringsrapportens anbefalinger

Overordnet anbefaler Niras i sin rapport, at lokalplanen og dialogen med ejere af ejendomme i Lejet skal tage udgangspunkt i, at de eksisterende bygninger i Lejet vedligeholdes og istandsættes således, at bygningerne fremover føres tilbage til et mere oprindeligt udtryk.

Der bør ikke opføres nye bygninger i den centrale del af Lejet medmindre et eksisterende hus er ved at bryde sammen. I det tilfælde skal bygningerne genopføres med det oprindelige bygningsudtryk: højde til tagryg, længde, dybde og vindueshuller og døre skal have samme proportioner, som den originale bygning. Her skal det dog overvejes, hvorvidt det

ikke er anledning til, at forenkle et hus med mange uhensigtsmæssige tilbygninger til et enkelt og mere oprindeligt bygningsudtryk.

Den nordlige og sydlige fløj af Lejet har de sidste 20 år fået en del små tilføjelser, men er også mere robust end den centrale del af Lejet. Her anbefales det, at der i en lokalplan indføres bestemmelser, der sikrer at nye bygningers silhuet ikke mudrer til i mange små tilbygninger. Den nyere del af Lejet, der ligger op ad bakkerne, har i forvejen et mere eksperimenterende udtryk og kan tåle en del flere tilbygninger og måske endda udskiftning af huse. Dog skal eksisterede placeringer og volumen fastholdes for at sikre naboers udsigter.

Det skal i lokalplanlægningsprocessen undersøges nærmere, hvorvidt der kan skabes mulighed for at indrette salgsarealer (butikker, cafeer eller lignende) i bygninger, der tidligere har haft dette. Det kunne f.eks. være at genåbne bageri, konditori eller lignende i Ved Stranden 5, som tidligere har haft begge funktioner, men nu kun har en lukket og afvisende murstensvæg foran det gamle butiksvindue.

I forhold til ubebyggede arealer og hegning anbefaler rapporten, at der fortsat alene skal være grusveje og strandvækster. Der bør i lokalplanen være forbud mod plantning af større træer og i zonerne med udsyn til havet og der bør være et forbud mod hegn, træer, vækster og bygninger, der kan hindre kikket til havet.

Det er desuden rapportens vurdering, at den offentlige adgang til Lejet skal opretholdes, da den kulturhistoriske fortælling ikke kun er privat ejet, men noget offentligheden bør have adgang til. Den helt unikke forbindelse mellem by og strand er ikke kun visuel, men også af fysisk karakter. Der bør således sikres, at de kikker der er i dag for offentligheden i Lejet opretholdes, så Lejet ikke ender aflukket med mure og hegn.

Administrationen anbefaler, at man i lokalplanprocessen og i dialogen med borgerne tager udgangspunkt i rapportens anbefalinger.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6

Økonomi

Lokalplanlægning af Lejet forudsætter brug af rådgivere på bevaring og kulturmiljøer. Udgiften tages fra rammen under Planudvalget til planlægningsopgaver.

Beslutning

1. Tilrådt med den ændring, at lokalplanen ikke er delegeret
2. Tilrådt.
3. Tilrådt, med den bemærkning, at Klima-, Teknik og Miljøudvalget og Planudvalget inviteres med til byvandring med borgerne.
4. Tilrådt

Bilag

Bilag 1 - Screening af kulturmiljøer i Gribskov-Kommune 2019

Bilag 2 - Rapport om bevaringsværdier i Lejet 2022

Punkt 72: Igangsættelse af udarbejdelse af administrationsgrundlag for håndtering af tag- og overfladevand

01.02.15-P15-1-22

Resume

Planudvalget skal med denne sag tage stilling til, hvorvidt udvalget ønsker at der udarbejdes et administrationsgrundlag, der opstiller retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand i den fremadrettede lokalplanlægning.

Administrationen indstiller, at Planudvalget:

1. Igangsætter udarbejdelse af et administrationsgrundlag, der opstiller retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand i den fremadrettede lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

Klima og øgede nedbørsmængder presser i dag vores kloaksystemer og flere steder er der store udfordringer med at håndtere de øgede nedbørsmængder. En tendens der ikke vil blive mindre i fremtiden, hvor der forventes mere nedbør og flere ekstremhændelser. Det har betydning for planlægningen af vores byområder. I øjeblikket oplever administrationen udfordringer i forbindelse med lokalplanlægning i kommunen, hvor det er vanskeligt at finde løsninger på håndtering af spildevand generelt.

Der er grundlæggende to løsninger på den øgede regnmængde:

1. bygge større rør og tekniske anlæg til håndtering af den øgede regnvandsmængde.
2. håndtere regnvandet lokalt via nedsivning eller tilbageholdelse af vandet, således at vandet forsinkes indtil der er plads i kloaksystemet.

