

# REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 19-03-2024

**Mødedato** Tirsdag d. 19. marts 2024 kl. 16:00

**Mødested** Lokale 505, Rådhuset

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsættelse af Lokalplan 327.05 for Stubmarken 54, Esbønderup.....	4
Regnskab 2023 - Planudvalget.....	12
Igangsættelse af Lokalplan nr 555.14 for Tisvildevej 18B.....	14
Lukket: Forberedelse af salg af ejendom.....	18
Kommuneplan 2025-2027 - arealudlæg til ny byzone.....	19
Boligstrategisk analyse.....	29
Meddelelser.....	30
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	31

## **Punkt 15: 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 dagsordenen.

### **Udvalgsmedlemmer**

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

### **Lovgrundlag**

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

### **Beslutning**

Punkt nr. 17. godkendes i forbindelse med godkendelse af dagsordenen.

1. Dagsorden herefter godkendt.

Lars Nielsen (C) afprøvede sin habilitet i sagen om Kommuneplan 2025-2027. Lars Nielsen (C) blev erklæret habil i sagen.

# Punkt 16: Igangsættelse af Lokalplan 327.05 for Stubmarken 54, Esbønderup

01.02.05-P16-8-23

## Resume

Planudvalget behandler sagen for at sætte arbejdet med ny lokalplan for boliger på Stubmarken 54, Esbønderup, i gang.

## Indstilling

### Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af Lokalplan 327.05 for boliger på Stubmarken.
2. at godkende projektoplægget som grundlag for lokalplanen med administrationens anbefalinger til fokuspunkter i forhold til indhold i lokalplanen.
3. at beslutte, at der afholdes borgermøde i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

## Sagsfremstilling

I oktober 2021 vedtog Byrådet (lukket dagsordenspunkt nr. 133) en udviklingsplan for byudviklingsområde på Stubmarken 54, Esbønderup. Udviklingsplanen omhandler en ny bydel i Esbønderup, der indrettes som et attraktivt boligområde - særligt for børnefamilier med fokus på bæredygtighed og fællesskaber.

Udviklingsplanen indgik som del af udbudsmaterialet i forbindelse med Gribskov Kommunes salg af arealet i efteråret 2023. Udviklingsplanen beskriver den overordnede vision og mål for byudvikling af det ca. 7,4 ha stort areal på Stubmarken 54 i Esbønderup. Sagen omhandler igangsættelse af lokalplan for området på baggrund af bygherres projektoplæg, som er udarbejdet inden for rammerne af udviklingsplanen.

Udviklingsplanen angiver bl.a. følgende krav:

- Den primære målgruppe er børnefamilier.
- Åben-lav og/eller tæt-lav helårsboligbebyggelse med varierede boligstørrelser, der kan huse forskellige former for børnefamilier
- Boligerne skal opføres som private eje-, leje- eller andelsboliger. Boliger placeres i 4 boligklynger med 15-25 enheder i hver.
- Bebyggelse må højst være 2 ½ etage og 10 m. i højden. Dog gælder der i boligklynge A højst 1 ½ etage i 8,5 m. i højden
- Taghældningen skal være mellem 25-70 grader.
- Ude- og inde-arealer til fællesfaciliteter i hver klynge skal mindst svare til et areal på 15% af boligetagearealet.
- Landskab udenfor boligklyngerne skal etableres som skovhave.
- Byggeriet skal opføres i henhold til Trafik, Bygge og Boligstyrelsens vejledning om frivillige bæredygtighedsklasse (maj 2020) eller en anerkendt certificering for bæredygtigt byggeri.

## Ansøgning og projektbeskrivelse

Billede af illustrationsplan



*Billede af området og udviklingsområdets placering*

Kommunen har modtaget ansøgning fra Ejendomsselskabet K5 Aps. Der søges om igangsættelse af planlægning for Kongebakkerne - et område i den østlige del af Esbønderup. Projektområdet er ca 7,4. ha. og består af matr.nr.5o. Stubmarken 54, Esbønderup

Skitseprojektet er udarbejdet i overensstemmelsen med udviklingsplanen for Stubmarken – nyt bæredygtigt boligområde i Esbønderup (oktober 21) og kommuneplan 2021-2033 for Gribskov (bilag: "Skitseprojekt Kongebakkerne" og bilag "Udviklingsplanen for Stubmarken 54").



Udvikler ønsker at opføre boligbebyggelse i fire boligklynger bestående tæt-lav bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage.

Der ønskes igangsætning af planlægning for:

- Ca.98 boliger fordelt på fire delområder (Kongeparken, Kongelunden, Kongehaven, Kongehøjen)
- Boligklynger bestående af maksimalt 25 boliger pr. klynge. med en bebyggelsesprocent på ca 35 % pr. boligklynge.
- Bruttoareal (svarende til en samlet bebyggelsesprocent på 12.6% for hele projektområdet)
- Bebyggelse i op til 1½ plan

Ønsket er at skabe et område og boliger med tiltrækningskraft for børnefamilier. Det er intentionen at skabe gode boliger i 1 etage med udnyttet tagetage, henvendt til netop denne gruppe. Bebyggelsen er beliggende i et kuperet landskab, hvor terrænet skaber en naturlig inddeling af de fire boligklynger. Projektet opføres efter den frivillige bæredygtighedsklasses principper, som ønsker at fremme bæredygtigt byggeri med det primære fokus: den miljø- og klimamæssige kvalitet, den sociale kvalitet og den økonomiske kvalitet.

Bebyggelsens udgangspunkt er naturen, som omkranses af en skovhave. Boligklyngerne vil, når skovhaven er vokset op, synes indplaceret i skovens lysninger. Hver boligklynge er anlagt omkring en fælles gårdhave, hvor beboerne kan samles. Gårdspladsen er designet med fokus på fællesskabet og indeholder forskellige faciliteter, der fremmer aktiviteter og socialt samvær. Eksempler herpå omfatter legepladser, boldbaner, nyttehaver, væksthuse og en bålplads. Disse elementer er placeret strategisk for at skabe et attraktivt og funktionelt fællesskabsrum.

Vandhåndtering og klimatilpasning er også centrale elementer i projektet. Regnvandet håndteres på terrænet og integreres som et rekreativt element til området. Dette omfatter anlæggelse af søer, kanaler eller regnbede, som afhjælper risikoen for oversvømmelser og skaber attraktive miljøer,

For at skabe forbindelse mellem de fire boligområder er der etableret et stisystem, der snor sig gennem landskabet. Disse stier kan bruges til gåture, cykelture eller løbeture, og de giver beboerne mulighed for at udforske det omkringliggende landskab og nyde naturen. Stierne skaber også en naturlig sammenhæng mellem de forskellige boligklynger og gør det nemt at komme fra den ene del af området til den anden.

For at skabe et roligt og trygt boligmiljø er biler holdt uden for boligområderne. I stedet er der oprettet tilstrækkelig parkering langs stamvejen, som er ligeligt fordelt i mindre klynger. Dette gør det nemt og bekvemt for beboerne at parkere deres biler, samtidig med at det holder bilerne væk fra de boligområder, hvor børn og fodgængere færdes.

