

# REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 25-02-2025

**Mødedato** Tirsdag d. 25. februar 2025 kl. 16:00

**Mødested** Lokale 505, Rådhuset

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ophævelse af lokalplan 51.91 for et golfanlæg i Holløse.....	4
Forslag til Kommuneplan 2025-37, godkendelse til offentlig høring.....	9
Godkendelse af Forslag til Lokalplan 516.13 for Troldebakkerne Vest til høring, inkl. kommuneplan	15
Meddelelser.....	22
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	23

## **Punkt 14: Godkendelse af dagsorden**

00.07.01-P35-4-22

### **Indstilling**

#### **Administrationen indstiller til Planudvalget:**

1. at godkende dagsorden.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Udvalgsmedlemmer**

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

### **Lovgrundlag**

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

### **Beslutning**

1. Dagsorden godkendt.

Daniel Frigast (C) afprøvede sin habilitet i sagen om ophævelse af lokalplan for golfanlæg i Holløse (punkt 15). Daniel Frigast (C) blev erklæret habil i sagen.

# Punkt 15: Ophævelse af lokalplan 51.91 for et golfanlæg i Holløse

01.02.05-P16-3-25

## Resume

Denne sag handler om at godkende igangsættelse af proces for ophævelse af lokalplan nr. 51.91 for et golfanlæg i Holløse. Ligeledes handler sagen om tilsvarende tilpasning af kommuneplanrammerne for området i forbindelse med den samlede proces for forslag til Kommuneplan 2025-37.

Sagen kommer med baggrund i ansøgning fra de berørte lodsejere.

## Indstilling

### Administrationen indstiller til Planudvalget at beslutte:

1. at igangsætte delegeret proces for ophævelse af lokalplan 51.91 for et golfanlæg i Holløse.
2. at igangsætte proces for ophævelse af kommuneplanramme 8.R.05, som del af den samlede proces for forslag til Kommuneplan 2025-37.

## Sagsfremstilling

### Ansøgning om ophævelse

Gribskov Kommune har modtaget en ansøgning med anmodning om ophævelse af Lokalplan nr. 51.91 for et golfanlæg i Holløse.

Ejerne af Askemosevejen 8A, 34 og 36-38 har i fællesskab sendt en anmodning om at få ophævet gældende lokalplan 51.91. Ansøgningen er vedlagt som bilag til sagen.

Med de nye ejendomsvurderinger er ejerne fra Vurderingsstyrelsen gjort bekendt med, at den gældende planlægning for golfanlæg vil have stor indflydelse på værdiansættelsen af de 3 ejendommers landbrugsjord (den del der er omfattet af lokalplanen).

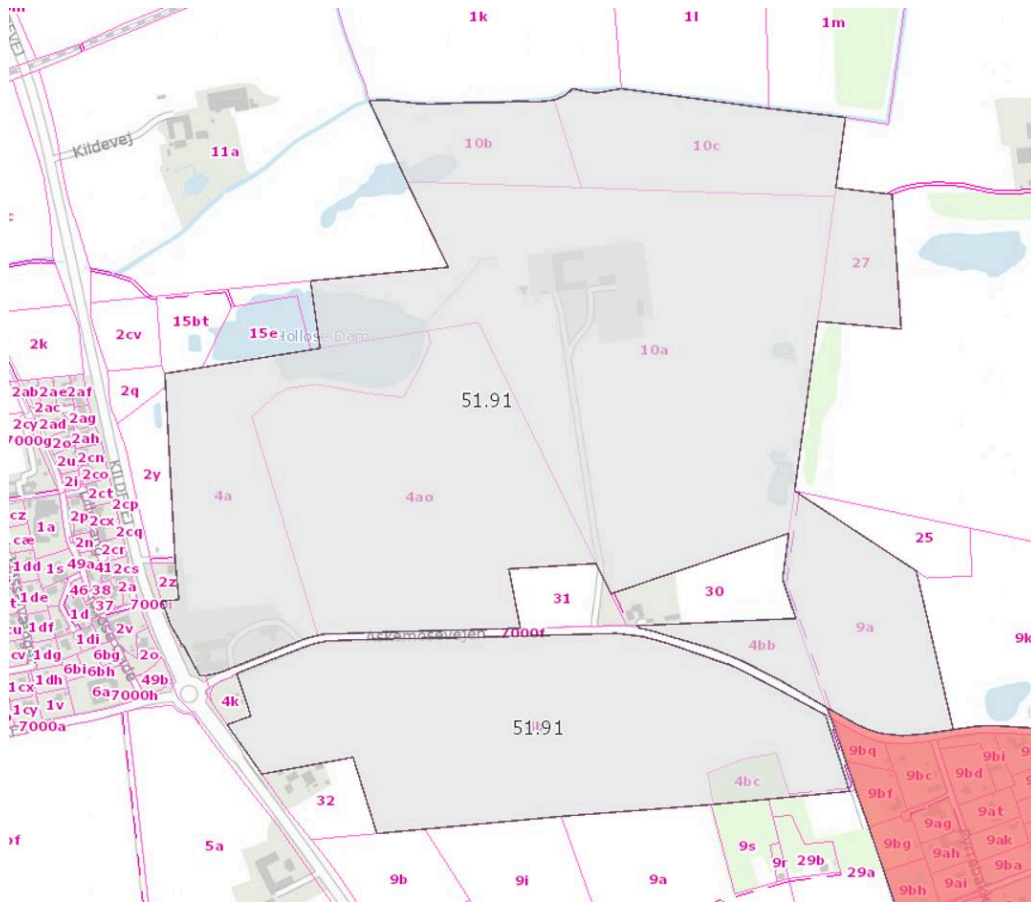
Lokalplanen for golfanlægget omfatter et areal på ca. 74 ha, hvor hovedparten af området er beliggende i landzone, dog er et lille hjørne ved Holløsegård beliggende i byzone.

Ingen af de nuværende ejere ønsker at gennemføre projektet for golfbane, og de ansøger derfor om, at den gældende planlægning fjernes.