Overordnet viser erfaringer, at udvidelse af det eksisterende kloaksystem med større rør kan være en dyrere løsning end håndtering af overfladevandet lokalt, hvis forholdene er til det.

Håndtering af regnvand lokalt kan gøres på flere måder - alt efter den konkrete arealanvendelse og det konkrete sted. Det er administrationens erfaring, at det kræver specifikke, politisk vedtagne retningslinjer, hvis vi for alvor skal have klimaløsningerne udviklet i dialog med bygherre. Administrationen har god erfaring med administrationsgrundlaget for større sommerhuse, hvor dialogen med bygherrer af større sommerhuse er blevet nemmere. På nuværende tidspunkt indeholder kommuneplanen retningslinjer for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion i områder udpeget som truede. Det samme gælder lavbundsarealer. Der er ikke retningslinjer for håndtering af den generelle øgede nedbørsmængde i kommunen,

Erfaringer fra andre kommuner, hvor de har lignede kapacitetsproblemer i deres forsyningsnet er, at fastsættelse af retningslinjer i kommuneplan eller spildevandsplan om maksimal befæstelse i forbindelse med lokalplanlægning medvirker til, at dialogen med bygherre om lokal håndtering af regnvand er nemmere. Administrationen anbefaler derfor også, at et kommende administrationsgrundlag bliver indarbejdet i en kommende revision af kommuneplan og spildevandsplan.

Administrationen og Gribskov Forsyning vurderer, at en kombination af øgede anlægsudgifter i Gribskov Forsyning og skærpede myndighedskrav til bygherrer og grundejere, kan afhjælpe klimaudfordringen.

I nye byudviklingsområder, hvor der kræves tillæg til spildevandsplanen, er der allerede nu krav om, at al tag- og overfladevand nedsives eller håndteres lokalt, hvis det kan lade sig gøre. Løsningerne på den lokale håndtering af regnvand kan se ud på mange måder f.eks. nedsivning, rekreative søer/vandområder, vandrender mv.. Administrationen anbefaler derfor, at retningslinjerne også forholder sig til, at den lokale vandhåndtering skal bidrage til at højne bykvaliteterne i området og bidrage til en grøn omstilling.

Den videre proces

Administrationen forventer i samarbejde med Gribskov Forsyning, at kunne komme med et oplæg til administrationsgrundlag i løbet af 1 halvår af 2023. Herefter anvendes administrationsgrundlaget, som udgangspunkt for dialogen med bygherre og projektudviklere i forbindelse med grundsalg og udarbejdelse af nye lokalplaner.

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af administrationsgrundlaget kan finansieres inden for udvalgets samlede budget, såfremt der ikke er behov for ekstern bistand. Administrationen kan på nuværende tidspunkt ikke udelukke, at der vil blive behov for en bevilling til ekstern bistand, når man i samarbejde med Gribskov Forsyning har fået helt afdækket opgavens omfang. Hvis der er behov for yderligere bevilling vil udvalget skulle tage stilling til bevillingsspørgsmålet i en særskilt sag senere.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Punkt 73: Bygge- og nedrivningssager hvor Museum Nordsjælland har gjort indsigelse

01.00.00-A00-9-19

Resume

I forbindelse med bygge- eller nedrivningssager kommer Museum Nordsjælland i nogle sager med indsigelse eller bemærkninger til det ønskede.

Hvis kommunen ønsker at følge museets indsigelse, kan det ske ved at nedlægge et forbud efter Planlovens §14, og efterfølgende udarbejde en lokalplan, der forhindrer nedrivning eller byggeri.

Sagen beskriver, hvordan administrationen fremover vil behandle sager som Museum Nordsjælland har indsendt indsigelse eller bemærkninger til. Desuden skal udvalget tage stilling til, om der skal nedlægges forbud efter planlovens §14 i to sager som Museum Nordsjælland har gjort indsigelse mod.

Administrationen anbefaler Planudvalget:

1. at godkende den administrationspraksis som er beskrevet i sagen
2. at sager, hvor administrationen vurderer, at der skal nedlægges §14 behandles af udvalget.
3. at beslutte ikke at nedlægge forbud efter Planlovens §14 mod den ansøgte tilbygning til sommerhuset på Hegnsvej 16 i Tisvilde.
4. at beslutte ikke at nedlægge forbud efter Planlovens §14 mod nedrivning af den eksisterende bebyggelse på Nordlævej 13 i Gilleleje.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med bygge- eller nedrivningssager kommer Museum Nordsjælland i nogle sager med indsigelse eller bemærkninger til det ønskede. Dette gælder også steder, hvor der ikke er udarbejdet en bevarende lokalplan for området. Hvis kommunen ønsker at følge museets indsigelse, kan det ske ved at nedlægge et forbud efter Planlovens §14, og efterfølgende udarbejde en lokalplan der forhindrer nedrivning eller ombygning.