### **Principper for bebyggelse og strukturer i området:**

Boligerne udføres som individuelle gavlhuse sammensat i 2-6 boliger i 1 etage med udnyttet tagetage. Sammenbygning af flere boligheder repræsenterer også et bæredygtigt element. Boligerne er udformet med hovedfokus på lyse og åbne opholdsrum med naturligt dagslys fra såvel facade- som tagvinduer. Ligeledes prioriteres en orientering af de enkelte boliger med gavlmotiv ved for- og baghave samt en forskydning af de enkelte boliger, der giver den enkelte bebyggelse egen identitet, mens det samlet skaber en helhed af en varieret og dynamisk arkitektur. Tagene udføres med en skæv kip, der muliggør udnyttelse af tagetagen langs boligens ene side.

Fælleshuset spiller en central rolle som et socialt samlende element. Det er her, at beboerne samles for at deltage i fælles aktiviteter og arrangementer.



Diagram: Parkering



Diagram: Stier

## Vejadgang, stier og parkering

Adgangen til projektområdet etableres via en sikker vej- og stitilslutning mod nordøst fra Østvej. Overgangen sikrer, at beboerne kan krydse vejen sikkert og nemt for at komme til og fra området. Den konkrete overkørsel på tværs af

eksisterende sti og tilslutning til Østvej etableres som en trafikssikker løsning, hvor oversigtsforhold skal sikres.

I forbindelse med vejtilslutningen til projektområdet foreslås det, at eksisterende stisystem langs Østvej omlægges, med henblik på at skabe de bedste oversigtsforhold for både bilister og bløde trafikanter. Langs stamvejen er indtænkt sti/cykelsystem. Vejprofilen er designet med hastighedsnedsættende elementer ved stiovergange, hvilket sikrer, at trafikanterne kører i hastigheder under 40 km/t. Veje, herunder parkering, tilkørselsforhold, vendearealer mm dimensioneres, således at de efterlever generelt gældende vejregler

Stisystemet binder projektområdet sammen og skaber en fælles sammenhæng på tværs af boligklynger og natur.

Der udlægges parkeringsarealer til 2 biler pr. bolig. Parkering er placeret langs stamvejen, således bilerne ikke integreres i boligklyngerne. Der etableres fælles affaldshåndtering og ladestandere til elbiler i tilknytning til parkeringsareal og stamvej.

Der er skabt blågrønne forbindelser, der forbinder de forskellige områder og skaber et sammenhængende og naturligt landskab



### Rekreative områder og landskabelig bearbejdning

Topografisk er området kendetegnet ved en højdeforskel på op til 17 meter på tværs af området. Landskabsstrategien for området søger at forstærke og udnytte de iboende kvaliteter i landskabet samt at skabe grønne friarealer. En vigtig del af strategien er terrænhåndtering, hvor terrænregulering forstærker de topografiske kvaliteter. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdes konkrete beplantningsplaner og kantzonebeskrivelser for hele området. Landskabsstrategien udlægges som et gennemgående tema for 7 beplantningszoner. Disse uddybes i skitseprojektet Kongebakkerne s. 10-11.

### Håndtering af overfladevand

I området er vandhåndteringen blevet integreret som et rekreativt element. Regnvands bassiner er dimensioneret, så de kan håndtere en 25-årig regn hændelse. I projektet er der indarbejdet et areal til afhjælpning af vandhåndteringsproblematik fra nabomatrikel mod vest (T5 for forsynings bassin). Bassiner anlægges uden stejle skrænter samt med fast bund ud fra et ønske om at lave området så trygt og børnevenligt som muligt - uden indhegning af bassiner mv. nødvendiggøres.

## Inddragelse

På nuværende tidspunkt har inddragelsen indebåret, at der i udviklingen af skitseprojektet er foretaget en brugerundersøgelse blandt børnefamilier (lejemålgruppen) ift. prioriteringer og ønsker for boligområder samt fællesfaciliteter. Kommende beboer og lokalbefolkningen præsenteres for projektet undervejs i processen.

## Planmæssig vurdering

Området er omfattet af ramme 6.B.18 i Kommuneplan 2021-2033, der udlægger området til boligområde. Rammen er ikke specifik om bebyggelsesomfang, men dette er foreløbigt fastsat gennem kravene i udbuddet.

Administrationen vurderer, at det fremsendte skitseprojekt opfylder kravene i udviklingsplanens gennemgang ovenfor. Ift. udbuds krav vurderes det, at rækkehusene vil bidrage til et varieret boligudbud i Esbønderup med boliger i en grøn, åben kontekst i tilknytning til de omkringliggende. Administrationen gør opmærksom på at projektet er nedskaleret til boliger i 1½ plan ift. udviklingsplanen som angiver max 2½ etager. Yderligere gøres opmærksom på at anlæg af de til boligklyngen tilknyttede anlæg, jf. ”Udviklingsplanen skal være færdig inden den første bolig i klyngen indflyttes.

Det vurderes, at udviklingsplanen krav er tilgodeset ved at etablere bebyggelse hvor der er udpegede bygbare arealerne i udviklingsplanen. Projektet indeholder elementer som tilsammen skaber en sammenhæng mellem de fire delområder - særligt i kraft af den omkransende beplantning og de karaktergivende kantzoner. Planfagligt vurderer administrationen, at den landskabelige kvalitet for området er afgørende for at projektets kvalitet og vision for at fremtidens boligområde indfries. Det anbefales derfor at der udarbejdes et beplantningskatalog samt redegøres for kvaliteten af beplantningen ved etablering og endeligt udtryk samt plan for driften herunder naturpleje. Dette skal indgå som et bilag i lokalplanen, der har til hensigt at sikre kvaliteten af landskabet og beplantningen.

Administrationen er i dialog med ansøger om bl.a. regnvandshåndtering. Ansøger har udarbejdet et regnvandsnotat som fortsat er under udarbejdelse. En del af regnvandshåndteringen i den sydøstlige del af projektet, vil kræve en reguleringstilladelse efter vandløbsloven. Det skal fremgå hvordan det sikres at både opstrøms og nedstrøms berørte parter ikke bliver påvirket negativt. Denne proces kan forgå sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen.

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

Udvikler finansierer jf. købsaftale-projektering og udførelse af trafiksikker tilkobling af stamvejen til Østvej i forbindelse med byggemodning af den første bolig klynge der bebygges, herunder også stikobling til nærliggende busstoppested og cykelsti. Selve anlægget udføres af kommunen. Den konkrete løsning vil blive udformet forbindelse udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan, dette vil blive håndteret separat fra planprocessen.

Administrationen anbefaler, at der afholdes borgermøde, inden lokalplanen sendes i offentlig høring.

