

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 29-10-2024

Mødedato Tirsdag d. 29. oktober 2024 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Bosætningsstrategi 2024 - godkendelse af forslag til høring.....	4
Byudviklingsrammen - bevilling og frigivelse.....	6
Kommuneplan 2025-2037 - opfølgning fra forhøring.....	9
Igangsættelse af Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-2033 for ramme 5.R.09 - Nord	16
Meddelelser.....	18
Kommuneplan 2025-2037 - Byområder, Boliger og Erhverv - forslag til retningslinjer, redegørelser	19
Kommuneplan 2025-2037 - Strategisk Planlægning for Bymidter.....	23
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	28

Punkt 77: 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), Lars Nielsen (C), Brian Lyck Jørgensen (O), Betty Schachtschabel (V), Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger)

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Punkt nr. 83, 84 rykkes til behandling før meddelelsepunktet.

1. Dagsorden herefter godkendt.

Punkt 78: Bosætningsstrategi 2024 - godkendelse af forslag til høring

01.00.05-P22-1-24

Resume

Planudvalget og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale Byrådet beslutning om godkendelse af forslag til ny bosætningsstrategi til offentlig høring

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

1. at godkende forslag til Bosætningsstrategi 2024 til offentlig høring.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 4. juni 2024 (pkt. 74) rammer for udarbejdelse af ny bosætningsstrategi. Analysearbejdet er udført henover sommeren 2024.

Den 3. september 2024 blev data og analyseresultater præsenteret på et temamøde/workshop for Byrådet, hvor fire grundsten for strategien blev diskuteret og præciseret. Den politiske workshop blev efterfulgt af en workshop for markedet i form af udviklere, investorer og ejendomsmæglere for at indsamle markedspektiver og sikre, at de politiske visioner i strategien kunne realiseres i det nuværende marked. Markedet fik ligeledes data og analysens resultater præsenteret.

Forslag til strategi er vedlagt som bilag sammen med analyserapport fra kommunens rådgiver på opgaven, Datic.

Strategien bygger på "Vores Gribskov" og fokuserer på bæredygtig bosætning.

Strategiens fire grundsten er:

- øget tilflytning
- decentral byudvikling
- naturen er nøglen
- boligudbud i balance

Strategien fokuserer særligt på tre målgrupper:

- de unge
- familier
- +60'erne

Og ender ud i konkrete håndtag til den fremtidige byudvikling

Det videre arbejde

Efter politisk godkendelse af strategiforslaget sendes det i (ikke lovpligtig) offentlig høring i ca. 4 uger, hvorefter strategien forelægges til endelige vedtagelse.

Da Forslag til Kommuneplan 2025-37 udarbejdes sideløbende med strategien, vil strategien blive indarbejdet i ny kommuneplan i den grad, det er muligt uden at forsinke kommuneplanprocessen. Ændringsforslag til Kommuneplan 2025-37 som følge af Bosætningsstrategi 2024 fremgår af separat punkt på dagsordenen "Kommuneplan 2025-37 Byområder, Boliger".

Når Bosætningsstrategien er endelig vedtaget, vil den indgå i det kommende byrådsarbejde med ny plan-/udviklingsstrategi og fremtidig kommune- og lokalplanlægning, ligesom den vil danne grundlag for fremtidige strategiske køb og salg af byudviklingsarealer.

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Bosætningsstrategien vil særligt understøtte ambitionen om Levende lokalsamfund.

Beslutning

Sagen udsat med henblik på drøftelse mellem Byrådets partier (gruppeformandsmøde).

Bilag

UDKAST Bosætningsstrategi 2024 PLU29102024

Bosætningsanalyse Datic PLU 29102024

Punkt 79: Byudviklingsrammen - bevilling og frigivelse

82.02.00-P07-1-18

Resume

Planudvalget og Økonomiudvalget behandler sagen for at anbefale Byrådet beslutning om godkendelse og frigivelse af anlægsbevillinger fra byudviklingsrammen til en handleplan for at nedbringe efterslæbet og øge kapacitet på myndighedsbehandling af lokalplaner og byudviklingsprojekter.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

1. at give anlægsbevilling og frigive 2,8 mio. kr. årligt til en handleplan for plan- og byudviklingsprojekter i perioden 2025-2026.

Sagsfremstilling

Formålet med Byudviklingsrammen er at sikre finansiering til strategisk byudvikling og dermed at understøtte udviklingsdagsordenen på kort- og på lang sigt. Indtægter kommer fra salg af kommunale ejendomme og grunde og forpagtningsindtægter, mens udgifterne dækker drift og omkostninger som f.eks. af køb og salg og til geninvestering i byudvikling.

I Udviklingspolitikken Vores Gribskov og i Kommuneplan 2021-33 er afsat bosætning og grøn byudvikling, der understøtter gode faciliteter, aktive fællesskaber, god service og tilbud i hverdagen for alle borgere. Byudvikling skal tiltrække nye borgere, der kan bidrage til udvikling af og god økonomi for kommunen.

Aktuelt er arbejdet for bosætning, planlægning for byudviklingsprojekter og erhvervsudvikling under stort pres, og der er sket en ophobning af sager, hvor der kan forventes lang ventetid på behandling af plansager. Baggrunden er blandt andet et højt tidsforbrug på produktion af lokalplan 532.01 for Parkeringsplads ved stranden (Musik i Lejet m.m.) og administrativt ressourcekrævende Å§ 14 - forbudssager. Der bruges efter vedtagelsen stadig mange timer på besvarelser til Planklagenævnet. Dertil kræver kommuneplanprocessen en højt prioriteret indsats på tværs af myndighedsområderne for at komme i mål med den lovbundne revision af kommuneplanen i indeværende byrådsperiode.

Derfor er kun få lokalplansager lige nu aktive. Resten står i kø, og der opleves igen stigende udviklerinteresse for nye projekter. Administrationen taber kapacitet og mangler aktuelt evne til at gribe erhvervs- og byudviklingsprojekter hurtigt og fleksibelt. Flaskehalsen er både kompetente planmedarbejdere og faglige vurderinger på myndighedsområderne natur, miljø, og vand.

Det, der ligger sig oveni den aktuelle udfordring, og det efterslæb vi kigger ind i, er:

- markant stigende krav til undersøgelse og vurdering af miljø-, og naturforhold
- et forventet rentefald, der alt andet lige vil føre til øget investeringslyst og efterspørgsel efter nye plangrundlag

Arbejdet med bosætningsanalysen i forbindelse med kommuneplanarbejdet peger på et stort årligt tilflytningspotentiale for de fem nordligste kommuner i Nordsjælland i de kommende år. Et potentiale, hvor børnefamilier og andre tilflyttere særligt søger de kvaliteter, som Gribskov er stærk på, fx natur. Tilflytningen forstås ikke bare den langsigtede kommunale økonomi, den understøtter også lokal handel, service og aktiviteter. Ambitionen bør være, at Gribskov tiltrækker bosætningen til Nordsjælland, der søger netop de kvaliteter, som kendetegner Vores Gribskov.