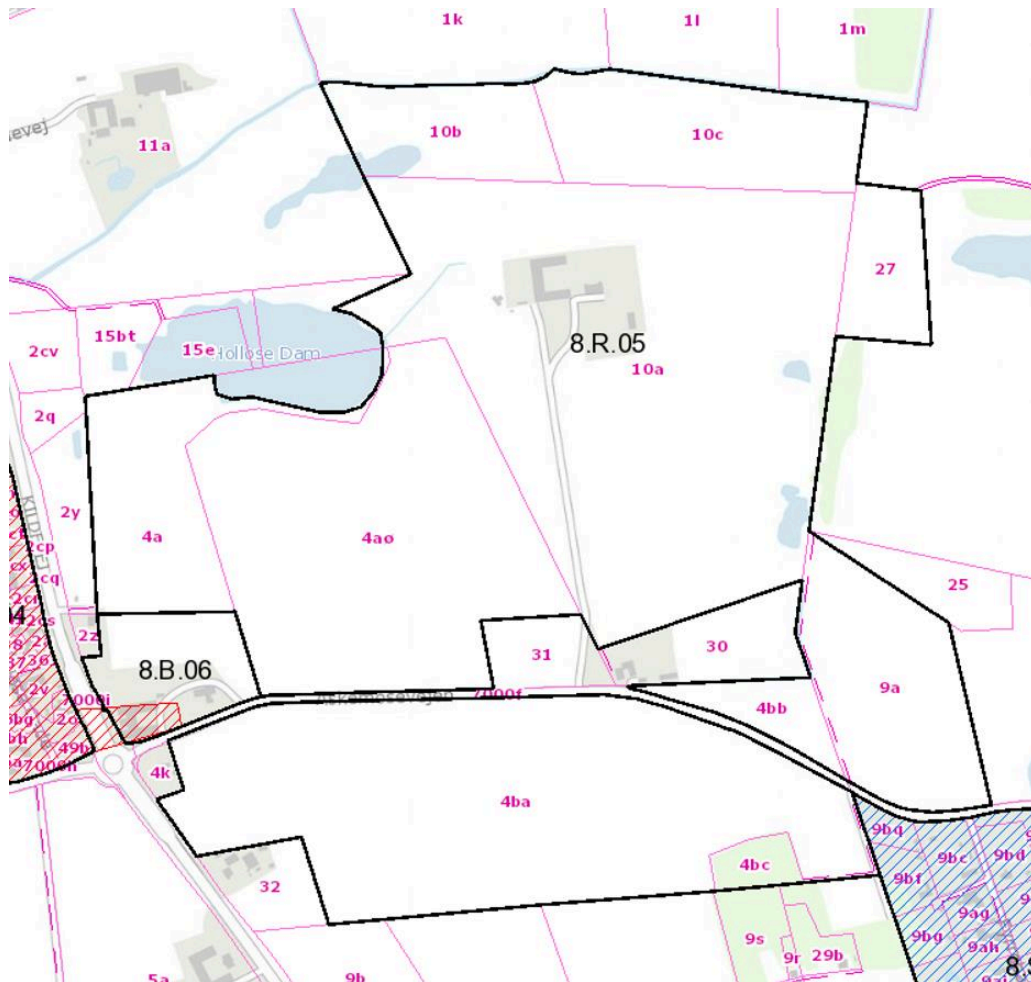
### Gældende planforhold

Lokalplanen er vedtaget i 1992 i daværende Helsingør Kommune på foranledning af en tidligere ejer af området. Selve projektet for etablering af golfbane med tilhørende faciliteter er aldrig blevet realiseret pga. manglende økonomi og tilslutning, og området er fortsat i anvendelse til landbrugsdrift. Lokalplan 51.91 er vedlagt som bilag til sagen.

Projektområdet er tilsvarende omfattet af kommuneplanramme 8.R.05 for Golfbane ved Holløse og ramme 8.B.06 for Boligområde ved Holløsegård. Området omkring Holløsegård er i lokalplanen udlagt til klubhus, men det har i kommuneplanen været fastholdt som ramme til boligformål.



Området ved Holløse, der er omfattet af lokalplan 51.91



Området er omfattet af gældende kommuneplanrammer 8.R.05 og 8.B.06  
 Området er beliggende i landzone, dog er en lille del af ramme 8.B.06 omkring Holløsegård beliggende i byzone. Byzone er vist med rød skravering.

### Planlovens mulighed for ophævelse af lokalplan uden tilvejebringelse af ny lokalplan.

Jf. Planlovens § 33, stk. 1, nr.1 kan byrådet beslutte at ophæve en lokalplan i landzone, når planlægning for området ikke længere findes nødvendig. Og byrådet kan jf. § 33, stk.1, nr. 2 beslutte at ophæve lokalplan for byzone, når udviklingen inden for lokalplanens område ikke længere gør det muligt at administrere lokalplanen.

Projektet for golfbane er et samlet projekt, med golfbane, parkering og klubhus. Administrationen anbefaler, at lokalplanen ophæves i sin helhed, da det ikke kan administreres at lade delområde for klubhus i byzone forblive som gældende plan, og det er ikke i tråd med gældende kommuneplanramme, der udlægger dette område til boligformål.

Proces for ophævelse af en lokalplan er omfattet af tilsvarende regler for høring, offentliggørelse og inddragelse af offentligheden som i en almindelig proces for forslag til ny lokalplan.

### Proces for ophævelse af kommuneplanramme

Det er muligt at ophæve lokalplanen uden at ændre ved kommuneplanens rammer, men administrationen anbefaler, at der ved igangsættelse af proces for ophævelse af lokalplanen ligeledes sker ophævelse af ramme 8.R.05, og det foreslås at dette indarbejdes og sendes i høring i forbindelse med den samlede proces for Forslag til Kommuneplan 2025-37.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Kommuneplan 2025-37 er det foreslået at ramme 8.B.06 reduceres, så den kun rummer det område, som konkret er beliggende i byzone. Det vil sige, at rammen i forslag til Kommuneplan 2025-37 er foreslået reduceret i forhold til ovenviste kort, og med forslag om ophævelse vil ramme 8.R.05 blive fjernet, og arealet vil være almindelig landzone og omfattet planlovens regler for landzoneadministration. Ramme 8.B.06 vil være boligramme i byzone og vil blive administreret efter gældende regler i bygningsreglementet.