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

Administrationen anbefaler, at der bl.a. bør arbejdes med konkretisering af:

- **Bebyggelsen**

- Tydeliggørelse af særskilt identitet til de fire klynger.
- Bearbejdningen af området omkring fælleshuset

- **Beplantning og landskab**

- Redegørelse for etablering af beplantning og bearbejdningen af landskab
- Udpegning af eventuelle bevaringsværdige træer i skel.
- bearbejdning af overgange fra private haver til landskabet
- Terræn regulering

- **Regnvandshåndtering**

- Etablering af regnvandsbassiners placering og omfang

- **Terrænbearbejdning**

- Terræn regulering efter ibrugtagning

## **Delegation**

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

*Bilag: EBS\_udviklingsplan\_GK2021OKT\_281021 fjernet, grundet copyright og ophavsret til materiale 11.11.2024*

## **Lovgrundlag**

Planloven, LBK nr. 223 af 01/03/2024

Kommuneplan 2021-33, rammeområde 6.B.18

## **Økonomi**

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

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

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

## **Høringsperiode og høringsparter**

Lokalplanen sendes i minimum 4 ugers høring,

## **Beslutning**

1.-3.

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

Imod: O (1)

Tiltrådt.

## **Bilag**

805\_2024-03-11\_Kongebakkerne\_Skitseprojekt

# Punkt 17: Regnskab 2023 - Planudvalget

00.32.00-S00-8-23

## Resume

I denne sag fremlægges regnskabet for 2023. Planudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Indstilling

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

1. at godkende regnskabet for Planudvalget.

## Sagsfremstilling

Regnskab generelt

Årsregnskabet 2023 forelægges her med bemærkninger til de enkelte områder. I 2023 har Byrådet været orienteret om administrationens forventninger til regnskabet i forbindelse med de 2 budgetopfølgninger og de 2 budgetstatus. Budgettet er korrigeret i forbindelse med 2. budgetopfølgning, således at der er bevilling til det forventede forbrug. I Regnskabet er forbruget holdt op imod det korrigerede budget.

Regnskabssagen fremlægges med forslag til overførsler til 2024. Forslag til overførsler fremgår af indstillingen herover. Overførslerne søges på baggrund af kommunens overførselsregler i henhold til Gribskov Kommunes Økonomiske Styringsgrundlag. Styringsgrundlaget definerer, at institutioner har overførselsadgang med op til 3 pct. af deres driftsbudget, og at der derudover kan søges om overførsler, hvor der vurderes der er særlige forhold, der taler herfor.

### *Årsberetning*

Som en del af kommunens regnskab udarbejdes hvert år en årsberetning. Denne indeholder væsentlige mål og evalueringer af resultater på områderne. Planudvalgets bidrag til årsberetningen er vedlagt som bilaget: PLU Mål og evaluering 2023. Her redegøres for hvert af elementerne i budgetaftalen for 2023-2026 samt elementer fra tidligere års budgetaftaler som er gennemført i løbet af 2023. Med årsregnskabet gives tydelige indikationer for de enkelte fagområders status og robusthed for det kommende år.

### Regnskabsresultatet

For Planudvalget er der i 2023 et mindreforbrug på 0,1 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget. Det svarer til en afvigelse på 8,1 pct.

Der søges ved regnskabsafslutningen ikke om overførsler til 2024.

Nedenstående oversigt viser regnskabsresultatet på Planudvalgets område:

*Læsevejledning til tabel:*

Tabellen viser vedtaget budget og de omplaceringer/tillægsbevillinger, der er givet i løbet af året. Vedtaget budget plus/minus omplaceringer og tillægsbevillinger giver det korrigerede budget. Tabellen viser mer-/mindreforbruget i forhold til korrigeret budget.

De røde kolonner viser derudover de indstillede overførsler til 2024 og herefter mer-/ mindreforbruget inkl. de indstillede overførsler.

Beløb i mio kr.	Vedt. budget 2023	Omplaceringer 2023	Tillægsbevillinger 2023	Korr. budget 2023	Regnskab 2023	Mer-/mindreforbrug	Overførsler fra 2023	Mer-/mindreforbrug inkl.
<b>Planudvalget</b>								
GIS og Plan	1,5	0,0	0,0	1,5	1,4	-0,1	0,0	-0,1
<b>I alt</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud

Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

## BEMÆRKNINGER TIL REGNSKABET

Regnskabet for Planudvalget bliver gennemgået nærmere i det følgende afsnit.

### *GIS og Plan*

Der har været et mindreforbrug på 0,1 mio. kr. svarende til en afvigelse på 8,1 pct.

Årsagen til afvigelsen er fortrinsvis et mindreforbrug på byplanlægning som følge af tilbageholdenhed.

Der søges ikke om overførsler fra GIS og Plan.

## Lovgrundlag

Kommunestyrelseslovens § 45 (LBK nr 47 af 15/01/2019)

## Beslutning

1. Anbefalet.

## Bilag

PLU Mål og evaluering 2023

# Punkt 18: Igangsættelse af Lokalplan nr 555.14 for Tisvildevej 18B

01.02.05-P16-5-23

## Resume

Planudvalget skal tage stilling til en ansøgning for Tisvildevej 18b, matrikel 1bm Vejby By, Vejby, om en lokalplan, der muliggør et aktivt bofællesskab med en maksimal bebyggelsesprocent på 30%. Ansøgningen omfatter 111 boligrækkehuse i tæt-lav bebyggelse, en kunstig sø til regnvandshåndtering samt terrænregulering på over 1,5 m for at beskytte området mod oversvømmelse. Lokalplanområdet er inddelt i to delområder, hvoraf det ene er omfattet af rammeområde 8.B.16 i Kommuneplanen, som tillader tæt-lav bebyggelse, mens det andet ligger i landzone. Projektet understøttes af en udbygningsaftale for infrastruktur knyttet til et nærliggende, endnu uudviklet boligområde.

## Indstilling

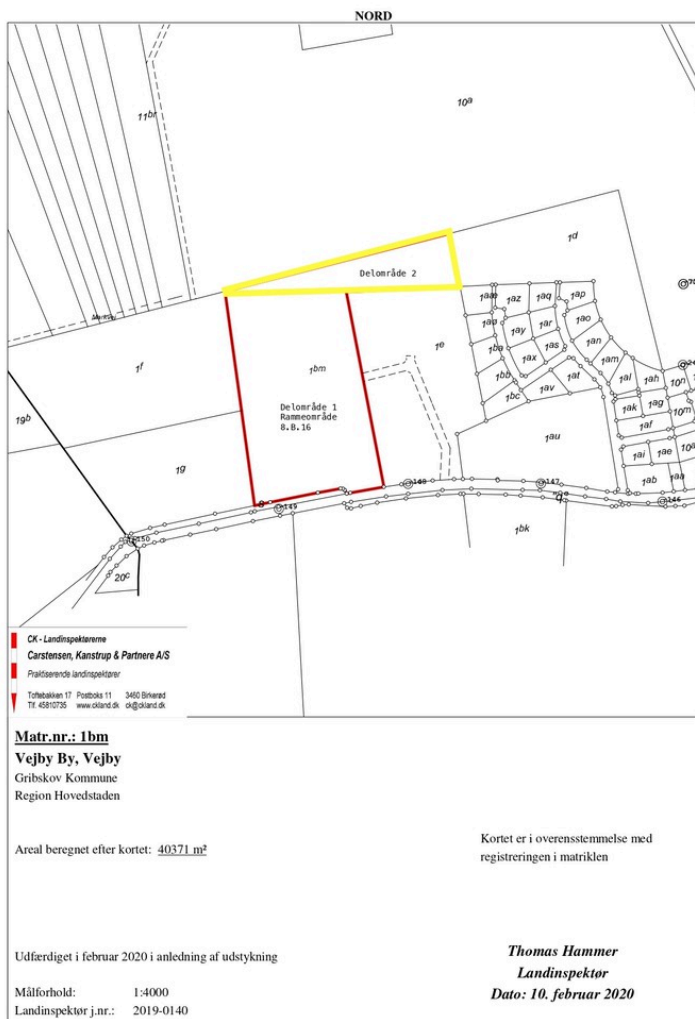
### Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af et lokalplansforslag for at muliggøre etableringen af et aktivt bofællesskab på Tisvildevej 18b. Dette skal inkludere et boligområde med boliger i tæt-lav bebyggelse, fællesfaciliteter, hobbylandbrug samt anlæggelse af en kunstig sø til regnvandshåndtering.
2. at lokalplanens bestemmelser bliver udarbejdet i overensstemmelse med administrationens anbefalinger.
3. at der afholdes et borgermøde i forbindelse med lokalplanprocessen.