Handleplan - administrationens anbefaling

Vi vil fortsat arbejde ledelsesmæssigt med hurtige og effektive processer og præcise afklaringer og leverancer. Både internt og overfor bygherrer.

Herunder vil vi fortsætte med at undersøge og udnytte digitale genveje hvor det er relevant (RPA og AI).

Det fokus har været i gang et stykke tid og rummer muligheder. Men ikke på et niveau, der hurtigt kan løse udfordringen og det efterslæb, som vi kigger ind i.

Mere brug af og indkøb af spidskompetencer og kapacitet hos rådgivere giver mening på nogle af sagsgangene.

Helt afgørende for handleplanen er dog en egentlig opmanning på de kritiske flaskehalse: plankompetencer og projektkompetencer på natur, miljø, og vand.

Opmanning anbefales tidsbegrænset i foreløbig 2 år. Stillinger slås dog op som faste stillinger for at være attraktiv som arbejdsplads. Nedmanning efterfølgende kan håndteres ved ledelsesmæssig tilbageholdenhed på genbesøttelser efter fratrådte medarbejdere.

Oplægget er 2 medarbejdere til Planteamet og 2 medarbejdere til natur, miljø, og vand i foreløbig 2 år. Handleplanen evalueres i foråret 2026.

Effekten af handleplanens midlertidige kapacitetsudvidelse på 20-30 pct. forventes at være, at de store byudviklingssager, herunder planlægning i bymidterne, kan håndteres uden markante forsinkelser, og at erhvervsager ligeledes kan gribes. Handleplanen med den anbefalede opmanning giver fortsat begrænset mulighed for at håndtere flere store vedvarende energiprojekter samtidigt, maste-/ digitalt infrastrukturprojekter samt eventuelle ønsker om planlægning i sommerhusområder.

Indsatsen for bedre spildevandshåndtering og en renere Arresø, vil forventeligt sandskilt kræve ekstraordinære ressourcer til myndighedsbehandling de næste to år. Omfanget vil afhænge af om læsningen bliver med lokal nedsivning eller separatkloakering. Det anbefales, at dette mulige merforbrug og sagspres håndteres sandskilt, når læsningen er valgt i sammenhæng med den politiske godkendelse af spildevandstillæg. Administrationen vil således komme med en separat sag til Udvalget for Klima, Teknik og Miljø, Økonomiudvalget og Byrådet.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse § 68.

Økonomi

Sagen omhandler behov for anlægsbevilling og frigivelse. Udgifterne finansieres over byudviklingsrammen. Se sagsfremstillingen.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Udviklingspolitikken Vores Gribskov har status som planstrategi og sætter retning for kommuneplanlægning og byudvikling. Kapacitet på planlægningsområdet er afgørende for at lykkes med ambitioner om at udmane Vores Gribskops målsætningerne konkret i byudvikling og bosætning.

Beslutning

1. Anbefalet.

Punkt 80: Kommuneplan 2025-2037 - opfølgning fra forhøring

01.02.03-P15-2-21

Resume

Planudvalget besluttede den 24. september 2024 at sende større ændringsforslag for tre kommuneplanrevisions-temaer i forhøring: Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende Energi. Forhøringen har været gennemført i perioden 26. september 2024- 20. oktober 2024.

Udvalget behandler sagen for at tage stilling til, om ændringsforslag giver anledning til ændringer for det, der skal indgå i det videre arbejde med Forslag til Kommuneplan 2025-37.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende, at følgende ændringer indgår i det videre arbejde med Kommuneplan 2025-37 for temaet Arealudlæg:
 - a. at maks. etagehøjde for etagebyggeri i arealudlæg ved tidligere teglværk reduceres til maks. 3 etager.
 - b. at arealudlæg på Gammel Frederiksborgvej udgår og derfor ikke medtages i det videre arbejde.

2. at godkende, at følgende ændringer indgår i det videre arbejde med Kommuneplan 2025-37 for temaet Grønt Danmarkskort:
 - a. af justering af Grønt Danmarkskort ved Gammel Frederiksborgvej udgår og derfor ikke medtages i det videre arbejde.
 - b. at godkende tilrettet tabel, der viser forskellene i areal i hektar, og derfor medtages den i det videre arbejde.

3. at godkende, at høringssvar vedrørende Kommuneplan 2025-37 for temaet Vedvarende Energi ikke giver anledning til ændringer i det videre arbejde.

Sagsfremstilling

Der er modtaget 109 høringssvar, hvoraf enkelte omfatter flere temaer: 99 høringssvar til Arealudlæg, 8 høringssvar til Grønt Danmarkskort og 9 høringssvar til Vedvarende Energi. Høringssvar er vedlagt som bilag sammen med opsamlende hvidbog med administrationens vurdering og anbefalinger.

Høringssvar viste positiv tilkendegivelse for tidlig inddragelse. Et af høringssvarene kommenterer dog på længden af høringsperioden. Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning. Bemærkningen giver ikke anledning til fornyet høring, da der er tale om en ikke-lovpligtig forhøring af enkelte temaer. Det forventes at forslag til Kommuneplan 2025-37 med tilhørende miljøvurdering sendes i formel offentlig høring i 8 uger i foråret 2025.

Enkelte høringssvar berører emner, som ikke indgår i forhøringen. Disse omhandler gennemgang af alle rammeområder ift. præcisering af udstykningsmuligheder.

Disse emner har ikke været en del af forhøring og indgår heller ikke i de politisk prioriterede temaer for igangværende kommuneplanrevision. Forslagene tages til efterretning og indgår som input til fremtidig planlægning. Enkelte forslag omhandler desuden forhold, som ikke kan reguleres i en kommuneplan.

På dagsordenen for Planudvalgets d. 24. september pkt.65 er medtaget en tabel, der viser forskellen på udpegninger i areal hektar fortaget tidligere og nu i forbindelse med Grønt Danmarkskort. I tabellen fremgik bl.a. en stor forskel på 1.320,30 ha fra KP 21-33 til KP25-37 i udpegningen af naturbeskyttelsesområder. Forskellen viser en forkert beregningsopgørelse. Dette vil blive uddybet nærmere i emnet Grønt Danmarkskort.

Arealudlæg

Langt hovedparten af høringssvarene omhandler arealudlæg ved Gammel Frederiksborgvej og ved tidl. teglværk ved Annisse Nord. Enkelte høringssvar omhandler fortætning i Smidstrup, Ramløse og arealudlæg i Blistrup, som begge vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Arealudlæg ved tidligere teglværk ved Annisse Nord

55 af høringssvarene omhandler forslag til arealudlæg ved tidligere teglværk ved Annisse Nord med følgende hovedemner:

- modstand mod etagebyggeri: Enten generelt eller over 2-3 etager, da det ikke passer ind i områdets øvrige bebyggelseskarakter og vil forringe det visuelle landskab.
- bekymring for naturværdier i området og justering af Grønt Danmarkskort (se mere i separat afsnit nedenfor).
- bekymring for, om Rørmosevej har tilstrækkelig kapacitet til at vejbetjene området og generelt for trafiksikkerhed i området.