Museum Nordsjælland får en gang om ugen en liste fra administrationen med nye bygge- og nedrivningssager. Museet har blandt andet en rådgivende rolle om bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer i kommunerne indenfor museets ansvarsområde, herunder Gribskov Kommune. Museum Nordsjælland screener byggesagslisterne mv. med særlig opmærksomhed på nedrivningssager, større om- og tilbygninger samt nybyggeri. Screeningen sker i følge museet ved hjælp af skråfoto, kommuneplanen, OIS, Gribskov Arkiv, planinfo, byggesagsarkivet og andre databaser, suppleret med diverse historisk materiale og eventuelle besigtigelser. Efter screeningen udbeder museet sig evt. yderligere oplysninger, og får tilsendt konkrete byggesager eller relevante bygningsnumre, kontaktoplysninger mv. Herefter kan museet enten foretage yderligere historiske undersøgelser og afgive indsigelse, komme med bemærkninger, eller henlægge sagen. Museets formål med indsigelserne er, at hjælpe med at passe på kommunens kulturarv og bevaringsværdige bygninger.

I Gribskov Kommune er det ikke gennemført en systematisk gennemgang af bygninger efter SAVE- metoden med henblik på udpegning af bevaringsværdige bygninger. Museet screener derfor forholdsvis mange sager i kommunen.

SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment)

SAVE-metoden er en metode, der anvendes af mange kommuner til vurdering af bygningers værdi i forhold til:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Vurderingen udmønter sig i en indplacering af den konkrete bygning på en skala fra 1 til 9, hvor 1-3 angiver høj bevaringsværdi, 4-6 mellem bevaringsværdi og 7-9 lav bevaringsværdi. De bevaringsværdige bygninger registreres i Slots- og Kulturstyrelsen database FBB (Fredede og Bevaringsværdige Bygninger).

Der er ikke gennemført en systematisk gennemgang af bygninger i Gribskov Kommune efter SAVE-metoden. I forbindelse med udarbejdelse af bevarende lokalplaner er der dog nogle steder i kommunen - særligt i landsbyer - gennemført en SAVE-registrering.

De steder hvor der er gennemført en SAVE-registrering og udpeget bevaringsværdige bygninger er det forholdsvis enkelt for en ejer - eller kommende ejer - at konstatere, at en ejendom er bevaringsværdig. Andre steder er det vanskeligere for en evt. kommende ejer at vurdere om der vil kunne gøres indsigelse fra Museets side mod at nedrive eller om-/tilbygge en ejendom. Hvis der gennemføres en systematisk SAVE-registrering vil det være tydeligt for ejere om en ejendom er bevaringsværdig og det derfor kan være vanskeligere at få tilladelse til nedrivning eller ombygning.

Forslag til administrationspraksis i sager hvor Museum Nordsjælland kommer med indsigelse eller bemærkninger

Hvor der er en bevarende lokalplan for et område, er det bestemmelserne i lokalplanen der er gældende for hvad man må.

Indsigelse

I sager hvor Museum Nordsjælland gør indsigelse mod nedrivning eller ombygning af et konkret byggeri, foreslår administrationen følgende administrationspraksis:

- Administrationen vurderer om der er grundlag for at nedlægge forbud mod byggeriet eller nedrivning efter Planlovens § 14. Vurderingen sker efter nedenstående principper:
 - Ligger ejendommen i et område der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2021-33
 - Er ejendommen (eller ejendommens nærområde) beskrevet som en væsentlig del af kulturmiljøet
 - Er ejendommen en del af en kulturhistorisk miljømæssig helhed, der er karakteristisk for en særlig tidsperiode eller funktion/tema fx sommerhuse fra en særlig tidsperiode, fiskerleje mv.
 - Er bygningen i sig selv karakteristisk for stedet, fx fordi det har en markant beliggenhed
 - Er der særlige forhold i den fremtidig planlægning der har betydning for bygningen og den betydning (fx kommende lokalplaner, naturgenopretning mv.)