Ophævelse af lokalplanen ændrer således ikke ved gældende zonestatus.

## **Særskilte processer**

Det foreslås, at høringsproces for ophævelse af lokalplanen køres uafhængigt af processen for ændringen af kommuneplanrammerne. Ophævelse af lokalplanen ikke er afhængig af, at justering i kommuneplanen sker samtidigt, og det vil være af stor betydning for ejerne, at ophævelsen af lokalplanen kan ske så hurtigt som muligt i forhold til kommende ejendomsvurdering samt beskatning. Administrationen foreslår derfor ligeledes, at proces for ophævelse delegeres til administrationen. Hvis der kommer væsentlige hørings svar, skal planen forelægges for Planudvalget til endelig godkendelse af ophævelse af lokalplanen.

## **Administrationens anbefaling**

Administrationen anbefaler at igangsætte delegeret proces for ophævelse af lokalplan 51.91.

Ligeledes anbefaler administrationen beslutning om, at ophævelse af kommuneplanramme 8.R.05 indarbejdes og medtages i den samlede proces for forslag til Kommuneplan 2025-37.

## **Lovgrundlag**

Planloven, LBK 572 af 29/05/2024

Lokalplan 51.91 for et golfanlæg i Holløse

Kommuneplan 2021-33 for Gribskov Kommune

## **Økonomi**

Sagen ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

## **Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov**

Vores Gribskov arbejder aktivt for at styrke Gribskops erhverv og bosætning. Vi ønsker levende lokalsamfund, og en kommune hvor det er attraktivt at bo. Projektet for golfbane er forlængst opgivet og bør ophæves, så de berørte lodsejere og borgere ikke låses og påvirkes med forældet planlægning.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Forslag om ophævelse af lokalplan 51.91 sendes i høring i mindst 4 uger

Forslag om ophævelse af ramme 8.R.05 foreslås indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2025-37 og sendt i høring i mindst 8 uger.

## **Beslutning**

1.-2. Tiltrådt.

Daniel Frigast (C) afprøvede sin habilitet i sagen om ophævelse af lokalplan for golfanlæg i Holløse (punkt 15). Daniel Frigast (C) blev erklæret habil i sagen.

## **Bilag**

Anmodning om ophævelse af lokalplan 51.91 for golfanlæg i Holløse

Lokalplan 51.91 for et golfanlæg i Holløse

# Punkt 16: Forslag til Kommuneplan 2025-37, godkendelse til offentlig høring

01.02.03-P15-2-21

## Resume

Formålet med sagen er at godkende Forslag til Kommuneplan 2025-37 til udsendelse i offentlig høring i 8 uger med indholdet præsenteret i sagen.

## Indstilling

### Administrationen indstiller til Planudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet: at beslutte

1. at godkende forslag til Kommuneplan 2025-37 til udsendelse i offentlig høring i 8 uger, med indholdet præsenteret i sagen.

## Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med Udviklingspolitikken og Planstrategien "Vores Gribskov" den 28. februar 2023 (dagsordenpunkt 23), at følgende emner skal revideres i den kommende kommuneplanproces:

1. Levende bymidter
2. Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer
3. Rækkefølgeplanlægning og nye udlæg til byudvikling
4. Områdeinddeling i kommuneplanen
5. Revision af kommuneplanens rammer
6. Retningslinjer for sommerhuse
7. Retningslinjer for tekniske anlæg, vindmøller og solceller
8. Retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand
9. Turistpolitiske overvejelser
10. Justering af retningslinjer og udpegning for Grønt Danmarkskort

Byrådet besluttede endvidere d. 5. september 2023 at fremrykke arbejdet med kommuneplanrevisionen (dagsordenpunkt 139) og at understøtte dette med finansiering fra Byudviklingsrammen.

Proces og indhold af revisionen blev vedtaget på Planudvalget d. 28. november 2023 (dagsordenpunkt 77).

Revisionspunkt 6 "Retningslinjer for sommerhuse" blev politisk behandlet af Planudvalget den 18. april 2023 (dagsordenpunkt 24). Planudvalget besluttede at revidere administrationsgrundlaget for store sommerhuse, men fandt ikke at der var grundlag for at udarbejde kommuneplanretningslinjer (genbekræftet i forbindelse med Planudvalgets beslutning om proces og indhold d. 28. november 2023, dagsordenpunkt 77).

## Hvad er en Kommuneplan?

Kommuneplanen er Byrådets overordnede plan for, hvordan Gribskov Kommunes skal udvikle sig fysisk i de kommende 12 år. Planen revideres hvert 4. år. Den angiver byrådets mål for kommunens udvikling, hvad arealerne i kommunen skal anvendes til og hvilke værdier, der lægges vægt på i udviklingen heraf. Kommunen skal selv virke for Kommuneplanen, men den er ikke direkte bindende for borgerne.

Kommuneplanen består af tre hoveddele: en hovedstruktur, retningslinjer med tilhørende redegørelse samt kommuneplanrammer. Disse beskrives nedenfor.

*Hovedstrukturen* er Byrådets overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse. Hovedstrukturen er inddelt i fire temaer: Bystruktur, Infrastruktur og Grøn og Blå struktur samt Turisme.

*Retningslinjer* er bestemmelser, inden for en række emner jf. planloven, som kommunen skal administrere efter. De angiver f.eks. hvad vi lægger vægt på, når vi planlægger for nye boligområder, eller hvad vi kræver ved opsætning af vedvarende energianlæg, eller hvordan vi fremadrettet vil arbejde for at fremme levende bymidter i vores tre større byer. Retningslinjerne understøttes af supplerende redegørelser. Retningslinjer og redegørelse er fordelt på 38 emneopdelte temaer.