De fleste er positive overfor, at området omdannes til boligområde, men er uenige i etageantal. Enkelte ønsker ingen eller kun få boliger i området. Enkelte ønsker, at området bliver omdannet alene til natur. Flere ønsker, at området får samme karakter som det tilstødende boligområde på Tvingsbakken. En af lodsejerne forslår, at etageantal reduceres, mod at parcelhusområdet i nordlig del udvides yderligere mod nord.

På baggrund af høringssvarenes omfang og karakter anbefaler administrationen, at arealudlægget fastholdes, men at det maksimale etageantal reduceres til 3 etager.

Høringssvar er sendt til ansøger/lodsejerne til kommentering. Ansøgers eventuelle bemærkninger til høringssvarene vil blive fremlagt på mødet.

Arealudlæg ved Gammel Frederiksborgvej

33 af høringssvarene omhandler forslag til arealudlæg ved Gammel Frederiksborgvej med følgende hovedemner: Samtlige høringssvar er imod arealudpegningen pga. områdets betydelige rekreative og naturmæssige værdier og ønsker gældende beskyttelsesinteresser fastholdt. Flere er desuden bekymret for om Gammel Frederiksborgvej har tilstrækkelig kapacitet til at håndtere ekstra trafik.

Der henvises også til landzonesager i 2015-17, som efter behandling i klagenævn og byret endte i afslag på udstykning af del af arealet. Ligeledes henvises til proces med udarbejdelse af Lokalplan 62.97 for boligområdet syd for Gammel Frederiksborgvej, hvor arealet var med i forslagsfasen, men udgik fordi staten ikke ville reducere skovbyggelinjen for arealet nord for vejen.

På baggrund af høringssvarenes omfang og karakter anbefaler administrationen, at arealudlægget ikke indgår i det videre arbejde med Kommuneplan 2025-37.

Høringssvar er sendt til ansøger til kommentering. Ansøgers eventuelle bemærkninger til høringssvarene vil blive fremlagt på mødet.

Perspektivarealer

4 af høringssvarene har bemærkninger til udpegning af de to nye perspektivarealer i henholdsvis Græsted og Annisse Nord. Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer, da arealerne alene udpeges til perspektivområde/potentielt fremtidigt arealudlæg. I forbindelse med senere kommuneplanlægning vil der blive taget nærmere stilling til arealets konkrete afgrænsning mm., når/hvis arealet udpeges til egentligt arealudlæg. Dette vil bl.a. ske på baggrund af nærmere analyser, interessentinvolvering og politiske prioriteringer på det konkrete tidspunkt.

Grønt Danmarkskort

Justeringer i udpegninger i Grønt Danmarkskort ved tidligere teglværk ved Annisse Nord

Høringssvarene omhandler justeringer i udpegning af Grønt Danmarkskort ved tidligere teglværk ved Annisse Nord med følgende hovedemner:

- Kritik af byudviklingsprojektet for at være i strid med kommuneplanen og FN's verdensmål nr. 15 om beskyttelse af natur og biodiversitet.
- Byudviklingen vil skabe barrierer i landskabet og skade biodiversiteten, herunder beskyttede arter i området.
- Projektet er i konflikt med en forvaltningsplan fra 2021 for den sårbare løgfrø.
- Spørgsmål om forringelse af miljøet i Pøle Å.

Administrationen anbefaler, at indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer for det videre arbejde for Grønt Danmarkskort udpegninger ved det tidligere Annisse Teglværk.

Reduktion i udpegninger i Grønt Danmarkskort ved Gammel Frederiksborgvej

Høringssvarene omhandler reducere af udpegning af Grønt Danmarkskort ved Gammel Frederiksborgvej. Samtlige høringssvar er imod arealudpegningen pga. områdets betydelige rekreative og naturmæssige værdier og ønsker gældende beskyttelsesinteresser fastholdt.

På baggrund af høringssvarenes omfang og karakter anbefaler administrationen, at arealudlægget ikke indgår i det videre arbejde med Kommuneplan 2025-37.

Tabelopgørelse af samlet udpeget naturbeskyttelsesområder.

Høringssvarene omhandlende tabelopgørelse til reduktion af det samlede areal udpeget til naturbeskyttelsesområder beror på en misvisende tabel. Tabellen, der henvises til, viser en fejlagtig samlet opgørelse af forskellen. Den samlede opgørelse af forskelle i areal i hektar beror på en teknisk fejlregning

Udregningen genereres ved at udtrække samlede områder (polygoner i GIS) for den enkelte kategori af naturbeskyttelsesområder. Datasættet renses derefter for duplikationer og herved får man den endelige arealopgørelse. Det er i rensningen af duplikationer, at der er sket en teknisk fejl, som fremgår af den fejlagtige tabel i forhøringsmaterialet/sagsfremstillingen.

Den tilrettede tabel viser nu, at der overordnet set i revision af udpegninger til Grønt Danmarkskort, er sket en positiv tilvækst af udpegninger i areal i hektar.

For de potentielle naturbeskyttelsesområder er en af de væsentlige ændringer, at Søborg Sø er ved at blive genskabt og derved indgår hele arealudbredelsen af Søborg sø nu i beregningen. Der henvises til nedenstående tilrettede tabel.

Administrationen anbefaler udvalget at godkende den tilrettede tabel, der viser forskellene i areal hektar, og som derfor medtages i det videre arbejde.

Tidligere tabel.

	Areal i hektar i KP21-33	Areal i hektar i KP25-37	Forskel i hektar
1114 – Naturbeskyttelsesområde	7958,99	6638,63	-1320,35
1114 – Potentielt naturbeskyttelsesområde	1186,20	1212,42	26,22
1115 – Økologisk forbindelse	1987,39	1988,07	0,68
1115 – Potentiel økologisk forbindelse	694,32	699,68	5,35

Fejlrettet tabel

	Areal i hektar i KP21-33	Areal i hektar i KP25-37	Forskel i hektar
1114 – Naturbeskyttelsesområde	7947	7948	1
1114 – Potentielt naturbeskyttelsesområde	802	1211	409
1115 – Økologisk forbindelse	1987	1988	1
1115 – Potentiel økologisk forbindelse	694	700	5
Sum	11431	11847	417

Vedvarende Energi

Høringssvarene for Vedvarende Energi berører overordnet følgende:

- Positive tilkendegivelser om rammerne for opsætning af sol, herunder vigtigheden af at inddrage hensyn som levende lokalsamfund og beskyttelse af natur og landskaber.
- Dele af den kommende solcellepark i Hågendrup ligger indenfor planudpegningernes røde zoner.
- Bemærkninger vedr. konkrete steder hvor der ikke ønskes solenergianlæg, b.la. grundet hensyn til landsbyer og turisme.
- Enkelte imod opstilling af vindmøller
- Ønsker solceller placeret på tage, at der stilles krav til individuelle bygninger, herunder opstilling på kommunale tage, samt at solceller integreres i byudvikling.

Administrationen anbefaler, at indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer for det videre arbejde med temaet om vedvarende energi.