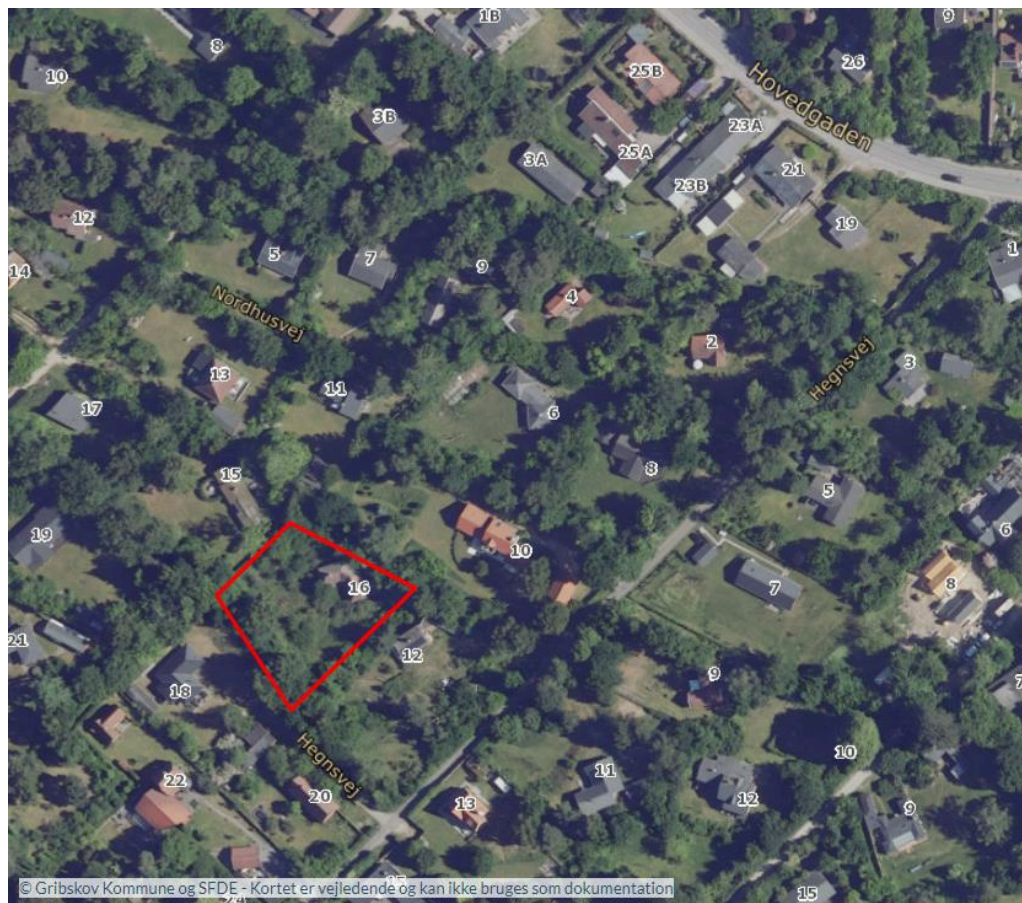
Bemærkninger

I sager hvor Museum Nordsjælland kun kommer med bemærkninger foreslås, at administrationen sender Museum Nordsjællands bemærkning i partshøring hos ansøger, så ansøger får en mulighed for at revidere projektet. Hvis ansøger ikke ønsker at revidere projektet, kan administrationen give tilladelsen, og så kontakte Museum Nordsjælland og oplyse

om afgørelsen. Museum Nordsjælland kan endvidere få ejeres kontaktoplysninger, så Museum Nordsjælland har mulighed for at registrere bygningen inden den ombygges eller nedrives. Kommunen foretager sig ikke yderligere.

Ansøgning om tilbygning til sommerhus på Hegnsvej 16 i Tisvilde

Ejerne af sommerhuset på Hegnsvej 16 i Tisvilde har søgt om tilladelse til at opføre en tilbygning til det eksisterende sommerhus. Sommerhuset er ifølge BBR opført i 1929 og på 80 m².



Den ansøgte tilbygning er på 94 m². Tilbygningen kommer til at ligge i forlængelse af det eksisterende sommerhus. Se nærmere i bilag 2 med tegninger fra ansøgningen.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Ejendommen ligger i et område, der i Kommuneplan 2021-33 er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, som en del af kulturmiljøet "Tibirke Flyvesand". Kulturmiljøet er en større udpegning som dækker Tisvilde Hegn og Tibirke. Området er udpeget som kulturmiljø fra oldtid, middelalder, udskiftningstid og industrialisering.