*Kommuneplanrammer* fastsætter de overordnede rammer for, hvordan kommunens arealer kan anvendes og udvikles. Kommuneplanrammer kan for eksempel angive om et område må anvendes til boliger, erhverv eller rekreative formål, samt angive bygningsomfanget, såsom maksimal højde, etageantal og bebyggelsesprocent. Kommuneplanrammerne danner grundlag for lokalplanlægning og sikrer, at udviklingen sker i overensstemmelse med kommuneplanens målsætninger.

Forslag til kommuneplan 2025-37 er vedlagt som bilag 1 (PDF-fil). Kommuneplanen findes også i en digital udgave. Offentligheden vil have mulighed for at tilgå den digitale udgave ved offentliggørelse af høringen. Den digitale kommuneplan kan findes på følgende side: [Gribskov - Kommuneplan 2025-37 - Gribskov Kommune](#). Byrådet har mulighed for allerede nu at tilgå den digitale kommuneplan på siden med login fremsendt i mail d. 16.01.2025.

I det følgende gennemgås de ændringer, der er gennemført i plangrundlaget med forslag til Kommuneplan 2025-37 i nævnte rækkefølge: hovedstruktur, retningslinjer og kommuneplanrammer. Der er udarbejdet et ændringsnotat, som angiver ændringer til alle temaer og kommuneplanrammer, som fremgår i bilag 2.

### **Ændringer i hovedstruktur**

Til kommuneplanens hovedstruktur er tilføjet et nyt fjerde tema "Turisme", da turismen er en af de fire styrkepositioner i kernefortællingen om Gribskov som geografi.

### **Ændringer i retningslinjer**

I følgende fremgår de temaer, hvor der i nogen eller større grad er sket ændringer siden sidste kommuneplan.

#### **1.1 Byområder**

Gribskov Kommunes arealudlæg til byudvikling og prioriteringen af, i hvilken rækkefølge områderne må udvikles, er beskrevet i dette afsnit. Med denne kommuneplanrevision forslås to nye arealudlæg til boligformål: Et ved Annisse Nord og et lille ved Blistrup. Læs mere om de konkrete arealudlæg og ændringer af eksisterende kommuneplanrammer under afsnittet "Ændringer i kommuneplanrammer" længere nede.

Med Kommuneplan 2025-37 udpeges desuden to nye perspektivområder til fremtidig byudvikling på længere sigt ved Græsted og Annisse Nord. Tillige justeres afgrænsningen mellem ramme 4.B.07 for boligområde i Skærød sydøst og perspektivområde ved Skærød.

#### **1.9 Bevaringsværdige bygninger**

"Temaet "Bevaringsværdige bygninger" er et nyt tema. I arbejdet med temaet er der udarbejdet en SAVE-registrering af udvalgte bygninger i Græsted og Gilleleje. SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er et system til kortlægning og registrering af kulturmiljøer og udpegning af bevaringsværdige bygninger. Kommunens SAVE-registreringer optages i Kommuneplan 2025-37 og registreres efterfølgende i Slots- og Kulturstyrelsens database FBB (Fredede og Bevaringsværdige Bygninger).

Med Kommuneplan 2025-37 opstilles retningslinjer, der angiver, at der ved udarbejdelse af lokalplaner skal foretages en SAVE-vurdering for bygninger ældre end 1960 samt af bygninger, der vurderes at være bevaringsværdige. Derudover angiver retningslinjerne, at bygninger med en SAVE-værdi på 1-3 er bevaringsværdige. Til temaet er der lavet en tilhørende redegørelse.

## 1.10 Levende Bymidter

Den 1. januar 2024 blev Planloven ændret, så alle landets kommuner fremover skal tage stilling til udviklingen af bymidterne i kommunens mindre og mellemstore byer. Levende Bymidter er derfor et nyt tema i kommuneplanen, som indebærer en strategisk planlægning for kommunens tre største byer: Helsinge, Gilleleje og Græsted. Den strategiske planlægning indebærer fælles overordnede retningslinjer for, hvordan Gribskov Kommune vil sikre levende bymidter. Dertil opstilles en række målsætninger med tilhørende virkemidler for hver af de tre byer.

Undervejs i denne proces har der været afholdt et aktørmøde i hver af de tre byer. Møderne har bidraget til at afstemme målsætningerne med lokale ønsker om retning for udvikling og til at sikre en lokal forankring.

## 2.1 Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er et sammenhængende naturnetværk, som alle kommuner skal bidrage til med udpegninger i deres kommuneplaner. Netværket omfatter eksisterende og potentielle naturområder og økologiske forbindelser. Med Kommuneplan 2025-2037 indgår følgende ændringer i udpegningen til Grønt Danmarkskort:

- Ved Søborg Sø foreslås det at udvide udpegning af potentielle naturområder, så hele udbredelsen af Søborg Sø indgår
- Justering af udpegningen ved det tidligere teglværk i Annisse Nord
- Konsekvensrettelser grundet ændringer i Natura 2000 udpegninger
- Mindre tekniske rettelser (kort-geografier)

## 2.6 Oversvømmelse og erosion

Kommuneplanrevisionen præciserer eksisterende retningslinjer for at gøre det mere tydeligt, hvilke krav der stilles til bygherrer, og dermed gøre det nemmere at håndhæve eksisterende retningslinjer.

Herudover indarbejdes retningslinje, der refererer til ændring i den kommende spildevandsplans retningsgivende befæstelsesgrader, og der tilføjes nye krav til eksisterende retningslinjer for at ajourføre med den nye indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

## 3.4 Friluftsanlæg

Eksisterende tema, der som udgangspunkt ikke revideres, med undtagelse af retningslinje 3.4.10 der fastlægger lokaliseringssområder for feriecentre. I den gældende Kommuneplan 2021-2033 er to områder udpeget: Passebækgård og Arresøhøj. Med Kommuneplan 2025-2037 tilføjes det, at der arbejdes for at omdanne Tisvildeleje Camping i Vejby til feriecentre. En muliggørelse af feriecenter vil stadig kræve planlægning i form af kommuneplanramme og lokalplan.

Derudover er temaet opdateret, så det er i overensstemmelse med de Turistpolitiske Overvejelser ifm. placering af nye vandrehjem.