Det videre arbejde

Udvalgets beslutninger om ovenstående vil indgå i det videre arbejde med formulering af det samlede kommuneplanforslag, som planlægges forelagt til politisk behandling i 1. kvartal 2025 sammen med tilhørende miljøvurdering.

Lovgrundlag

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

Fingerplan 2019 - Landsplandirektivet for hovedstadsområdet planlægning

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Udviklingspolitik og planstrategi for Gribskov Kommune - Vores Gribskov

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Beslutning

1.a.

Ændringsforslag ved udvalget til indstilling 1.a

At der kun gives mulighed for åben-lav og tæt-lav byggeri i maks 8,5 m. i højden.

For: A, C, M, V (5)

Undlod at stemme: O, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (2)

Ændringsforslag **tiltrådt**.

Ændringsforslag ved udvalget til indstilling 1.a

At der skal skabes en ekstra grøn korridor op mod Tvingsbakken. Denne indtegnes på kort i inden behandling af forslag til Kommuneplan.

Ændringsforslag **tiltrådt**.

Supplerende beslutningsforslag

Beslutningsforslag ved udvalget: fortætning - Blistrup 5.b.15

At udstykning skal være på mindst 400 m² og kun åben-lav og tæt-lav byggeri med maks. højde på 8,5 m.

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

Beslutningsforslag ved udvalget: fortætning - Blistrup 5.b.14

At byggeri i Blistrup 5.b.14 kun må være åben-lav og tæt-lav med maks. højde på 8,5 m.

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

Beslutningsforslag ved udvalget: fortætning - Smidstrup

At byggeri i Smidstrup må være åben-lav, tæt-lav og maks. 8,5 m. i højden.

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

Beslutningsforslag ved udvalget: fortætning - Ramløse

At udstykning skal være på mindst 500 m² og kun åben-lav og tæt-lav byggeri med maks højde på 8,5 m. i højden.

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

Beslutningsforslag ved Lars Nielsen (C): fortætning - Vejby 8.b.11

At udstykning skal være på minimum 500 m²., og byggeri må maks. være på 8.5 m. i højden.

For: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, V (4)

Imod: A (2)

Undlod at stemme: O (1)

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

Afstemning om arealudlæg for Blistrup, som beskrevet i sagsfremstillingen:

At fastholde arealudlæg for Blistrup, som beskrevet i sagsfremstillingen.

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

Imod: C (1)

Tiltrådt.

1.b. Tiltrådt.

2.a. Tiltrådt.

2.b. Tiltrådt.

Udvalget beslutter, at der skal skabes en ekstra grøn korridor op mod Tvingsbakken ved det tidligere teglværk ved Anisse Nord.

Ændringsforslag til indstilling 3 ved Brian Lyck Jørgensen (O)

At der ikke arbejdes videre med vindmøller på land.

For: O (1)

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

Undlod: C (1)

Ændringsforslag **ikke tiltrådt.**

3. Tiltrådt.

Supplerende bilag vedlagt i forbindelse med protokollering.

Bilag

Forhøringsdokument Kommuneplan 2025-37

Resumé og adm. svar på høringssvar

Høringssvar i fuld længde eksklusiv resumé og administrationens svar

Administrationens bemærkninger til kommentar fra Torben Haugaard af 28.10.2024 til høringssvar

Kommentarer til indsigelser til forhøring om nyt byzoneudlæg på Gl. Frederiksborgvej - 2024.docx

Rørmosevej.63.Respons.på.Forhøringssvar.28.10.2024.pdf

Punkt 81: Igangsættelse af Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-2033 for ramme 5.R.09 - Nordic Park

01.02.15-P16-3-24

Resume

Planudvalget skal tage stilling til igangsættelse af udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, som omfatter en justering i kommuneplanramme 5.R.09 - Nordic Park. Justeringen vil sikre overensstemmelse imellem igangværende lokalplan 328.02 for Nordic Park og kommuneplan 2021-2033.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 23 for kommuneplan 2021-2033.

Sagsfremstilling

Udvikling, By og Land tiltrådte på mødet den 18. maj 2021, jf. punkt 131. Igangsættelse af nyt plangrundlag for Nordic Park, en delegeret igangsættelse af Nordic Park lokalplan 328.02.

Jf. punkt 131. Igangsættelse af nyt plangrundlag for Nordic Park:

Administrationen anbefalede udarbejdelse af en lokalplan for Nordic Park med udgangspunkt i følgende principper:

1. *At udlægge området til rekreative formål, med overnatningsfaciliteter og familierettede aktiviteter til aktiv leg.*
2. *Herunder fortsat mulighed for at drive hotel og mulighed for at tilbyde "primitiv overnatning" i form af shelters og "glamping"*
3. *At bibeholde muligheden for afholdelse af events så som bryllupper og lignende festlige lejligheder*
4. *At bibeholde muligheden for markedsdage og lignende publikumsrelaterede aktiviteter, herunder mindre koncerter, foredrag mv.*
5. *At sikre gode forhold for områdets landskab med hensyn til naturbeskyttelse og -benyttelse*
6. *herunder indarbejdelse af de generelle aktiviteter*
7. *At indarbejde afgrænsede muligheder for autocamperparkering*
8. *At sikre området og det omkringliggende miljø mod støj*

Administrationen er i mellemtiden blevet opmærksomme på, at ikke alle aktiviteter kan rummes inde nfor gældende kommuneplanramme 5.R.09 – Nordic Park i Kommuneplan 2021-33, hvorfor administrationen vurderer, at det er nødvendigt, at der udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelsen af den allerede igangsatte delegerede Lokalplan 328.02 for Nordic Park.

Kommuneplanramme

I gældende kommuneplanramme 5.R.09 – Nordic Park er den generelle anvendelse rekreativt område, hvori specifik anvendelse er angivet til boligområde, publikumsorienterede serviceerhverv, større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg, campingplads og vandrerhjem, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, sundhedsinstitutioner (se vedhæftede bilag).

Da lokalplanen skal rumme en større selvstændig virksomhed, der modtager overnattende gæster og med ønske om at udvide overnatningsmulighederne samt mulighed for hoteldrift, jf. punkt 131, er det ligeledes nødvendigt at tilføje én specifik anvendelse, Ferie- og kongrescenter, til rammen. Dette for at sikre overensstemmelse imellem lokalplanen og kommuneplanen. Der forefindes for nuværende ferielejligheder og værelser til udlejning.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at arbejdet med et delegeret kommuneplantillæg igangsættes, så kommuneplanrammen kan tilpasses i en parallel proces med lokalplanen.

Kommuneplantillægget vil sikre overensstemmelse imellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01.07.2020.

Kommuneplan 2021-33 for Gribskov Kommune.

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Som beskrevet i Udviklingspolitik og Planstrategi for Gribskov er vi drevet af virkelyst og næret af turisme. Der skal arbejdes aktivt for at styrke erhverv og turisme ved bl.a. at skabe fysiske sammenhænge mellem natur, kultur og turisme. Lokalplan 328.02 for Nordic Park samt nærværende kommuneplantillæg vil understøtte dette.