## Sagsfremstilling

### Ansøgning og projektbeskrivelse

En ansøgning om udarbejdelsen af en lokalplan for Tisvildevej 18b foreslår etableringen af et aktivt bofællesskab med tilhørende faciliteter og hobbylandbrug.



# Tisvildevej

Bofællesskab - Skitseforslag 2023.11.02



**EFFEKT** INVESTKON  
Udvikling Byggeri Investering

*Visualisering er vejledende*

Visualisering af gaden



EFFEKT

12/22

*Visualisering er vejledende*

## Kantzonen mod gaden



EFFEKT

18/22

### *Visualisering er vejledende*

Lokalplanansøgningen omfatter opførelsen af 111 boligrækkehuse i tæt-lav bebyggelse. Projektet inkluderer også anlæggelsen af en kunstig sø til regnvandshåndtering og terrænregulering på over 1,5 m for at beskytte mod oversvømmelser. Området er opdelt i to delområder: det ene underlagt rammeområde 8.B.16 i Kommuneplanen for tæt-lav bebyggelse, og det andet i landzone - og vil forblive i landzone. En udbygningsaftale, relateret til nabogrunden dækket af lokalplan 555.12 for et endnu uudviklet boligområde i Elleville, hvor i den forbindelse med etableringen af et boligområde på Tisvildevej 18b bliver trafikken ledt ud til Tisvildevej via nabogrunden Tisvildevej 18a og et dertilhørende vejanlæg. Det er også her, at området forbindes for gående ved at forlænge det eksisterede fortov som slutter oppe ved Trongården.

### **Administrationens anbefalinger**

Efter en dialog sammen med bygherre anbefaler administrationen følgende:

- Målet er at udvikle et bofællesskab, der vil have plads til alle generationer. Der vil således være boligstørrelser, som kan rumme både børnefamilier og seniorer, uanset om de bor sammen eller er alene.
- Projektet vil overvejende fokusere på naturlige materialer og have facader af træ for at skabe en sammenhæng med områdets fritidsboliger, men også for at understrege projektets fokus på naturen i sin helhed.
- På området er der prioriteret udsigt til en stor kunstig sø, der skal fungere som regnvandshåndtering, men som i langt højere grad også skal skabe herlighedsværdi for området. Højdeforskellen i landskabet vil samtidig skabe en udsigtskorridor til søen fra en stor del af naboejendommene, både fra Tisvildevej 18a og Vesterled.

### **Delegation**

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

### **Lovgrundlag**

Planloven LBK nr 223 af 01/03/2024  
Kommuneplan 2021-33, rammeområde 8.B.16  
Lokalplan 555.12 For boligområdet Elleville i Vejby.

## Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

## Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ansøgningen til lokalplanen for Tisvildevej 18b passer ind i Gribskov Kommunes udviklingspolitik "VORES GRIBSKOV", som fremhæver naturen, virkelyst, turisme og fællesskaber som essentielle styrker. Projektet støtter en grøn dagsorden ved at inkludere bæredygtige boligløsninger og håndtering af regnvand. Det fremmer også lokalsamfundets styrke gennem et aktivt bofællesskab, hvilket er i tråd med kommunens mål om at skabe levende lokalsamfund.

## Beslutning

### Ændringsforslag fra A, B og V til indstilling 1:

At igangsætte udarbejdelse af et lokalplansforslag, **som ikke er delegeret**, for at muliggøre etableringen af et aktivt bofællesskab på Tisvildevej 18b. Dette skal inkludere et boligområde med boliger i tæt-lav bebyggelse, fællesfaciliteter, hobbylandbrug samt anlæggelse af en kunstig sø til regnvandshåndtering.

For: A, B, V (3)

Imod: C, O (2)

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

Ændringsforslag **tiltrådt**.

2.

For: A, B, V (3)

Imod: C, O (2)

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

Tiltrådt.

3.

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

Imod: C, O, (2)

Tiltrådt.

## Bilag

ansoegning\_om\_lokalplanlaegning\_gribskov-Tisvildevej 18b

Tilbud-udbygningssaftale\_Tisvildevej18b

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Vejledende Visualiseringer Tisvildevej

## **Punkt 19: Lukket: Forberedelse af salg af ejendom**

82.02.00-G10-2-22

Sagen udsættes.

# Punkt 20: Kommuneplan 2025-2027 - arealudlæg til ny byzone

01.02.03-P15-2-21

## Resume

Et af temaerne for igangværende kommuneplanrevision handler om hvor der skal reserveres nye arealer til byvækst de kommende år, hvordan arealer til byvækst skal udvikles og i hvilken rækkefølge. Der har i været gennemført en idéindkaldelse, hvor alle har haft mulighed for at indsende forslag og ønsker til det videre arbejde med temaet. De indkomne ønsker forelægges nu Planudvalget til prioritering og beslutning i forhold til det videre arbejde med temaet.

## Indstilling

### Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende at følgende ønsker til arealudlæg indgår i det videre arbejde med kommuneplantemaet:
  - a. Matr.nre. 3l, 3m, 3n og 3p alle Annisse By, Annisse (ønske nr. 5 - alene Fase 1)
  - b. Matr.nre. 5d, 5n, 5o og 5p alle Udsholt By, Blistrup (ønske nr. 13)
  
2. at tage beslutning om hvilke af følgende ønsker til arealudlæg, der skal indgå i det videre arbejde med kommuneplantemaet:
  - a. Matr.nre. 1f, 2e, 2i, 11e og del af 2a, 8od og 11 i Højbjerg hegn (ønske nr. 1)
  - b. Matr.nr. 9ad Ammendrup By, Helsingø (ønske nr. 2)
  - c. Del af matr.nr. 5aa Nejlunge By, Helsingø (ønske nr. 3)
  - d. Matr.nr. 2a Skærød By, Ramløse (ønske nr. 4)
  - e. Matr.nre. 5hp, 39a og 39d alle Annisse By, Annisse (ønske nr. 8)
  - f. Del af matr.nr. 6h Annisse By, Annisse (ønske nr. 9)
  - g. Matr.nre. 13g, 13i og del af 17o alle Annisse By, Annisse (ønske nr. 10)
  - h. Matr.nr. 19ee Annisse By, Annisse (ønske nr. 11)
  - i. Matr.nr. 10 Fjellenstrup By, Gilleleje (ønske nr. 12)
  - k. Del af matr.nre. 7a og 7bn Græsted By, Græsted (ønske nr. 16)
  - l. Del af matr.nr. 7e Græsted By, Græsted (ønske nr. 17)
  