## 3.7 Stilleområder

Nyt tema som indeholder nye retningslinjer og redegørelse, der udpeger Hougårds Pynt og Harager Hegn som stilleområder. I de udpegede områder understøtter retningslinjerne at støj og lys begrænses, så man også fremadrettet i disse naturområder kan opleve naturens lyde og mørke.

## 3.8 Turistpolitiske overvejelser

Nyt tema i retningslinjerne, som også udgør et nyt fjerde tema i hovedstrukturen, kaldet Turisme. De turistpolitiske overvejelser fastlægger en strategi for turisme i Gribskov Kommune, som fremadrettet fokuserer på at centrere turismen i tre definerede landskabsstrøg. Temaet indeholder nye retningslinjer og en redegørelse. Ved planlægning for nye ferie- og fritidsformål, såsom feriecentre, feriehoteller, campingpladser, stationært opstillede vogne, vandrehjem o.l., inden for kystnærhedszonen er det en lovmæssig forudsætning, at kommuneplanen har turistpolitiske overvejelser, og at indsatser er i overensstemmelse hermed.

Indarbejdelse af de turistpolitiske overvejelser i kommuneplanen bidrager til i øvrigt at løfte ambitionerne i udviklingspolitikken, hvor en af de af de fire styrkepositioner er "Næret af turisme",

## 4.10 Vindmøller og anlæg til vedvarende energi

I kommuneplanrevisionen indarbejdes nye retningslinjer for opstilling af solenergianlæg samt ændringer af eksisterende retningslinjer for vindmøller under eksisterende retningslinje 4.10.

Solenergianlæg indebærer særligt følgende tilføjelser:

- Nye kortudpegninger, der viser hvor placering af solenergianlæg, som udgangspunkt ikke er mulig.
- Nye retningslinjer, der særligt indebærer planlægningsmæssige principper ved opsætning af solenergianlæg. Disse sikrer hensynet til landskab, lokalsamfund, natur og miljø samt genetablering af arealer efter endt drift.

Vindmøller indebærer særligt følgende ændringer:

- Tidligere retningslinje om, at store vindmøller ikke kan opstilles, udgår.
- Nye kortudpegninger, der viser hvor placering af vindmøller som udgangspunkt ikke er mulig.
- Nye retningslinjer, som stiller krav ved opstilling af vindmøller, som primært bundes i statslige krav.

### **Generelle ændringer af temaer**

Ud over de større ændringer, der er gennemgået ovenfor, er resten af kommuneplanens temaer blevet opdateret i forhold til gældende lovgivning, ændret praksis samt politiske målsætninger og strategier. Derudover er temaerne blevet gennemgået med henblik på korrekturrettelser, fejlrettelser og præciseringer for at forbedre forståelsen. Et mere detaljeret overblik over ændringerne for hvert enkelt tema findes i Ændringsnotatet, bilag 2.

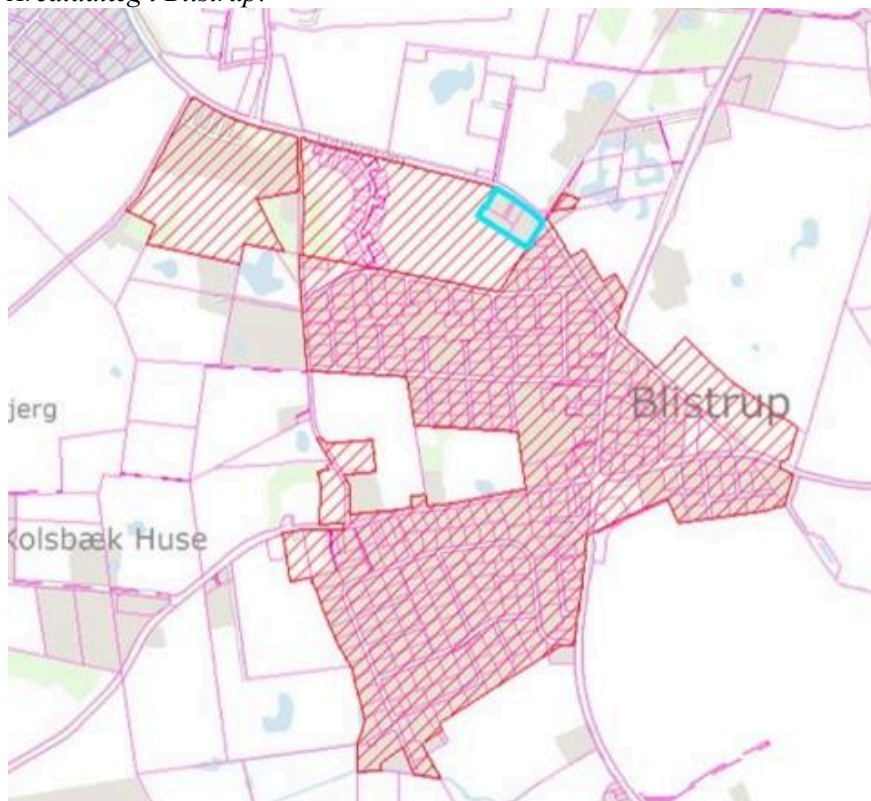
### **Ændringer i kommuneplanrammer**

I Kommuneplan 2025-37 forslås arealer til ny byzone samt en række ændringer af eksisterende rammer, hvilket gennemgås i det følgende.

#### **Arealudlæg til ny byzone**

I kommuneplan 2025-37 forslås det at udlægge to nye områder til boligformål, der gennemgås i det følgende:

##### *Arealudlæg i Blistrup:*



I lokalcentret Blistrup udlægges et mindre areal i den nordlige del af byen (ramme 5.B.16). Området er ca. 0,8 ha. og består af 4 bebyggede parceller i landzone. Arealet er omkranset af eksisterende byzone og grænser til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone mod sydvest. Med udlægget gives mulighed for en lille fortætning, da der muliggøres opførsel af tæt-lav boligbebyggelse. Da arealet allerede er bebygget med boliger og er af relativ lille størrelse i forhold til byens samlede areal vurderes udpegningen ikke at påvirke befolkningsstørrelsen i byen væsentligt.