Høringsperiode og høringsparter

Høringsperioden følger lokalplanprocessen for Lokalplan 328.02 for Nordic Park. Høringsperioden er minimum 4 uger.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Ramme_5.R.09_Nordic Park

Punkt 82: Meddelelser

00.22.02-P35-3-22

Sagsfremstilling

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

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.01

Møde slut: 18.31

Orienteringer sendes til udvalget via mail efter mødet.

Punkt 83: Kommuneplan 2025-2037 - Byområder, Boliger og Erhverv - forslag til retningslinjer, redegørelser og rammer

01.02.03-P15-2-21

Resume

I forbindelse med kommuneplanrevision forelægges forslag til retningslinjer og redegørelse for Byområder og Boliger, så det kan indgå i det videre arbejde med Forslag til Kommuneplan 2025-37. Desuden forelægges forslag til ændringer i enkelte rammebestemmelser.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte, at forslag til retningslinjer og redegørelse for Byområder indgår i det videre arbejde med Forslag til Kommuneplan 2025-37.
2. at beslutte, at forslag til retningslinjer og redegørelse for Boliger indgår i det videre arbejde med Forslag til Kommuneplan 2025-37.
3. at beslutte, at forslag til rammer indgår i det videre arbejde med Forslag til Kommuneplan 2025-37.

Sagsfremstilling

I det følgende forelægges ændringsforslag til retningslinjer og redegørelse for emnerne Byområder og Boliger samt enkelte rammebestemmelser i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Ændringsforslagene tager afsæt i analyser og arbejdet med forslag til Bosætningsstrategi 2024 (se separat punkt på dagsordenen).

Yderligere ændringsforslag, som følge af udvalgets beslutninger på separat punkt på dagsordenen om forslag til Bosætningsstrategi 2024, vil blive konsekvensrettet i de relevante retningslinjer, redegørelser og rammebestemmelser og forelagt politisk i forbindelse med den samlede behandling af Forslag til Kommuneplan 2025-37 i 1. kvartal 2025.

Ændringsforslag, som følge af udvalgets beslutninger på separat punkt på dagsordenen om Kommuneplan 2025-37 - Opsamling fra Forhøring, vil blive konsekvensrettet i de relevante retningslinjer, redegørelser og rammebestemmelser og forelagt politisk i forbindelse med den samlede behandling af Forslag til Kommuneplan 2025-37 i 1. kvartal 2025.

1. Byområder

Under retningslinjer for byområder med tilhørende redegørelse forslås mindre tilretninger på baggrund af bosætningsstrategiarbejdet samt de 3 nye arealudlæg og 2 perspektivarealer, der indgik i forhøringen. Ligeledes opdateres temaet i forhold til ny lovgivning, ændringer i andre kommuneplan-temaer og tekst, der ikke længere er relevant. Ændringsforslag er vedlagt som bilag "1.1 Byområder" sammen med "Forslag til Retningslinjekort 1.1 til Kommuneplan 2025". Ændringer fremgår med rødt.

Rækkefølge for udvikling af byudlæg

Planudvalget godkendte den 19.3.2024 (pkt. 20) følgende principper for udbygningsrækkefølge:

- Arealudlæg på under 2,5 Ha omfattes ikke af rækkefølge.
- I de tre kommunecentre Helsingø, Gilleleje og Græsted fastholdes en rækkefølge.
- I de mindre lokalcentre må kun ét byudviklingsareal realiseres ad gangen.

På baggrund af dette samt input fra bosætningsstrategiarbejdet forelægges nu reviderede principper for rækkefølgeplan. Se vedlagte "1.1 byområder" side 18-19.

Arealer der potentielt kan udtages som byudviklingsarealer/byzone

Hvis der udlægges nyt areal til fremtidig byzone, så skal der udtages et eksisterende arealudlæg af tilsvarende arealstørrelse ("1:1 reglen") - medmindre der er et dokumenteret behov for yderligere areal til byzone.

Ejer af areal i Troldebakkerne Vest ønsker at få areal på ca. 7,3 ha udtaget af arealudlæg. Dette vil kræve en særskilt planproces for ophævelse af del af rammelokalplan for 512.20 Troldebakkerne, der omfatter dette areal.

Ejer ønsker at søge om at arealet kan blive omfattet af ordningen om Permanent ekstensivering under Landdistriktsprogrammet, og ønsker det derfor udtaget af arealudlægget.

Radius Elnet ejer ca. 1 ha af Byudviklingsarealet Gilleleje Syd, som eventuelt kan udtages, hvis arealets eksisterende anvendelse ikke er hensigtsmæssigt at overføre til byzone. Nærmere afklaring vil bero på nærmere dialog med ejer.

Der er desuden en række kommunaltejede arealer, hvis status med fordel kan revurderes i det videre arbejde:

- ca. 2 Ha erhvervsareal i Erhvervsområdet Tofte i Helsingør kan tilbageføres til landzone, da det på grund af udformning og beliggenhed ikke vurderes egnet til erhvervsformål. Dette vil kræve en særskilt planproces for ophævelse af gældende lokalplan, der omfatter dette areal.
- ca. 1 Ha fra byudviklingsområdet Breddam Syd kan tilbageføres til landzone, da det på grund af beliggenhed af § 3-naturbeskyttet vådområde ikke vurderes egnet til boligformål. Dette vil kræve en særskilt planproces for ophævelse af gældende lokalplan, der omfatter dette areal.
- ca. 2,8 Ha, der omfatter byudviklingsområdet Græsted Vest, kan "omprioriteres" fra byudlæg til perspektivområde/potentiel fremtidig byudvikling for derigennem at muliggøre at en tilsvarende arealstørrelse kan udlægges et andet sted.

Herved vil der fra de kommunaltejede arealer kunne "frigives" ca. 5,8 Ha og 8,3 ha fra privatejede arealer, dvs. samlet kan der "frigives" 14,1 ha til arealudlæg andre steder.

De tre forslåede nye arealudlæg er samlet 19,9 ha.

I forbindelse med det videre arbejde vil den konkrete afgrænsning af nyudpegninger og arealer, der udtages, alle blive bearbejdet, så 1:1 reglen overholdes, og de vil blive forelagt politisk i forbindelse med den samlede behandling af Forslag til Kommuneplan 2025-37 i 1. kvartal 2025.

2. Boliger

Administrationen vurderer ikke, at der er behov for væsentlige ændringer af retningslinjer og redegørelse for Boliger. Foreløbigt udkast til ændringer af retningslinjer og redegørelse for Boliger er vedlagt som bilag ("1.2 Boliger").

Ændringsforslag, som følge af udvalgets beslutninger på separat punkt på dagsordenen om Kommuneplan 2025-37 - Opsamling fra Forhøring, vil blive konsekvensrettet i de relevante retningslinjer, redegørelser og rammebestemmelser og forelagt politisk i forbindelse med den samlede behandling af Forslag til Kommuneplan 2025-37 i 1. kvartal 2025.

Øvrige ændringsforslag til rammer for boligområder beskrives i særskilt afsnit nedenfor.