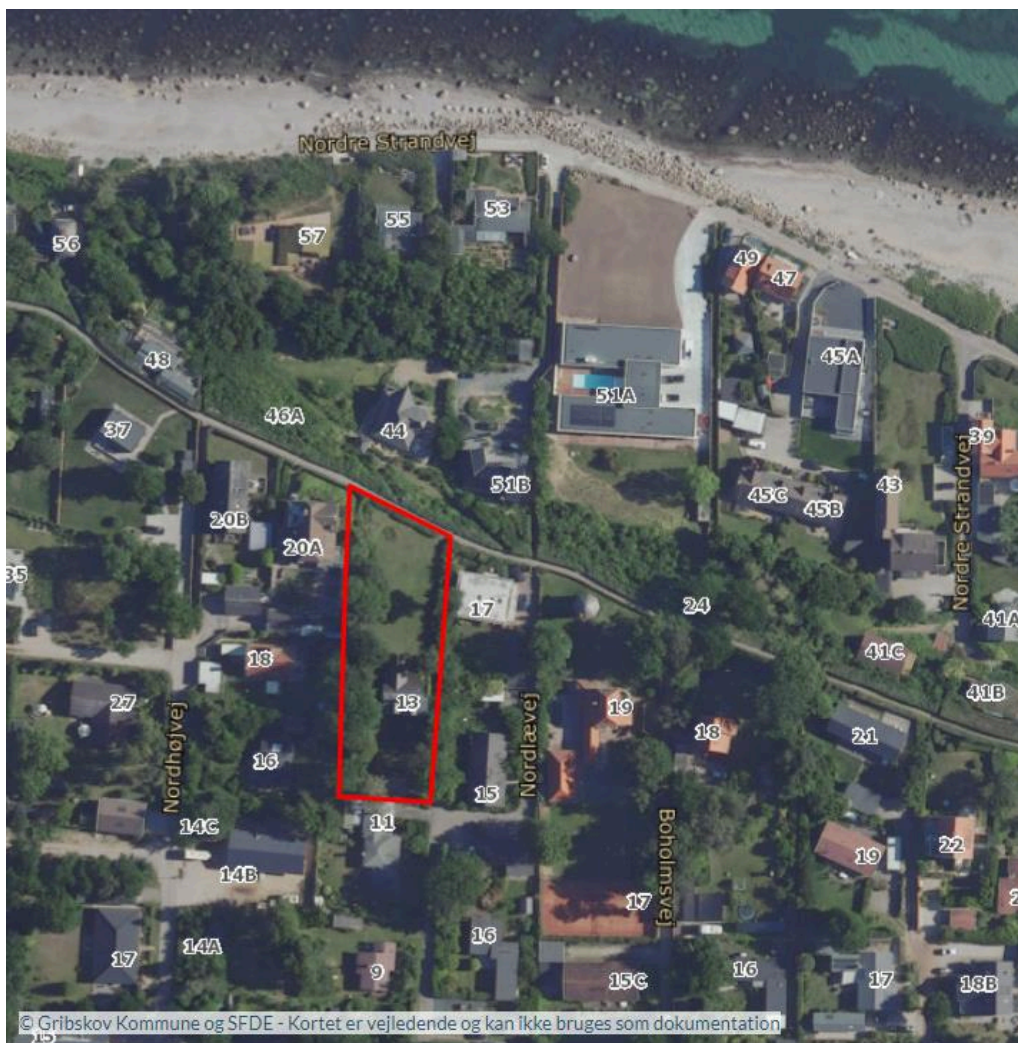
Museum Nordsjælland har gjort indsigelse mod at sommerhuset tilbygges, fordi museet vurderer at sommerhuset har en samlet SAVE-værdi på 3, og fordi den foreslåede tilbygning vurderes at være markant i forhold til den nuværende bygningsmasse, hvilket museet vurderer vil ødelægge de nuværende bygningsværdier (se bilag 1)

Ejer har bemærket at de deler museets begejstring for sommerhusets kvaliteter og arkitektonisk udtryk, men afviser at tilbygningen vil forringe sommerhusets kvaliteter. Se ejers bemærkninger i bilag 3.

Hegnsvej 16 er en del af et større sommerhusområde i Tisvilde. Sommerhusene på Hegnsvej er forskelligartede i alder og udformning (se bilag 4 med fotos af ejendommen). Det er administrationens vurdering, at sommerhuset ikke er en del af et område, der udgør en kulturhistorisk helhed med fx sommerhuse af samme karakter og alder fordi mange af sommerhusene er nye eller væsentligt ombyggede. Sommerhuset på Hegnsvej 16 ligger nede af en lille sidevej til Hegnsvej, og sommerhuset ses derfor ikke fra den del af Hegnsvej som bruges til færdsel. Sommerhuset fremstår oprindeligt, men vurderes ikke i sig selv at være så karakteristisk at det ikke bør tilbygges, Administrationen anbefaler, at der ikke nedlægges forbud efter planlovens §14 mod tilbygningen til sommerhuset.

Ansøgning om nedrivning af Nordlævej 13 i Gilleleje

Ejer af ejendommen Nordlævej 13 har søgt om nedrivningstilladelse af boligen mv. på ejendommen med henblik på at opføre en ny bolig.



Der er tale om et helårshus, der ifølge BBR er opført i 1917 og på 105 m².