## *Arealudlæg i Annisse Nord:*

-

Ved lokalcentret Annisse Nord udlægges et ca. 17,5 ha ved det tidligere teglværk (ramme 4.B.08) til blandet boligbebyggelse. Annisse Nord er funktionsmæssigt tæt forbundet med kommuncetret Helsingø. Arealudlægget grænser til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone mod nordøst. Med arealudlægget muliggøres omdannelse af det tidligere teglværksområde, så her kan bygges boliger til supplerende af den lokale boligforsyning med mere varierede boligtyper, samtidig med at naturværdier i området styrkes. Arealudlægget betyder, at Annisse Nord-Helsingø arealforøges med 3 % ift. til byområdet nuværende areal på 614 ha. og kan resultere i en befolkningsforøgelse af Annisse Nord-Helsingø på omkring 3 %.

## **Ændringer af eksisterende rammer**

I forslag til Kommuneplan 2025-37 er nogle af de eksisterende rammer revideret, og der er tilføjet enkelte nye rammer til byudviklingsudlæg.

I en række rammer er der lavet mindre justeringer, overvejende af teknisk karakter. En del af tilpasningerne sker for at tilpasse rammeafgrænsningerne til det gældende zonekort for byzone og sommerhusområder.

For at skabe mulighed for flere boliger inden for eksisterende byzone og allerede udpegede fremtidige boligområder, foreslås det at udvalgte kommuneplanrammer justeres i enkelte af de eksisterende rammer Blistrup, Smidstrup, Ramløse og Vejby. Se de konkrete ændringer af rammer i ændringsnotatet.

Derudover er der tilføjet en rekreativ ramme i landzone til regnvandshåndtering og grønt område i forbindelse med byudviklingsareal ved Skærød, hvor Planudvalget har igangsat arbejde med ny lokalplan og kommuneplantillæg på mødet d. 24. september 2024 (dagsordenpunkt 70).

## **Miljøvurdering**

Forslag til Kommuneplan 2025-37 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Forslag til Kommuneplan 2025-37 bliver ledsaget af en miljøvurderingsrapport, der på et overordnet niveau vurderer de miljømæssige konsekvenser af kommuneplanforslaget. Miljøvurderingen sendes i offentlig høring sammen med Forslag til Kommuneplan 2025-37.

I november 2024 blev et afgrænsningsnotat sendt i høring hos berørte myndigheder med det formål at afgrænse miljørapportens indhold og formål (tidligere kaldt "scoping"). Ud fra afgrænsningsnotatet blev det vurderet, at forslag til Kommuneplan 2025-37 skal miljøvurderes ud fra følgende miljøparametre:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Ressourcer
- Landskab
- Overfladevand
- Jord
- Trafik

Kommuneplanforslaget er blevet miljøvurderet ud fra de ændringer, der foreslås ift. den gældende kommuneplan. I miljørapporten vurderes det, at der ikke vil ske en væsentlig negativ miljøpåvirkning for de udvalgte miljøparametre. Derfor vil der heller ikke blive stillet krav om etablering af yderligere afværgeforanstaltninger.

## **Lovgrundlag**

Lovbekendtgørelse 2024-05-29 nr. 572 om planlægning, Kap. 4 og 6

Lovbekendtgørelse 2023-01-03 nr. 4 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Kommuneplan 2021-33 for Gribskov Kommune

Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning, juli 2023

## Økonomi

Dagsordenspunktet har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

## Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Med Udviklingspolitikken og Planstrategien "Vores Gribskov" fastsætter Byrådet ambitioner og visioner for udviklingen af fremtidens Gribskov Kommune. Den nye Kommuneplan 2025-37 er med til at skabe de overordnede og strategiske rammer, der skal bidrage til realiseringen af dette. Ved godkendelse af dette forslag til Kommuneplan 2025-37 vil Byrådet derfor bidrage til at imødekomme de ambitioner og visioner, der er beskrevet i "Vores Gribskov".

## Høringsperiode og høringsparter

Indkaldelse af ideer og forslag: I januar 2024 blev foretaget en ideindkaldelse, hvor kommunen efterlyste forslag til arealer til byvækst og idéer/ønsker til håndteringen af nye vedvarende energianlæg i forbindelse med kommuneplanrevision 2025-37. Input herfra blev brugt aktivt i processen for udarbejdelse af kommuneplanforslag 2025-2037.

Forhøring: Afsnittene Arealudlæg, Vedvarende Energi og Grønt Danmarkskort indgår i forslag til Kommuneplan 2025-37. Disse tre afsnit har været i forhøring fra d. 26. september 2024 til d. 20. oktober 2024. Høringssvarene i forbindelse med forhøringen har indgået i færdiggørelse og den politiske behandling af forslag til Kommuneplan 2025-37.

Forslag til Kommuneplan 2021-33 skal i offentlig høring i mindst 8 uger. I høringsperioden afholdes der et borgermøde tirsdag d. 22. april 2025.

## Beslutning

### **Ændringsforslag v. Brian Lyck Jørgensen (O):**

At der ikke arbejdes videre med vindmøller på land.

For: O (1)

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

### **Ændringsforslag ikke anbefalet.**

1. Anbefalet med den ændring, at ramme 8.R.05 tages ud af kommuneplanforslaget i overensstemmelse med Planudvalgets beslutning i sagen om golfanlæg i Holløse (punkt 15 på Planudvalgets dagsorden).

## Bilag

Bilag 1 - Forslag til Kommuneplan 2025-37

Bilag 2 - Ændringsnotat

Bilag 3 - Miljøvurdering af Forslag til Kommuneplan 2025-37

Bilag 4 - Forhøringsdokument

Bilag 5 - Hvidbog fra forhøring

# **Punkt 17: Godkendelse af Forslag til Lokalplan 516.13 for Troldebakkerne Vest til høring, inkl. kommuneplantillæg og miljøvurdering**

01.02.05-P16-10-23

## **Resume**

Denne sag handler om at godkende Forslag til Lokalplan nr. 516.13 for Troldebakkerne Vest samt kommuneplantillæg nr. 24 til offentlig høring.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 580 boliger i Troldebakkerne Vest. Parallelt med lokalplanforslaget er der udarbejdet kommuneplantillæg for en mindre justering af rammegrænsen samt mulighed for bebyggelse i op til 4 etager i én samlet klynge længst mod syd i området.