3. Erhverv

På Planudvalgets møde d. 19.3.2024 (pkt.20) blev det oplyst, at behov for arealer til erhverv i planperioden vurderes at kunne rummes inden for de eksisterende udviklingsmuligheder i eksisterende byzone og allerede udlagte arealer til fremtidig byzone til erhvervsformål. Dette er fortsat administrationens vurdering, og selvom arealerne ved Erhvervsområdet Tofte i Helsingør tilbageføres til landzone, som nævnt ovenfor. Ændringer i retningslinjer og redegørelse for Erhverv vil alene have karakter af ajourføring af lovhenvvisninger og mindre korrekturrettelser samt forståelsesmæssige omformuleringer/præciseringer. Der vurderes heller ikke at være behov for justering af gældende rammebestemmelser for erhvervsområder.

Der gøres dog opmærksom på, at virksomhed på Stæremosen 4, 3250 Gilleleje er udpeget til at være en produktionsvirksomhed af national interesse med en konsekvenszone på 1.500 m. Administrationen er i dialog med Planstyrelsen om, hvorvidt denne udpegning skal ændres.

Retningslinjer, redegørelse og rammebestemmelser for Erhverv vil derfor først blive forelagt politisk i forbindelse med den samlede behandling af Forslag til Kommuneplan 2025-37 i 1. kvartal 2025.

4. Øvrige rammer for lokalplanlægning

I forbindelse med kommuneplanrevisionen vil der blive foretaget en række mindre justeringer, som f.eks. går på at tilrette til den faktuelle anvendelse eller gældende lokalplanlægning for et område, og tilrettelser, så rammerne følger gældende zonestatus (byzone/sommerhusområde). En samlet oversigt over rammerettelser vil blive forelagt politisk i forbindelse med den samlede behandling af Forslag til Kommuneplan 2025-37 i 1. kvartal 2025.

Som bilag er vedlagt et notat med oversigt, der indeholder et overblik over større rammeændringer, hvor ændringerne ikke er af mere teknisk karakter. Dette notat suppleres af de forslag til rammeændringer, der er uddybet i forhøringsdokumentet, som er vedlagt som bilag til separat punkt på dagsordenen om forhøring.

Det videre arbejde

Udvalgets beslutninger om ovenstående vil indgå i det videre arbejde med formulering af det samlede kommuneplanforslag, som planlægges forelagt til politisk behandling i 1. kvartal 2025 sammen med tilhørende miljøvurdering.

Lovgrundlag

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

Fingerplan 2019 - Landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Udviklingspolitik og planstrategi for Gribskov Kommune - Vores Gribskov

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Beslutning

1.-3. Tiltrådt.

Bilag

Forslag til Retningslinje 1.1 Byområder

1_2 Boliger PLU 29102024

Forslag til Retningslinjekort 1.1

Notat - oversigt over rettelser til rammedelen, Planudvalget okt. 2024

Punkt 84: Kommuneplan 2025-2037 - Strategisk Planlægning for Bymidter

01.02.03-P15-6-24

Resume

Formålet med sagen er, at Planudvalget behandler og godkender det foreløbige indhold af Kommuneplanens retningslinjer for levende bymidter, så det kan indgå i det videre arbejde med Kommuneplanrevisionen 2025-2037. Strategisk Planlægning for Bymidter er et nyt tema, som kommuneplanen skal indeholde, hvor der skal tages stilling til udviklingen af bymidterne i kommunens mindre og mellemstore byer med et indbyggertal mellem 4.000 og 20.000. For Gribskov Kommune gælder dette for Helsingø og Gilleleje. Administrationen anbefaler, at også Græsted tages med i denne planlægning. Sagsfremstillingen præsenterer et udkast til retningslinjer, målsætninger og virkemidler - både overordnet - og for hver af de tre bymidter, der skal være med til at understøtte udviklingen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende, at udkast til retningslinjer, målsætninger og virkemidler præsenteret i sagsfremstillingen, indgår i det videre arbejde med Kommuneplanrevisionen 2025-2037.

Sagsfremstilling

Baggrund

Den 1. januar 2024 blev Planloven ændret, så alle landets kommuner fremover skal tage stilling til udviklingen af levende bymidter i kommunens mindre og mellemstore byer. For Gribskov Kommunes vedkommende gælder det for Helsingø og Gilleleje, mens administrationen anbefaler, at Græsted medtages, selvom det ikke er et lovkrav. Undervejs i denne proces har der været afholdt et aktørmøde i hver af de tre byer, hvor forskellige aktører for byerne var inviteret til at dele deres tanker om, hvilke udfordringer og mulige løsninger hver bymidte står overfor. Møderne gav en lokal indsigt i de problemstillinger, som de lokale aktører oplever. Input fra møderne blev præsenteret for Planudvalget på temamøde den 24. september 2024. Aktørmøderne er med til at sikre, at målsætningerne er lokalt forankret og i overensstemmelse med lokale ønsker om retningen for udviklingen. Dette er et vigtigt element, da de lokale aktører har en helt central rolle, når Gribskov Kommune som fællesskab skal komme i mål med målsætningerne.

Udkast til overordnede retningslinjer

Med nedenstående udkast til retningslinjer sætter Gribskov Kommune fokus på levende bymidter ved at tage beslutning om, at der skal tages stilling til understøttelsen af levende bymidter hver gang, der udarbejdes en ny lokalplan, som helt eller delvist overlapper med de tre bymidter. Samtidig sendes et signal om, at byrådet ønsker liv i bymidterne og er villige til at give mulighed for, at koncerter og events inden for bymidterne. Formålet med hensigten er at give administrationen en rettesnor at træffe afgørelser efter. Alle ansøgninger om events vil stadig blive behandlet individuelt.

Fælles overordnede retningslinjer (udkast):

- Gennem lokalplanlægning skal Gribskov Kommune bidrage til at fremme aktive bymidter.
- I forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner i bymidterne, skal der redegøres for, hvordan planlægningen fremmer livet i bymidten.
- Inden for bymidterne, i Helsingø, Gilleleje og Græsted, må der som udgangspunkt afholdes events, koncerter og lignende, med henblik på at fremme livet i bymidten.

Helsingø

Omsætnings- og forbrugstallene for Helsingø viser, at byens dagligvarebutikker tilsammen står stærkt. Butikker med udvalgsvarer og restaurationer har en vis omsætning, men den er langt mindre end det lokale forbrug, hvilket vil sige, at

beboerne i nogen grad søger til andre byer for at handle. Helsingør er sårbar overfor en fortsat svækkelse af udvalgsvarerhandlen i kvalitet og udbud, da der er en risiko for, at den svage position kan smitte af på dagligvarehandlen. En styrkelse af Helsingør handelsmiljø vil kunne bidrage til en styrkelse af den samlede detailhandel i byen samt motivere byens borgere til at handle og opholde sig i Helsingør fremfor at tage til andre byer. Derfor er der fokus i Helsingør på at skabe et bæredygtigt byliv og handelsliv på den lange bane. Bykernen skal udgøre et levende fælles mødested for borgerne, som understøttes af multifunktionelle faciliteter, - rum og brugen af disse. Bykernen skal være attraktiv for alle borgere: både familier, unge, ældre, gymnasielever, nærområdets ansatte mv.