3. at godkende at følgende ønsker til arealudlæg ikke indgår i det videre arbejde med kommuneplantemaet:
  - a. Matr.nr. 3r Annisse By, Annisse (ønske nr. 5 - Fase 2)
  - b. Matr. nre. 17ee, 19k, 20d og del af 3s alle Annisse By, Annisse (ønske nr. 6)
  - c. Matr.nr. 5g Annisse By, Annisse (ønske nr. 7)
  - d. Del af matr.nr. 1a Ludshøj, Blistrup (ønske nr. 14)
  - e. Del af matr.nr. 1ai Græsted By, Græsted (ønske nr. 15)
  - f. Matr.nre. 1m, 2ae, 16c og 18 Esumkloster, Esbønderup (ønske nr. 18)

- g. Matr.nr. 12bn Holløse By, Vejby (ønske nr. 19)
- h. Matr.nr. 16bv Holløse By, Vejby (ønske nr. 20)
- i. Matr.nr. 14dc Vejby By, Vejby (ønske nr. 21)
- j. Matr.nr. 2e Ørby By, Vejby (ønske nr. 22)

4. at godkende følgende principper for udbygnings-rækkefølge:

- a. Arealudlæg på under 2,5 Ha omfattes ikke af rækkefølge.
- b. I de tre kommunecentre Helsing, Gilleleje og Græsted fastholdes en rækkefølge. Forslag præciseres i Q2/Q3 2024, når de konkrete arealer er mere kendte.
- c. I de mindre lokalcentre må kun ét byudviklingsareal realiseres ad gangen.

5. at godkende forslag til videre proces.

6. at godkende at ønsker om nye sommerhusområder indgår som input til kommende planstrategiproces.

## Sagsfremstilling

Kommuneplanen er den overordnede plan for den fysiske planlægning i kommunen og viser hvordan arealer kan anvendes, beskyttes og udvikles. Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur med overordnede mål for arealanvendelsen, retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner samt rammer for indholdet af fremtidige lokalplaner. Kommuneplanen gælder for 12 år, men skal hvert fjerde år revideres af kommunen.

Byrådet har ved vedtagelse af udviklingspolitikken og Planstrategien "Vores Gribskov" den 28.02.2023 (pkt.23) taget stilling til hvilke større temaer/emner der skal revideres i forbindelse med kommuneplanprocessen. Planudvalget har den 28.11.2023 (pkt. 77) godkendt proces for kommuneplanrevision og sat arbejdet igang.

Vi tager nu hul på et af de store temaer i kommuneplanrevisionen – nemlig arealudlæg til ny byzone, der handler om hvor der skal reserveres nye arealer til byvækst de kommende år, hvordan de skal udvikles og i hvilken rækkefølge. Det er tre centrale spørgsmål, som behandles i kommuneplanen for at sikre en hensigtsmæssig udvikling, der fremmer en grøn byudvikling og levende lokalsamfund, og sikrer grundlag for offentlige og private investeringer i service og infrastruktur. Det gælder for arealer til nye boligområder såvel som til erhverv og andre byformål - og samtidig med at samtidig med at vi passer godt på værdifulde interesser udenfor byerne.

Kommunen modtager løbende ønsker til udpegning af nye arealudlæg til ny byzone. Planudvalget besluttede den 28.11.2023 (pkt. 77) at indkalde idéer til nye arealudlæg. Ideindkaldelsen er gennemført i perioden 14. december 2023 til 26. januar 2024. Siden vedtagelse af Kommuneplan 2021-33 og frem til nu, er der er i alt indkommet 22 konkrete arealønsker som alle gennemgås i det følgende.

Planudvalget vil på de kommende par måneders udvalgs møder arbejde med at vurdere og prioritere ønskerne ud fra en helhedsbetragtning i forhold til de byggemuligheder der allerede fremgår på arealudlæg i den gældende kommuneplan, igangværende/fremtidig kendte fortætnings- og omdannelsesprojekter indenfor eksisterende byzone og det for ventede

udbygningsbehov. Og derigennem formulere udvalgets oplæg til besvarelse af hvor der skal reserveres nye arealer til byvækst de kommende år, hvordan de skal udvikles og i hvilken rækkefølge så oplægget senere kan indgå i forslag til ny kommuneplan sammen med de øvrige teamer for kommuneplanrevisione..

## 1. Principper/muligheder for at udlægge nye byzonearealer

Kommunerne kan i henhold til planlovens §11a udlægge arealer til ny byzone. Kommunerne har ansvaret for at sikre, at der ikke udlægges mere areal til byvækst, end der er behov for i den 12-årige kommuneplanperiode. Hvis kommunen ønsker at udlægge nyt areal til byzone skal det ske i overensstemmelse med en række principper i planloven og Fingerplanen (Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning). Særligt gælder at:

- Der må ikke udlægges mere areal end nødvendigt for den 12-årige planperiode.
- Byudvikling skal være af lokal karakter. (Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov.)
- Byudvikling skal ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund
- Hvis der udlægges nyt areal til fremtidig byzone, så skal der udtages et eksisterende arealudlæg af tilsvarende arealstørrelse ("1:1 reglen") - med mindre der er et dokumenteret behov for yderligere areal til byzone. Der er særligt skærpede krav for dokumentation for nyudlæg indenfor kystnærhedszonen (et ca. 3 km. bånd ind i landet målt fra kysten).
- Byer skal udbygges inde-fra-og-ud, hvilket betyder at nye arealudlæg skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.
- Der skal være en klar afgrænsning mellem by og land
- Der skal tages hensyn til væsentlige nationale interesser (fx natur- og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse og råstoffer)

I gældende kommuneplan fremgår desuden en række supplerende principper for byvækst for Gribskov Kommune:

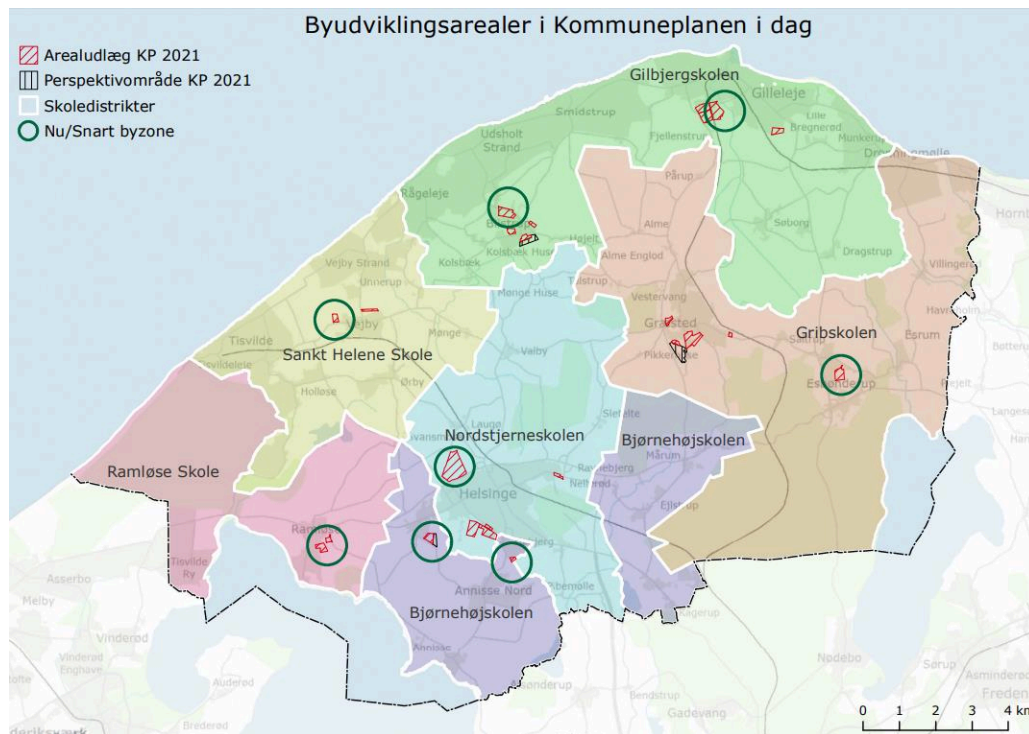
- Bymønstre og byprofiler skal understøttes (dvs. de største byggemuligheder skal være placeret ved de tre kommunecentre)
- Der skal til en hver tid være et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder ved de bysamfund, hvor der er behov for at styrke grundlaget for at kunne fastholde det eksisterende serviceniveau.
- Hensyn til eksisterende infrastruktur og udbygningsmuligheder
- Den samlede rummelighed og tempoet for muligt nybyggeri for kommunen som helhed skal i hovedtræk være uændret i forhold til tidligere planlægning.
- Behovet for nyudlæg skal samtænkes med endnu ubebyggede arealer og igangværende fortætnings- og omdannelsesprojekter.

## 2. Eksisterende udlæg til fremtidig byzone

Der er i dag udlagt en række arealer til fremtidig byvækst i Kommuneplan 2021-33 (se rødt-skraverede arealer på nedenstående kort). Arealudlæggene er fordelt, så den primære byudvikling skal ske i Helsingør, Gilleleje og Græsted, men der er byudviklingsarealer indenfor alle skoledistrikter. I Græsted og Blistrup er der også udpeget arealer til potentiel fremtidig byvækst (også kaldet perspektivområder), som viser hvor Byrådet forventer at udlægge nye arealer til byzone efter den 12-årige planperiode - det vil sige efter 2033 (se sort-skraverede arealer på nedenstående kort).

En del af de udlagte arealer er allerede overført til byzone og er igang med at blive udviklet, eller forventes snart at blive det (angivet med grønne cirkler på kortet). Det bemærkes at igangværende byvækst sker i alle skoledistrikter, at al arealudvikling til ny byzone sker til boligformål og at udvikling af langt hovedparten af arealer er igangsat af kommunen som led i strategisk byudvikling gennem frasalg af kommunalt ejede arealer.

I alt er der i eksisterende kommuneplan udlagt 129,9 Ha til boligformål i ny fremtidig byzone, mens der er udlagt 18,2, Ha til erhvervsformål. Med kendt status for udvikling af disse, vil restrummeligheden for dette snart være reduceret til 46,8 Ha til boligformål, mens den for erhverv vil være uændret.



### 3. Udvikling de seneste år og prognoser for behov

Administrationens foreløbige behovsanalyse for arealudlæg til ny byvækst til boligformål, erhverv og andre byfunktioner er vedlagt som bilag. Den foreløbige analyse er baseret på kendt viden om forventet boligbyggeri, befolkningsprognose fra 2023, nyeste tilgængelige statistik og overblik over endnu ubebyggede arealer og igangværende fortætnings- og omdannelsesprojekter. Analysen vil blive finjusteret og uddybet senere dette forår, når der foreligger en opdateret befolkningsprognose og mere opdateret anden relevant statistik.

De foreløbige konklusioner er følgende:

- Udvikling til boligformål de seneste 5 år er både sket som fortætning indenfor eksisterende byzone, såvel som ved inddragelse af ny byzone. Samme mønster forventes at fortsætte i den kommende planperiode.
- Behov for arealet til nye boliger i planperioden (2025-2037) vurderes overvejende at kunne rummes indenfor de eksisterende muligheder der allerede fremgår i den gældende kommuneplan og igangværende/mulige fortætnings- og omdannelsesprojekter.
- Udvikling til erhverv de seneste 5 år er alene sket ved fortætning indenfor eksisterende byzone.
- Behov for arealer til erhverv i planperioden vurderes at kunne rummes indenfor de eksisterende udviklingsmuligheder i eksisterende byzone og allerede udlagte arealet til fremtidig byzone til erhvervsformål.
- Der vurderes ikke at være behov for arealudlæg til andre byfunktioner i planperioden.

Der er en række privatejede arealer som i en årrække har været mulige at udvikle til boligformål, men endnu ikke er realiseret. Eksempelvis i Vejby. Ligeledes er der privatejede arealet til erhvervsformål, som ikke er blevet aktiveret i en årrække. Eksempelvis i Helsingø og Gilleleje.

Det anbefales derfor at der som led i det videre arbejde tages mere proaktiv kontakt til lodsejerne for at undersøge baggrund for den manglende arealudvikling. Der kan derefter for hvert af de konkrete arealer tages nærmere politisk stilling til om dette for eksempel giver anledning til:

- "omprioritering" af udpegningen fra byudlæg til perspektivområde/potentiel fremtidig byudvikling for derigennem at muliggøre at en tilsvarende arealstørrelse kan udlægges et andet sted.
- kommunalt opkøb af arealet, så arealet senere kan frasælges som led i stratisk byudvikling.

Der er også 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.
- 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.
- 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.