Der er ligeledes udarbejdet en miljørapport med miljøvurdering af planforslagene. Miljørapporten sendes i høring sammen med planforslagene.

## **Indstilling**

### **Administrationen indstiller til Planudvalget:**

1. at godkende Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til udsendelse i offentlig høring
2. at godkende Forslag til Lokalplan 516.13 for Troldebakkerne Vest og tilhørende miljøvurdering til udsendelse i offentlig høring.

## **Sagsfremstilling**

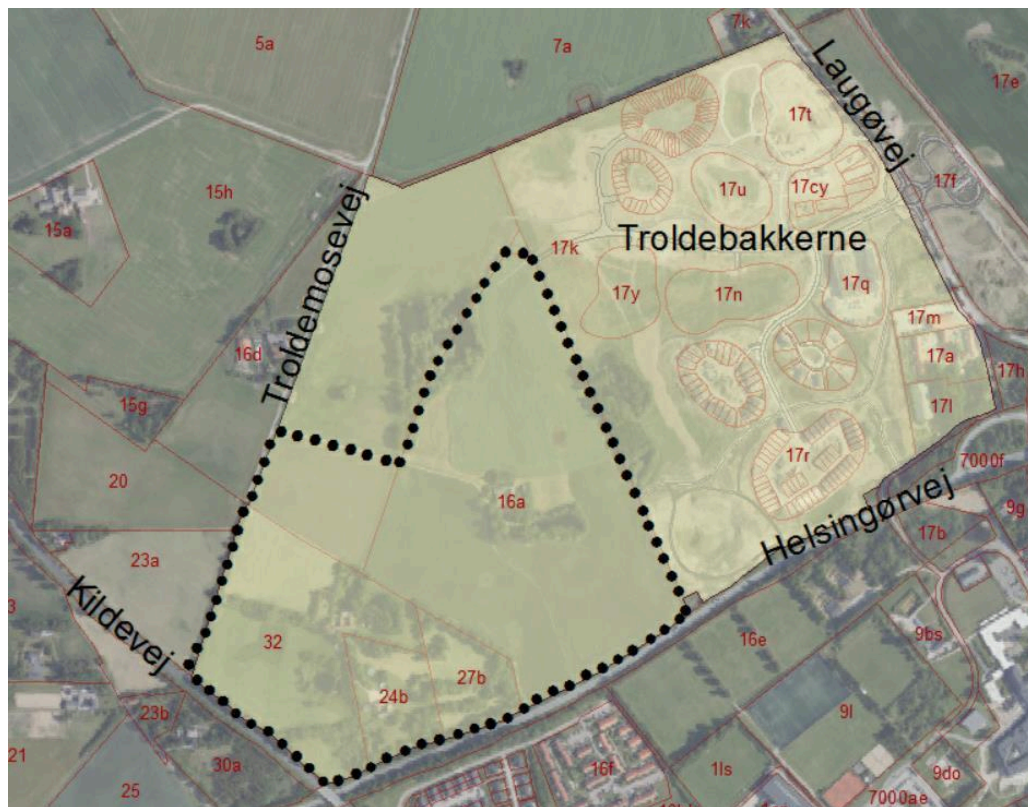
Udvikler og bygherre 3G Entreprise har søgt om lokalplan for del af Troldebakkerne Vest. Oplæg til bebyggelsen i området har været sendt i forhøring i marts 2024. Med baggrund i de indkomne bemærkninger reviderede bygherre sit oplæg til bebyggelse i området, og med afsæt i det reviderede oplæg godkendte Planudvalget d. 27. august 2024 igangsættelse af planlægning for Troldebakkerne Vest (pkt. 52)

## **Projektbeskrivelse**

Projektområdet er ca. 26,1 ha. og består af matr.nr. 16a, 24b, 27b, 32 og del af 16d og 23a alle Laugø By, Helsingø.

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

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



*Projektområdet i Troldebakkerne Vest er området vist med sort priksignatur.*

## **Indhold i planforslagene**

### *Kommuneplantillæg*

Forslag til tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-33 udarbejdes sideløbende med forslag til lokalplan 516.13 for Troldebakkerne Vest. Tillægget har til formål at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 24 omfatter matr.nr. 16a, 16h, 24b, 27b og 32 samt dele af matr.nr. 16d og 23a alle Laugø by, Helsingø. Området er landzone og udgør et areal på ca. 33,9 ha.





*Illustrationsplan fra lokalplanforslaget, med de 6 boligklynger og angivelse af forskellige boligtyper i området.*

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af boligbebyggelse i seks klynger samt områder med fælles friarealer, infrastruktur og regnvandsanlæg omkring klyngerne.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af ca. 580 boliger i form af rækkehus, etageboliger og bofællesskab. Bebyggelsen vil være i op til 4 etager. Lokalplanen fastlægger desuden placering og indretning af bl.a. stamvej og interne boligveje, stier, grønne kiler og rekreative arealer, der skal forbinde klyngerne sammen med de omkringliggende landskaber.

I boligklyngerne længst mod øst fastlægger lokalplanen, at bebyggelsen maks. må være i 1 etage. Mod nordvest må bebyggelsen maks. være 2 etager, og centralt kan bebyggelsen være i op til 3 og 4 etager.

Området indeholder store områder med beskyttet natur, og der fastlægges ubebyggede områder til sikring af den beskyttede natur og plads til regnvandshåndtering og spredningskorridor/faunapassage i området.

Vejadgang til området kan ske fra Kildevej eller via stamvejen fra øst, Troldebakkerne, mens udkørsel fra området skal ske mod øst ad Troldebakkerne.

Ligesom stamvejen forlænges også en eksisterende trafiksti ind i området fra øst. Den østlige del af trafikstien udlægges i sit eget tracé, mens trafikstien mod vest ligger som del af vejudlægget til fordelingsvejen.

Lokalplanen fastlægger forskellig landskabsmæssig karakter og bearbejdning i de forskellige boligklynger og i det fælles åbne landskab.