Udkast til målsætninger for Helsingør:

- Det er byrådets mål at fremme bylivet og handelslivet i Helsingør bymidte samt at understøtte bymidten som et attraktivt sted for handel, service, ophold og sociale aktiviteter.
- Det er byrådets mål at øge antallet af boliger i bymidten.
- Det er byrådets mål at forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne og rekreative områder i bymidten.
- Det er byrådets mål at sikre en øget trafikssikkerhed og forbedre sammenhængen mellem Østergade og Gadekæret samt bymidtens funktioner, der er placeret uden for Rådhusvej og Gadekærvej

Virkemidler der kan virke for Byrådets mål for Helsingør:

- Forskønnelse af gågaden og parkeringsarealerne i bymidten kan være med til at sikre bymidten som et behageligt sted at opholde sig. Dette vil kunne smitte positivt af på handel og service.
- For at øge livet i bymidten, vil Gribskov Kommune arbejde for at placere offentlige funktioner i bymidten.
- Flere boliger i bymidten danner et øget grundlag for at tiltrække nye beboere og bidrager positivt til livet i bymidten. For at give plads til flere boliger i bymidten, vil Gribskov Kommune arbejde for at ubenyttede lokaler og bygninger i bymidten kan omdannes til boliger og fremme byfortætning.
- Grønne oaser og byrum af høj kvalitet vil bidrage til livet i byen, både for borgere og besøgende. Gribskov Kommune vil arbejde for, at der forskønnes og etableres grønne områder langs Østergade f.eks. med træer, bænke og blomsterkasser for at skabe brugervenlige og rekreative byrum.
En grøn gågade med flere små grønne områder i bymidten kan bidrage til at højne kvaliteten af eksisterende byrum og øge glæden ved at besøge gågaden.
- Byrådet vil arbejde for at skabe en bedre forbindelse mellem stationsområdet og Østergade, samt Kvickly-området og Gadekæret. En forbedret og tryk forbindelse for bløde trafikanter her gavner livet i bymidten. Justeringer i den trafikale afvikling f.eks. ved rundkørslen for enden af Frederiksborgvej, T-krydset ved Østergade og det dobbeltlysregulerede kryds foran Tinghuset vil kunne komme bymidten til gavn.

Gilleleje

Gilleleje - og Helsingør by har meget sammenlignelig omsætning inden for dagligvarer og udvalgsvarer. Omsætningen i restaurationsbranchen er dog langt større i Gilleleje. Baggrunden er de mange turister, der besøger Gilleleje. Gilleleje har derfor udover en rolle som kommunecenter også særlig en rolle som turistdestination. En styrkelse af de butikker og serviceerhverv, der understøtter turismen, er derfor fortsat vigtigt for udviklingen af Gilleleje Bymidte. Derfor vil Gribskov Kommune arbejde for, at Gilleleje fastholder og udvikler et allerede velfungerende udbud af services, handel, kulturtilbud og attraktionsområder for både lokale borgere og turister, samt arbejde for at sikre samspil mellem og tilgængelighed til de forskelligartede delområder i bymidten.

Udkast til målsætninger for Gilleleje:

- Det er byrådets mål, at Gilleleje bymidte skal forblive en aktiv bymidte, som kan tiltrække turister om sommeren samtidig med, at der er liv i byen hele året.
- Det er byrådets mål at sikre parkeringsmuligheder i nærheden til bymidten, med henblik at løse bymidtens udfordring med sæsonbetonede parkeringsbehov.
- Det er byrådets mål at bevare og fremme byens autenticitet med de gamle bevaringsværdige huse, kulturmiljøer og en aktiv erhvervshavn.
- Det er byrådets mål at fremme mængden af beplantning og rekreative elementer i og omkring Gilleleje bymidte.
- Det er byrådets mål at sikre, at der er attraktive mødesteder i - og omkring bymidten.

Virkemidler der kan virke for Byrådets mål for Gilleleje:

- Events i bymidten skal fremmes, både enkeltstående udendørs events (som f.eks. byfest og markedsdage). Restauranter og cafeer skal have gode muligheder for at afholde koncerter og lignende. Udgangspunktet er, at bymidten er et sted med liv, mens der kan søges om stilhed og ro uden for bymidten. I forbindelse med lokalplanlægning af Gilleleje Bymidte skal planlægningen åbne op for afholdelse af offentlige arrangementer og events. Det kunne f.eks. være på den runde parkeringsplads ved Alfavej.
- Der kan i den kommende lokalplanproces for bymidten arbejdes på at samle butikker og byfunktioner med henblik på at fastholde livet i bymidten.
- Gilleleje Torv kan gøres mere attraktivt ved at spærre Torvet af for gennemkørende trafik, enten i begrænsede tidsrum, eller som et led i en større trafiksanering, der skal sikre en bedre afvikling af trafik fra Gilleleje Hovedgade til den del af bymidten, der ligger øst for Torvet.
- Faciliteterne ved stranden kan med fordel fremmes. Det kan f.eks. ske ved sandfodring, forbedring af toiletforhold og en forbedret adgang for handicappede.
- Der skal arbejdes på at sikre større centralt placerede parkeringsmuligheder uden for bymidten til at dække parkeringsbehovet i bymidten i turist-højsæsonen. Der kan f.eks. etableres nye eller flere parkeringsmuligheder ved Gasværket, Gilleleje Hallen eller ved området nord for Havnen. En bedre udnyttelse af den runde parkeringsplads ved Alfavej kan desuden bidrage til flere parkeringspladser tæt på bymidten.
- Parkeringspladserne i selve bymidten skal begrænses, men der skal stadig være mulighed for at parkere tæt på butikkerne. Parkeringspladserne ved Gilleleje Torv kan evt. nedlægges, og der kan etableres flere steder med tidsbegrænset parkering. Nedlæggelse af parkeringspladserne på selve torvet vil også kunne bidrage positivt til oplevelsen af torvet. Der skal arbejdes på at sikre en tydelig skiltning i forhold til byens parkeringsmuligheder og for at gøre det lettere for besøgende at finde rundt i byen.
- I forbindelse med at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Gilleleje-bymidte skal der bl.a. arbejdes på at sikre kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger.
- Der arbejdes for at sikre en aktiv erhvervshavn. Besøgende skal kunne spise på en restaurant på havnen og opleve et bymiljø, hvor erhvervet på havnen går sin gang.
- Der skal arbejdes med at bevare byens grønne åndehuller. Stejlepladsen ved Nordre Havnevej fastholdes som stejleplads og friholdes for byggeri. Der kan også arbejdes på at fremme en grøn indgangsport til Gilleleje ved f.eks. allétræer langs Kystvejen.
- Attraktive mødesteder for unge skal fremmes og støttes, når der opstår konkrete projekter og muligheder i og omkring bymidten. Der arbejdes for tiden på at skabe et mere attraktivt udemiljø for unge med en bevægelsespark ved Remisen ved Gilleleje St.