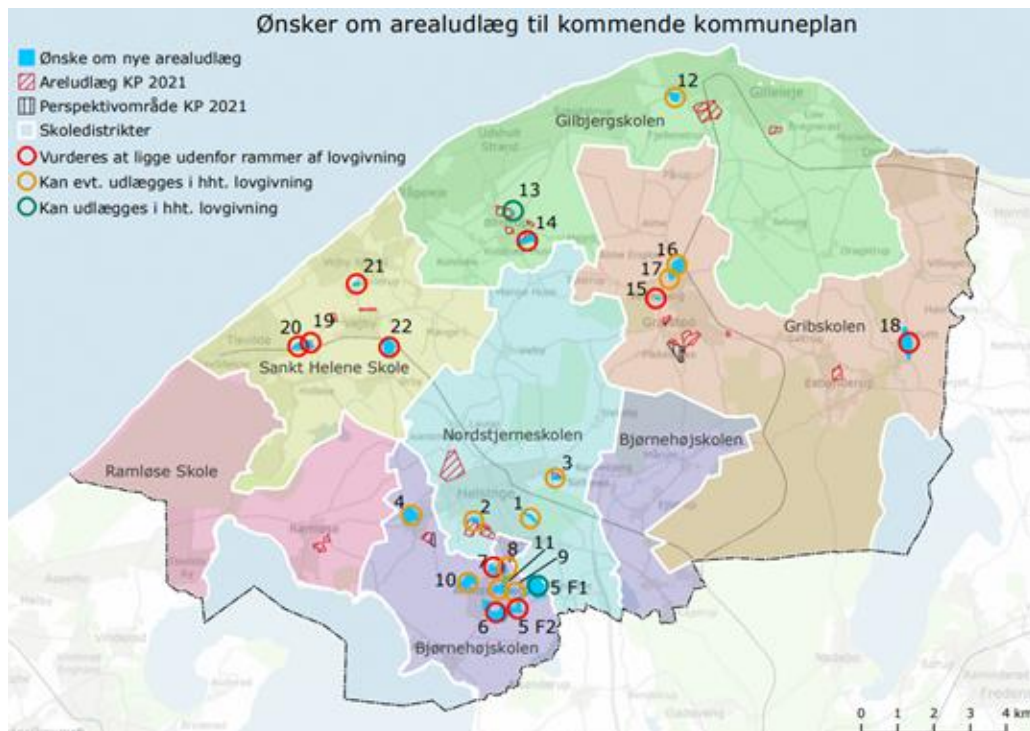
Herved vil der fra de kommunaltejede arealer kunne 'frigives' ca. 5,8 Ha til arealudlæg andre steder.

Desuden anbefales det, at det i det videre arbejde indgår en afklaring af mulighed for ophævelse af vejreservation til forlængelse af Industrivej i erhvervsområdet Stæremosen i Gilleleje, for derved at aktivere flere udviklingsmuligheder inden for det eksisterende erhvervsområde.

#### **4. Ønsker til nye byudlæg og administrationens anbefalinger**

Siden vedtagelse af Kommuneplan 2021-33 og frem til nu, er der er samlet indkommet 22 konkrete arealønsker til ny byzone som alle gennemgås i det følgende.

På nedenstående kort fremgår det, hvor der er indgivet ønske om nye byudviklingsarealer sammen med opsummering af administrationens vurderinger. Af vedlagt bilagsnotat fremgår administrationens gennemgang og vurdering af hvert enkelt ønske (nummereret 1-22). I det følgende opridses administrationens samlede anbefalinger.



Samlet er der modtaget konkrete arealønsker til ny byvækst på 160,8 Ha, Alle til boligformål og i alle skoledistrikter - med undtagelse af Ramløse. Flest arealønsker - i antal, såvel som størrelse - er indkommet ved Annisse Nord.

Samlet anbefaler administrationen:

1. at arealønsker markeret med grønt (nr. 5 F1 og nr. 13) indgår i det videre kommuneplanarbejde som nye arealudlæg.

Ønske nr. 5 F1 anbefales fordi det omhandler en stor mulighed for at få en attraktiv omdannelse af et tidligere teglværksområde ved Annisse Nord. En udpegning vil forudsætte et større analysearbejde og dialog med staten, men vurderes at have stor betydning for områdets fremtidige udvikling og bør derfor prioriteres.

Ønske nr. 13 i Blistrup er af relativ lille størrelse og vurderes at kunne udlægges uden at der forudsættes videre dialog med staten.

2. at det prioriteres hvilke arealønskerne der markeret med gult, som skal indgå i det videre kommuneplanarbejde, dvs, nre. 1-4, 8-12, samt 16 og 17,

Der gøres opmærksom på, at disse ønsker alle forudsætter nærmere ressourcekrævende analysearbejde samt forhandling med/accept fra relevante ministerier før der kan tages nærmere stilling til om arealerne skal indgå i kommuneplanen som arealudlæg eller perspektivområde, eller indgå som input til næstkommende planstrategiproces.

3. at arealønsker markeret med rødt ikke medtages i det videre arbejde, da de vurderes ikke at være i overensstemmelse med lovgivning for udpegning af arealudlæg til ny byzone, dvs. nr. 5 (Fase2), 6, 7, 14, 15, samt 18-22.

Hvis ønskerne medtages i forslag til Kommuneplan 2025-37 vurderer administrationen, at der nedlægges veto fra statens side, da udpegning er i strid med lovgivning. Ved nedlæggelse af veto, skal ønsket udtages inden kommuneplanen kan vedtages endeligt.

Der er iøvrigt modtaget input fra to lokalråd af mere generel karakter. Vejby Lokalråd ønsker at der sker mere byvækst i Vejby, mens Ramløse Lokalråd ikke ønsker at der kommer mere byvækst omkring Ramløse. Administrationen anbefaler generelt at relevante lokalråd indrages i det videre arbejde efter behov.

## 5. Ønsker til ny udbygningsrækkefølge og administrationens anbefalinger

Kommuneplanen regulerer i hvilken rækkefølge byerne skal udbygges for at sikre en god koordinering mellem byudvikling og tidsfølge for investering i offentlig og privat service og infrastruktur.

Byudviklingsområderne for boliger er inddelt i 2 typer:

1. prioritetsområder er de områder der først kan realiseres
2. prioritetsområder kan realiseres efter 1. prioritetsområderne.

Der er modtaget fire ønsker til ændring af rækkefølge:

- Gilleleje Syd 1 (7,4 Ha) – Arealet har 2. prioritet ift. Gilleleje Syd 2 (12,9 ha). Udbygning i Gilleleje Syd 2 er igang. Af hensyn til udviklers investeringssikkerhed for udvikler og forsyningsselskaber, anbefaler administrationen at ønsket ikke imødekommes.
- Nejlinge (2,3 Ha) – Arealet har 2. prioritet ift. Troldebakkerne Øst og Ammendrup Park (samlet ca 36 Ha). Arealet er af begænset størrelse og dermed også begrænset betydning for udbygning af infrastruktur og service. Administrationen anbefaler at ønsket imødekommes så rækkefølge for arealet ophæves. Se samlet anbefaling nedenfor.
- Græsted Syd 1 (14,1 Ha) – Arealet har 2. prioritet ift. Breddam Syd (2 Ha). Breddam Syd er af begænset størrelse og dermed også begrænset betydning for udbygning af infrastruktur og service. Det anbefales at ønsket imødekommes så rækkefølge for arealet ophæves. Se samlet anbefaling nedenfor.
- Blistrup Syd (3,2 Ha) – Arealet har 3. prioritet indenfor plandistriktet efter Blistrup Nord og Blistrup Midt (3 Ha). Blistrup Nord, som har 1. prioritet i gældende kommuneplan, er pt. ved at blive udbygget. Af hensyn til udbygning af infrastruktur og service, anbefales det at fastholde en styret udbygningstakt i mindre lokalsamfund som Blistrup, så kun ét byudviklingsareal realiseres ad gangen. Der kan dog løsnes lidt op, ved at rækkefølge styres af hvilket område der først kan påbegyndes i praksis. Se samlet anbefaling nedenfor.

Samlet anbefaler administrationen følgende overordnede justeringer af rækkefølgeprincipperne:

1. Byudviklingsarealer op til 2,5 Ha omfattes ikke af rækkefølge, da udvikling vil have begrænset effekt på udbygning af infrastruktur og service. (Dette vil imødekomme ændringsønsker for hhv. Græsted Syd og Nejlinge.