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Ejendommen ligger ikke i et område der i Kommuneplan 2021-33 er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Museum Nordsjælland har gjort indsigelse mod nedrivning af boligen (se bilag 5).

Ejer er kommet med bemærkninger, hvor de beskriver, at de mener at den eksisterende bolig bør kunne nedrives og erstattes af en ny bolig tilpasset grunden (se bilag 6).

Nordlævej 13 ligger for enden af Nordlævej, der er en smal sidevej til Sommerlystvej. Boligen er en del af en række villaer der blev opført i starten af 1900-tallet på smalle grunde ovenfor skrænten ud mod kysten.

Området er i dag helt udbygget med parcelhuse og området vurderes derfor ikke at fremstår som et samlet hele. Boligen på Nordlævej 13 bærer udvendigt præg af, at den ikke har været vedligeholdt i en årrække, og den er delvist ombygget (se bilag 7).

Efter en samlet vurdering, er det administrationens anbefaling, at der ikke nedlægges forbud efter planlovens §14 mod nedrivning af ejendommen.

På Nordre Strandvej 51A, der ligger tæt ved, er der givet tilladelse til nedrivning af bygningerne selvom Museum Nordsjælland havde gjort indsigelse.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning LBK 1157 af 1. juli 2020

Kommuneplan 2021-33

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af administrationsgrundlaget kan finansieres inden for udvalgets samlede budget.

Høringsperiode og høringsparter

I sager hvor Museum Nordsjælland gør indsigelse eller har bemærkninger sendes indsigelsen/bemærkningerne til ejer for at ejer har mulighed for af komme med kommentarer.

Beslutning

1. - 4. Tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - Indsigelse mod tilbygning til Hegnsvej 16, 3220 Tisvildeleje 4

Bilag 2 - Tegninger fra ansøgning_Hegnsvej 16

Bilag 3 - Bemærkninger fra ejer, Hegnsvej 16

Bilag 4 - Fotos af Hegnsvej 16

Biag 5 - Indsigelse mod nedrivning af Nordlævej 13, 3250 Gilleleje 2

Bilag 6 - Bemærkninger fra ejer Nordlævej 13

Bilag 7 - Fotos af Nordlævej 13

Punkt 74: Meddelelser

00.22.02-P35-1-04

Sagsfremstilling

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

Pernille Søndergaard deltager via videoforbindelse.

Administrationen orienterer om sager, der forventes på dagsorden til de kommende møder.

Vedlagt til dagsordenen er forslag til bekendtgørelse om landsplandirektiv for tilladelse til opstilling af mobilmaster til orientering. Landsplandirektivet omhandler særligt mobilmaster i det åbne land.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Mødet indledtes med temamøde fra 15:00 - 16:00

Møde start: 16:00

Møde slut: 17:15

Administrationen orienterede udvalget om igangværende mastesager, Administrationen orienterede desuden om et landsplandirektiv, som omhandler placering af master i landzonen.

1. Orienteringen er taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til landsplandirektiv om mobilmaster i landzone

Punkt 75: Igangsættelse af lokalplan nr. 344.01 for boliger i Søborg

01.02.05-P16-18-22

Resume

Planudvalget behandler sagen for at igangsætte arbejdet med nyt plangrundlag for boliger på Krigsagervej 36, 3250 Gilleleje i Søborg (Matrikel 3b, Søborg by). Det er nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, inden der kan ske ændret anvendelse fra landbrug til boliger.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte en delegeret udarbejdelse af ny lokalplan nr. 344.01 for boliger på Krigsagervej 36 i Søborg (Matrikel 3b, Søborg by).

Sagsfremstilling

Projektet omhandler udstykning af ca. 8 nye parceller i Søborg landsby. Området ligger i den nordlige del af landsbyen, hvor der i forvejen er nyere bebyggelse end i den sydlige del af landsbyen med det gamle gadekær. I dag bruges området til jordbrug, men området er udlagt til boligformål som del af landsbyens ramme 2.L.02 i Kommuneplanen.

Projektområde:



Ansøgning

Gribskov Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren af Krigsagervej 36. Han ønsker at udstykke 8 parcelhusgrunde på 1200 m² (Matrikel 3b, Søborg).

Situationsplanen viser udstykningerne samt placering af bebyggelse på 175 m² med et gennemsnitligt befæstet areal på 200 m². Situationsplanen viser også placering af faskiner på matriklerne samt rabat og grøfter langs vejen, da overflade- og tagvand skal nedsives på området. Området skal etableres med udgangspunkt i, at vejadgang skal ske fra Krigsagervej.

Situationsplan:



Ansøger har foreslået forskellige slags typehuse i ét plan, som han tænker kunne indpasses i området. Det er murstenshuse med forskellige farver, tage og planløsninger. Murstensfarverne er i et relativt bredt spænd af jordfarver, tagene som ensidig taghældninger, symmetriske saddeltage, valmtage eller som flade tage.