Græsted

Græsted har delvist mistet sin rolle som en handelsby og er mere blevet en bosætningsby. Græsted midtby er fortsat centrum for det daglige liv i og omkring byen, men detailhandlen på Hovedgaden er næsten forsvundet. Enkelte butikker, herunder en dagligvarebutik, er blevet etableret i området ved Centervej, syd for den oprindelige bymidte. Dermed er den sparsomme detailhandel spredt forskellige steder i byen, hvilket er en udfordring for bylivet i Græsted. Omsætningstal og handelsbalancer viser dog, at Græsted fortsat spiller en afgørende rolle for borgerne i området og dermed også for bl.a. bosætningen. Det er derfor vigtigt, at udviklingen i Græsted understøtter en opretholdelse af de nødvendige bymidtefunktioner til gavn for borgerne. I udviklingen af Græsted søges det derfor at fastholde de grundlæggende byfunktioner i og omkring Græsted og på den måde undgå en udvikling mod en tom bymidte. Det er et mål for byen at bevare og samle bymidtefunktionerne langs Græsted Hovedgade, herunder handelsmuligheder, services, kulturoplevelser

mødesteder og opholds- og gade-rum af kvalitet. Dette vil også understøtte, at bymidtens historiske og arkitektoniske værdier bevares.

Udkast til målsætninger for Græsted:

- Det er byrådets mål, at Græsted Hovedgade skal styrkes og bevares som en handelsgade.
- Det er byrådets mål, at Torvet i Græsted skal udvikles til et mere grønt og attraktivt mødested, som indbyder til ophold og aktiviteter.
- Det er byrådets mål, at der skabes trygge og indbydende mødesteder og fællesskaber i og omkring bymidten.
- Det er byrådets mål, at boligudviklingen i bymidten fremmes med et særligt fokus på mindre og/eller senior-egnede boliger.
- Det er byrådets mål, at grønne områder og rekreative rum, i og omkring bymidten, forbedres og udvides, så de fremmer aktivitet og ophold for alle aldersgrupper.
- Det er byrådets mål at sikre en forbedret trafiksikkerhed omkring Torvet i Græsted, både for hårde og bløde trafikanter.

Virkemidler der kan virke for Byrådets mål for Græsted:

- For at gøre Græsted Hovedgade mere indbydende, kan byrummet langs gaden forskønnes. Lige nu fremstår byrummet af lav kvalitet, uden opholdsmuligheder eller grønne og rekreative elementer. Konkrete virkemidler kan f.eks. være udvidelse af fortove og etablering af bytræer, som kan være med til at skabe bedre rammer for gående og sikre en behagelig oplevelse for handlende. Hastighedsdæmpende tiltag kan bidrage til at skabe et roligere og mere trafiksikkert bymiljø, som fremmer oplevelsen af byen samt indbyder til ophold og gangtrafik langs Hovedgaden. Det vil også kunne bidrage til fornemmelsen af tryghed i bymidten. Gribskov Kommune ønsker at tiltrække mindre forretninger og specialbutikker, der kan være med til at tilbyde unikke varer og kombinere fysisk handel med online forretningsmodeller. Dette kan bidrage til at fastholde Hovedgaden som byens centrale mødested.
- For at sikre et mere imødekomende byrum vil byrådet arbejde for, at der tilføjes flere grønne elementer, som træer og siddepladser. Det vil kunne bidrage til, at Torvet kan blive et mere behageligt og attraktivt byrum at opholde sig i.
- Der skal skabes gode rammer for, at Torvet kan bruges til markeder, kulturelle arrangementer og events, som kan bidrage til at skabe liv og aktivitet i bymidten.
- Trafiksikkerheden omkring Torvet kan forbedres gennem justeringer i trafikafviklingen. Der er en række forskellige tiltag, der vil kunne forbedre sikkerheden her, f.eks. hastighedsgrænser, chikaner, fartbump.
- Der er et behov for at skabe mødesteder for byens unge med inspiration fra andre byer, der har succes med at etablere attraktive og trygge ungdomsmiljøer. Mødestederne giver de unge mulighed for at samles på en positiv og uformel måde. Folkeparken og Torvet kan udvikles yderligere som vigtige samlingssteder for fællesskaber, der kan benyttes af alle aldersgrupper. Områderne kan bruges til forskellige former for sociale aktiviteter og arrangementer, der styrker byens fællesskab og sammenhængskraft. Yderligere kan der med fordel arbejdes på at etablere flere faciliteter i Folkeparken, der fremmer ophold og understøtter fritids- og rekreative aktiviteter for brugerne.
- Gribskov Kommune vil skabe rammerne for mindre boliger og senioregnede boliger i bymidten. Det bidrager bl.a. til, at unge og ældre har mulighed for at blive boende i byen og bidrager dermed til en mere varieret og dynamisk beboersammensætning.
- Gribskov Kommune ønsker at forbedre de grønne områder langs Dønnevældevej og Mårumvej med henblik på at skabe flere attraktive og rekreative byrum.

Administrationens overordnede anbefaling

Administrationen anbefaler at der i det videre arbejde med kommuneplanrevision 2025 – 2037 arbejdes videre med retningslinjer for levende bymidten med udgangspunkt i udkastet til målsætninger og virkemidler for byerne Helsingø, Gilleleje og Græsted.

Lovgrundlag

Planloven, LBKG 2024-05-29 nr. 572, særligt Planlovens §5e

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Udviklingspolitik og Planstrategi for Gribskov Kommune - Vores Gribskov

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Planstrategien Vores Gribskov understøtter arbejdet med levende bymidter ved at fremhæve bymidternes rolle i at sikre liv, fællesskab og bosætning. Den understreger nødvendigheden af at planlægge for byernes udvikling med fokus på bosætning og fællesskab.

Beslutning

Udvalget beslutter, at der skal tilføjes en lignende formulering om kultur for Helsingø som for Gilleleje.

Ændringsforslag v. Brian Lyck Jørgensen (O):

I 4. afsnit står: "Faciliteterne ved stranden kan med fordel fremmes, det kan f.eks. ske ved sandfodring."

Teksten: "Det kan f.eks. ske ved sandfodring" fjernes.

For: O (1)

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

Ændringsforslag **ikke tiltrådt**.

Ændringsforslag v. Brian Lyck Jørgensen (O):

I afsnit 6 står følgende:

"Parkeringspladserne i selve bymidten skal begrænses, men der skal stadig være mulighed for at parkere tæt på butikkerne. Parkeringspladserne ved Gilleleje Torv kan evt. nedlægges, og der kan etableres flere steder med tidsbegrænset parkering. Nedlæggelse af parkeringspladserne på selve torvet vil også kunne bidrage positivt til oplevelsen af torvet.

Denne tekst fjernes, og erstattes med følgende:

"Det er vigtigt at p-pladserne i bymidten fastholdes, og der ikke indføres betalingsparkering.

Der skal arbejdes på at sikre en tydelig skiltning i forhold til byens parkeringsmuligheder og for at gøre det lettere for besøgende at finde rundt i byen."

Ændringsforslag **tiltrådt**.

1. Tiltrådt med ovenstående ændringer.

Punkt 85: 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).