2. Rækkefølge er hensigtsmæssig i de tre kommunecentre Helsinge, Gilleleje og Græsted af hensyn til udbygning af infrastruktur og service. Forslag præciseres i Q2/Q3, når de konkrete arealer er mere kendte.
3. I lokalcentre må kun ét byudviklingsareal realiseres ad gangen (der angives ikke konkret rækkefølge). Dette vil imødekomme ønske for Blistrup Syd, såfremt arealet konkret kan påbeyndes først.

## 6. Forslag til den videre proces

Administrationen forslår nedenstående procesplan for det videre arbejde med temaet hele forløbet inddrages relevante interessenter efter behov. Herunder særligt berørte lodsejere, lokalråd, erhvervsforeninger, forsyningsselskaber og relevante styrelser.

<b>Tidspunkt</b>	<b>Aktivitet</b>
Q1 2024	Planudvalget gennemgår formelt forslag og tager stilling til den videre proces.  Alle ansøgere orienteres efterfølgende om status for deres ønsker ift. om ønskerne tages med i det videre arbejde eller ej.
Q2 2024	Planudvalget tager stilling til overordnede principper/rammebestemmelser for nye boligområder og finjusterer retningslinjer til samlet udspil for temaet. Til mødet forelægges tillige en opdateret behovsanalyse og resultat af dialog med ejere af endnu-ikke aktiverede eksisterende arealudlæg.
Q2/Q3 2024	Byråds-temamøde om Planudvalgets samlede udspil for temaet til for-høring.
Q2/Q3 2024	Planudvalget finjusterer udspil og sender i for-høring
Q3/Q4 2024	Planudvalget reviderer udspil for temaet til den samlede videre politiske behandling af Forslag til Kommuneplan 2025-37
Q4 2024/Q1 2025	Samlet Forslag til Kommuneplan 2025-37 forventes at blive politisk behandlet i vinteren 2024/2025.
Q4 2024/Q1 2025	Høring i mindst 8 uger.
Q2 2025	Endelig vedtagelse.

## 7. Ønsker til udlæg til nye sommerhusområder

I forbindelse med idéindkaldelse til nye byzonearealer, har kommunen modtaget to forslag til udlæg til nye sommerhusområder. Ét ved Tinkerrup, vest for Gilleleje og ét ved Vejby Strand. Begge arealer er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen skal i følge planloven og Fingerplan 2019 fastholdes. Dvs. de må hverken udvides eller indskrænkes, med mindre at ansvarlig minister tillader det gennem et landsplandirektiv der vedtages som lov. Processen for dette er en langstrakt proces der kan strække sig over flere år hvor arealet skal først skal udpeges i kommunens planstrategi, optages i et landsplandirektiv og efterfølgende optages i kommuneplanen, før der kan udarbejdes byggeretsgivende lokalplan og området kan bebygges. Inden da, skal der ske et omfattende forarbejde med en række analyser og redegørelser.

Byrådet har derfor ikke mulighed for at udpege arealer til nye sommerhusområder i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision.

Administrationen anbefaler at ønskerne afvises i denne omgang, men kan indgå som input til næstkommende planstrategiproces som opstarter i næste byrådsperiode.

## **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.

## **Høringsperiode og høringsparter**

Se sagsfremstillingen

## **Beslutning**

1. Tiltrådt.

### **Ændringsforslag fra Brian Lyck Jørgensen (O) til indstilling 2:**

At forslag a) udgår fra det videre arbejde med kommuneplantemaet

For: O (1)

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

Ændringsforslag **ikke** tiltrådt.

### **Ændringsforslag fra Brian Lyck Jørgensen (O) til indstilling 2:**

At forslag e) indgår i det videre arbejde med kommuneplantemaet.

For: O (1)

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

Ændringsforslag **ikke** tiltrådt.

## **Ændringsforslag fra Betty Schachtschabel (V) til indstilling 2:**

At forslag c) indgår i det videre arbejde med kommuneplantemaet.

For: V (1)

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

Ændringsforslag **ikke** tiltrådt.

2. Besluttet, at der arbejdes videre med ønske nr. 1 som rammeudlæg og ønskerne 10 og 16 som perspektivarealer i kommuneplanforslaget.

3.-6. Tiltrådt.

Lars Nielsen (C) afprøvede sin habilitet i sagen om Kommuneplan 2025-2027. Lars Nielsen (C) blev erklæret habil i sagen.

## **Bilag**

Gennemgang af ønsker til arealudlæg

KP21 - retningslinjetabel for arealudlæg til ny byzone (gældende)

KP21 - Retningslinjer for rækkefølge for arealudlæg til ny byzone (gældende)

Behovsanalyse for arealudlæg til ny byvækst

# Punkt 21: Boligstrategisk analyse

01.02.00-G01-1-01

## Resume

Sagen handler om et ønske om at igangsætte en boligstrategisk analyse af Gribskov Kommune. Sagen kommer på dagsordenen efter anmodning fra Moderaterne modtaget den 20. feb. 2024.

## Indstilling

### Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte, hvad der skal ske med forslaget.

## Sagsfremstilling

### Anmodning

Moderaterne har fremsendt nedenstående initiativretssag til udvalgets behandling:

"I Moderaterne ønsker vi, at vi får igangsat en boligstrategisk analyse af vores kommune, herunder hvor der i vores kommune bør byudvikles i forhold til vores skoler, daginstitutioner og understøttelse af vores handelsbyer, ligesom vi ønsker en analyse af tilflytningen de seneste 4 år og ikke mindst en politisk stillingtagen til den fortsatte byudvikling i Gribskov.

Vi er opmærksom på at en del af dette ligger i kommuneplansarbejdet, og det kan således beskrives i sagsindstillingen ect."

### Administrationens bemærkninger

Administrationen gør opmærksom på, at en boligstrategisk analyse som foreslået ikke indgår i Planstrategidelen af "Vores Gribskov" vedtaget af byrådet 28. februar 2023 eller Planudvalgets vedtagelse 28. november 2023 af proces for revision af kommuneplan 2025.

En boligstrategisk analyse er der således ikke afsat ressourcer til i det igangværende arbejde med kommuneplanen, men hvis opgaven prioriteres politisk med ekstra ressourcer fra byudviklingsrammen, kan en boligstrategisk analyse bidrage med værdifuld opdateret strategisk viden til arbejdet med Gribskov Kommunes byudvikling. Alt efter hvilken vægt elementet med handelsbyer tillægges vurderes analysen umiddelbart at kunne udføres for en ramme på ca. 0,5 mio. kr.

På nuværende tidspunkt er der alene grundlag for en processuel beslutning, om der skal arbejdes videre med sagen.

## Lovgrundlag

LBK nr. 147 af 01.2019 (Kommunestyrelsesloven § 11)

## Beslutning

1. Udvalget besluttede, at der skal arbejdes videre med sagen.

## **Punkt 22: 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: 16.02

Møde slut: 18.12

1. Taget til efterretning.

## **Punkt 23: 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).

### **Beslutning**

.