Planlægningsmæssig vurdering:

Administrationen vurderer, at det ønskede projekt er i overensstemmelse med kommuneplanramme 2.L.02, da rammen fastsætter anvendelsen til blandet boliger og erhverv samt krav til en grundstørrelse på minimum 1200 m². Administrationen vurderer, at det ansøgte er af sådan en karakter og omfang, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Administrationen vurderer at der skal ske en justering af disponeringen af området, så det sikrer at der indarbejdes fælles friarealer jf. kommuneplanens retningslinje 1.2. for Boliger, hvori der bl.a. står at 'ved planlægningen af nye boligområder og omdannelse af eksisterende boligområder skal der indtænkes muligt behov for fællesfaciliteter og -arealer, der kan understøtte det sociale liv i lokalområdet.'

Administrationen vurderer ligeledes at der er behov for at konkretisere bestemmelserne for byggeriet, så materialevalg, arkitektonisk udtryk og udformning tilpasses med respekt for at passe ind til Søborg Landsby og den bevarende lokalplan som landsbyen er omfattet af.

Administrationen vurderer, at der er en række hensyn, som skal afklares i den videre proces:

- Arkitektonisk udtryk: Herunder materialer, taghældning og udformning
- Udlæg af fællesareal
- Vej og renovation: Tilstrækkelig vejbredde og vendemulighed for bl.a. renovationsbil. Disponering af 2 p-pladser på egen grund, samt placering af renovationsbeholdere på egen grund (Maks 5 m. fra skel)
- Regnvandshåndtering
- Støj: Støj fra skole og skovbørnehaven på naboejendom

Derudover vil ansøger blive

I lyset deraf skal det forventes, at projektet kan ændre sig fra det nuværende.

Interessenter

Administrationen vurderer, at den lovpligtige høringsperiode er tilstrækkelig offentlighed i forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget, og planen sendes i høring i minimum 4 uger. Med baggrund i projektets karakter og omfang skønnes det ikke at være nødvendigt med borgermøde.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har den 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender planforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar. Hvis der indkommer væsentlige høringssvar, skal planen forelægges for Planudvalget til endelig vedtagelse.

Planudvalget kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-33, ramme 2.L.02 for Søborg Landsby, samt retningslinje 4.4 for parkering.

Delegationsplan godkendt af Byrådet d. 3. september 2019.

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af lokalplanen kan finansieres inden for udvalgets samlede budget

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanen sendes i høring i mindst 4 uger, og der afholdes ikke borgermøde. Høringsparter er omkringliggende naboer og Søborg Bylaug.

Beslutning

Udsat, med henblik på at ansøger oplyser sagen yderligere.

Punkt 76: Igangsættelse af lokalplan 516.11 for Bøgeskovgårdsvej (klynge 11 i Troldebakkerne)

01.02.05-P16-23-22

Resume

Planudvalget behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med nyt plangrundlag for etageboligbebyggelse på Bøgeskovgårdsvej (klynge 11) i Troldebakkerne nord for Helsingø. Det er nødvendigt at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan, inden der kan ske byggeri i klyngen.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende projektoplægget som grundlag og godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af Lokalplan 516.11 for etageboliger på Bøgeskovgårdsvej (klynge 11).

Sagsfremstilling

Klynge 11 i Troldebakkerne nord for Helsingø har været udbudt til salg i maj-juni 2022 til opførelse af privatejede boliger (eje/leje/andel) i form af åben-lav, tæt-lav eller etagebyggeri. Projektet skal opføres i overensstemmelse med gældende rammelokalplan for Troldebakkerne. Administrationen er bemyndiget til at foretage salget og har indgået betinget salg med Tetris Projects K/S med henblik på at gennemføre lokalplanproces for at muliggøre opførelse af etageboliger i klynge 11.

Ansøgningen

Tetris Projects K/S ønsker at opføre en såkaldt 'Agorahave' med ca. 76 lejligheder i klynge 11.

Agorahaven består af lejlighedsstænger i 3 etager, der organiserer sig omkring en overdækket atriumhave. Lejlighederne får alle adgang til boligerne fra det overdækkede atrium, enten i stueplan eller fra svalegange.

Agorahaven placeres som ét samlet bygningsvolumen centralt i klyngen. Vejadgang til klyngen sker fra nord, fra stamvejen i Troldebakkerne. Parkering er placeret i kanten af klyngen nord og øst for bebyggelsen. Regnvand fra bygningen og de befæstede arealer håndteres i forskellige LAR-anlæg omkring bygningen og ledes med terrænfald mod klyngens sydøstlige ende, hvor der er afsat areal til opsamling og håndtering af regnvand, jf. de fastsatte forudsætninger for bebyggelse i Troldebakkerne.