Lokalplanen fastlægger ligeledes, at der skal sikres variation i selve bebyggelsen; både i højde, materiale og farvevalg.

Mod syd fastholdes eksisterende sammenhængende beplantning, dels med fokus på levesteder for flagermus, og dels for sikring af den landskabelige karakter for delområde 6, hvor der ønskes en punkthusbebyggelse i et landskabeligt rum som en skoveng.

Den eksisterende beplantning inden for lokalplanområdet samt beplantningsbælte syd for Helsingørvej vil sikre, at den nye punkthusbebyggelse i op til 4 etager, ikke vil være synlig set fra de eksisterende boligområder syd for Helsingørvej.

Miljørapportens afsnit 5.5.3 redegør for den visuelle påvirkning og viser i tværsnit, at eksisterende terræn og beplantning vil skærme bebyggelsen syd for Helsingørvej mod indblik og visuel påvirkning fra punkthusene i 4 etager.

Denne snittegning er ligeledes vedlagt som selvstændigt bilag til sagen.

## **Miljøvurdering**

Indledningsvist er der foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold, hvor det beskrives, hvilke miljøfaktorer der skal behandles i miljøvurderingen. På baggrund af afgrænsningen vurderes der at være en sandsynlig væsentlig indvirkning af følgende miljøfaktorer:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkning
- Menneskers sundhed
- Vand
- Klimatiske faktorer
- Kulturarv
- Landskab
- Midlertidige forhold

Se den uddybede redegørelse og vurdering i miljørapporten. Rapporten er vedlagt som bilag.

Miljørapporten indeholder en vurdering af, om forslag til kommuneplantillæg og lokalplan forventes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger på de udpegede miljøfaktorer. Påvirkningens væsentlighed bestemmes ud fra, hvad planforslagene medfører. Bagerst i rapporten sammenfatter tabel 6-1 miljøvurderingen og de miljøhensyn og nødvendige afværgetiltag, som er nødvendige at indarbejde i planforslagene, eller som er nødvendige at sikre i forbindelse med efterfølgende myndighedsbehandling.

## **Administrationens vurdering**

Administrationen vurderer, at planforslagene følger hovedgrebet for Troldebakkerne. Projektet vil videreføre intentionen om at sikre varieret boligbebyggelse, med klynger der placeres i landskabet og med boliger i nær kontakt med landskabet. Med kommuneplantillægget laves en justering, således at mulighed for etagebebyggelse i 4 etager placeres i én samlet klynge, hvor det før var muligt at bygge i 4 etager mere spredt i bebyggelsen.

Det vurderes, at klyngestrukturen vil være mindre tydelig end i den østlige del af Troldebakkerne, men bebyggelsen vil fortsat tegne sig som boligenklaver beliggende i et stort sammenhængende landskab.

Disponeringen af bebyggelsen er nødt til at tage afsæt i særlige naturhensyn i området, men bebyggelsen vil være beriget med eksisterende natur og beplantning, som giver kvalitet helt fra start.

Lokalplanforslaget vil sikre, at den videre udvikling af Troldebakkerne skaber en samlet helhed i Troldebakkerne, og bebyggelsen sker som naturlig afslutning af området mod vest, når stamvejen føres igennem fra Kildevej og stiforbindelserne i området kobles sammen med forbindelserne mod øst.

### **Administrationens anbefaling**

Administrationen anbefaler, at Planudvalget godkender Forslag til lokalplan 516.13, Kommuneplantillæg nr. 24 og tilhørende Miljørapport med miljøvurdering af planforslagene til offentlig høring.

### **Lovgrundlag**

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

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune, ramme 1.B.29

Rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne

Lov om miljøvurdering LBK nr. 4 af 03/01/2023

### **Økonomi**

Lokalplansagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

### **Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov**

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

### **Høringsperiode og høringsparter**

Forslag til Lokalplan 516.13, Kommuneplantillæg nr. 24 og miljørapport med miljøvurdering af planforslagene udsendes i offentlig høring i mindst 4 uger.

### **Beslutning**

1. - 2.

For: A, V, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (4)

Imod: C, M, O (3)

Tiltrådt.

### **Mindretalsudtalelse fra Moderaterne:**

Moderaterne siger nej til endnu mere etagebyggeri i Troldebakkerne, vi mener at det skaber en ubalance og ikke giver en varieret byudvikling.

### **Bilag**

forslag til kommuneplantillæg nr. 24 for Troldebakkerne Vest

Forslag til lokalplan 516.13 for boliger på Troldebakkerne Vest

Miljørapport for Troldebakkerne Vest - til lokalplan 516.13 og kommuneplantillæg 24

## Bilag - Længdesnit Troldebakkerne Vest klynge 6

## **Punkt 18: Meddelelser**

00.22.02-P35-1-24

### **Sagsfremstilling**

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

### **Indstilling**

#### **Administrationen indstiller til Planudvalget:**

1. at tage orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Møde start: 16.00

Møde slut: 16.41

Udvalget drøftede mulig rækkehusbebyggelse og bad om yderligere oplysninger.

Administrationen orienterede om forslag til lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup, hvor lokalplanforslaget redegør for den forventede produktion af anlægget, men at den forventede kapacitet af anlægget mangler. Anlæggets kapacitet, angivet i megawatt, skal fremgå i lokalplanen, sammen med den forventede produktion, jf. planloven § 16, stk. 12 og vejledning til Solcellebekendtgørelsen, udgivet af Plan- og Landdistriktsstyrelsen i december 2024, afsnit 2.2.4 Redegørelse for elproduktion m.v. fra lokalplanpligtige solcelleanlæg.

Denne manglende oplysning kan tilføjes, sammen med en mindre redegørelse herfor, frem mod den endelige vedtagelse, uden fornyet behandling/høring, da det er en mindre tilrettelse, som ikke ændrer på indholdet/projektet/formålet/anvendelsen/disponering. Det er blot en tilføjelse af en teknisk specifikation til lokalplanens redegørelsesdel.

1. Taget efterretning.

## **Punkt 19: 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).