Der anlægges én parkeringsplads pr. bolig og reserveres areal til yderligere 0,25 p-plads pr. bolig, jf. den fastsatte p-norm i Kommuneplan 2021-33.

Da bygningen i sig selv har et relativt stort volumen, ønskes en let og åben landskabsbearbejdning, således at der kan skabes en flydende overgang til de omkringliggende landskaber i fællesarealerne udenfor klyngen.

Der er behov for at terrænregulere med en lille forhøjning i terrænet mod syd og øst. Dette sker primært for at sikre at overfladevand ved en 100 års hændelse tilbageholdes i klyngen jf. retningslinjerne for regnvandshåndtering.

Terrænregulering som en mindre 'vold' langs parkeringen i klyngekanten bruges som et landskabeligt element i kombination med høje græsser og stauder, for at skabe en sløring af parkeringsområdet.

Bygningen opføres med sorte træfacader, kombineret med naturfarvet træ i altannicherne og de indre 'facader' i atriumrummet udføres ligeledes i ubehandlet træ, for at skabe en varm kontrast til det udvendige mørke udtryk.

Vinduer og døre er med sort alu. Gulvet i atriumhaven udføres med teglklinker i varme nuancer.



Planmæssig vurdering

Da rammelokalplanen ikke er byggeretsgivende, kræver det, at der udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre projektet for klynge 11. Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af etageboliger og samlet at sikre vejadgang, parkering og grønne friarealer inkl. regnvandshåndtering i klyngen.

Byggeriet og bearbejdning af klyngen disponeres, som vist på situationsplan for klyngen.

Strukturen i klyngen afviger fra rammelokalplanens hovedgreb, hvor parkering skal placeres centralt i klyngen. Da bygningskonceptet er en agorahave med bygninger omkring en overdækket gårdhave og der arbejdes med særlig fokus på fællesskabet, vurderer administrationen at rammelokalplanens greb kan afviges for at fremme de sociale kvaliteter, der skabes i klyngen. Vejadgang og parkering placeres som et samlet område i den nordlige og østlige del af klyngen. Alle boliger har egen terrasse eller altan, og omkring bygningen skabes fællesarealer med adgang fra den indre agorahave. Agorahaverne har opført tilsvarende byggerier flere steder, og har en del tilsvarende projekter på vej. For referencer for bygningsudtryk og karakteren af agorahaven henvises til bilaget, der indeholder fotoreferencer fra forskellige agorahaveprojekter.

Administration anbefaler at arbejde med følgende fokuspunkter i lokalplanprocessen:

- Landskabelig bearbejdning af fællesarealerne, herunder sikring af parkeringsudlæg.
- Konkretisering af regnvandshåndtering og placering af anlæg til regnvandshåndtering ift. den samlede disponering af bebyggelsen

Administrationen vurderer, at den lovpligtige høringsperiode er tilstrækkelig offentlighed i forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget, og planen sendes i høring i minimum 4 uger. Der afholdes ikke borgermøde i forbindelse med denne planproces.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har den 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender planforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Hvis der indkommer væsentlige høringssvar, skal planerne forelægges for Planudvalget til endelig vedtagelse. Planudvalget kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Det forventes, at forslag til Lokalplan 516.11 kan sendes i høring i 3./ 4. kvartal af 2022.

Lokalplan 516.11 forventes vedtaget som endelig plan i 4. kvartal 2022.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at Planudvalget godkender projektoplæg som grundlag til udarbejdelse af lokalplanen. Det anbefales, at lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- Boligerne opføres som etageboliger i maksimalt 3 etager, udformet som agorahave med boligstænger omkring en overdækket atriumgårdhave.
- Atriumgårdhaven udformes som fællesarealer med beplantning og indretning til ophold.
- Den landskabelige bearbejdning skal lægge vægt på at skabe sammenhæng til de omkringliggende landskaber udenfor klyngen, samt med beplantning at sløre parkeringsområdet, så det ikke fremstår markant set fra omgivelserne udenom klyngen.
- Parkering placeres som samlet område ved ankomst til klyngen.
- Anlæg til regnvandshåndtering indarbejdes som landskabelige elementer i de fælles grønne områder.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-33, ramme 1.B.29, samt retningslinje 4.4 for parkering.

Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsinge

Tillæg til nr. 512.20.1 til Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsinge

Delegationsplan godkendt af Byrådet d. 3. september 2019.

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af administrationsgrundlaget kan finansieres inden for udvalgets samlede budget.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanen sendes i høring i mindst 4 uger.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

bilag med projektoplæg til Planudvalget

Punkt 77: 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).