REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 04-11-2025

Mødedato Tirsdag d. 04. november 2025 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
2. Budgetopfølgning 2025 - Planudvalget..... 4
Lukket: Byudviklingsrammen - overbliksstatus for byudvikling og ejendomshandler..... 7
Lukket: Køb af del af ejendom..... 8
Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for Esrum Kloster og Møllegård..... 9
Igangsættelse af lokalplan og kommuneplanstillæg for gastronomisk turisme og glamping i Kageru 14
Igangsættelse af lokalplan for boliger ved Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6..... 20
Principper for lokalplanshøringer og dialoger..... 25
Meddelelser..... 27
Elektronisk underskrift af mødeprotokol..... 28

Punkt 73: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-4-22

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende dagsorden.

Sagsfremstilling

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

Udvalgsmedlemmer

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

1. Dagsorden godkendt.

Pernille Søndergaard (M) afprøvede sin habilitet i sagen "Igangsættelse af lokalplan og kommuneplanstillæg for gastronomisk turisme og glamping i Kagerup". Planudvalget besluttede, at Pernille Søndergaard var inhabil i sagen. Pernille Søndergaard deltog derfor ikke i behandling af sagen.

Punkt 74: 2. Budgetopfølgning 2025 - Planudvalget

00.30.14-S00-8-25

Resume

Administrationen fremlægger denne sag for Planudvalget, for at udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomi og aktivitet og det forventede årsresultat på udvalgets område. Der er i sagen fokus på forventninger til årets resultat, ændrede forudsætninger i forhold til budgettet samt status for budgetaftalens elementer

Planudvalget skal på den baggrund træffe beslutning om omplaceringer inden for eget udvalg og afgive anbefalinger til Økonomiudvalget og Byrådet om tillægsbevillinger og omplaceringer mellem udvalg.

Administrationen forventer et merforbrug på 0,5 mio. kr.

Indstilling
Administrationen indstiller

til Planudvalget

1. at godkende budgetopfølgning for Planudvalgets område.

til Planudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

2. at godkende tillægsbevillinger og omplaceringer mellem udvalgene i overensstemmelse med nedenstående tabel

Ramme	Omplace-ringer	Tillægsbe-villinger
GIS og Plan		500.000
I alt	**0**	**500.000**

Sagsfremstilling

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

Budgetopfølgningen er årets sidste, og fokus er derfor, at sikre overensstemmelse mellem bevillinger og forbrug. I denne sag skal der søges tillægsbevillinger/omplaceringer for de områder, hvor der forventes afvigelser til det korrigerede budget. En tillægsbevilling er en merbevilling finansieret af kassebeholdningen, mens en omplacering er finansieret indenfor det allerede vedtagne budget enten indenfor eget udvalg eller fra andre udvalg.

I det følgende beskrives de væsentligste afvigelser i forhold til de fastlagte måltal og indsatsområder for at sikre budgetoverholdelse, øge kvalitet, styring og ledelse. Budgetopfølgningen fokuserer på afvigelser som er af en størrelsesorden, der fordrer at det er nødvendigt med tillægsbevillinger/omplaceringer i forhold til at sikre overholdelse af bevillinger.

Det forventede forbrug er opgjort inklusive de forventede overførsler til 2026. De ansøgte omplaceringer og tillægsbevillinger skal dels sikre bevillingsmæssig dækning for forbruget i 2025 og dels sikre en finansiering af eventuelle overførsler til 2026.

Budgetopfølgningen bygger videre på årets første budgetopfølgning og de udfordringer, der blev rejst her samt den løbende opfølgning på såvel måltal som forbrugsrapporter, som blev aftalt ved Økonomiudvalgets møde den 27.maj 2024, og som er gennemført i fagudvalgene herefter.

På Planudvalgets område er der ikke elementer fra budgetaftale 2025-2028 og flerårige elementer fra tidligere budgetaftaler, der skal følges op på.

2. BUDGETOPFØLGNING

Administrationen forventer et merforbrug på 0,5 mio. kr. i 2025 på Planudvalgets område i forhold til det korrigerede budget, det er 0,5 mio. kr. mere end ved første budgetopfølgning. Merforbruget på 0,5 mio. kr. svarer til en afvigelse på 31,3 pct.

Merforbruget på 0,5 mio. kr. uddybes nedenfor.

	Regn-skab 2024	Vedt. budget 2025	Korr. budget 2025	For-ventet regn-skab 2025	Mer-/ mindre forbrug	Indstil-lede omplace-ringer	Forventet resultat (= ansøg-ning om tillægs-bevilling)	Mer-/ mindre-forbrug i %
GIS og Plan	1,6	1,6	1,6	2,1	0,5	0,0	0,5	31,3%
I alt	**1,6**	**1,6**	**1,6**	**2,1**	**0,5**	**0,0**	**0,5**	**31,3%**

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud
Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

AFVIGELSEN SKYLDES I AL VÆSENTLIGHED FØLGENDE FORHOLD:

GIS og Plan

Administrationen forventer et merforbrug på 0,5 mio. kr. i 2025 på Planudvalgets område i forhold til det korrigerede budget, hvilket er 0,5 mio. kr. mere end ved første budgetopfølgning. Merforbruget på 0,5 mio. kr. svarer til en afvigelse på 31,3 pct.

Merforbruget vedrører øget udgifter til natur- og miljøundersøgelser fortrinsvis i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner på events.

OMPLACERINGER OG TILLÆGSBEVILLINGER

Tillægsbevillinger

Der søges tillægsbevilling for i alt 0,5 mio. kr. til finansiering af forventet merforbrug på Planområdet i 2025.

Lovgrundlag

LBK nr 69 af 23/01/2024 (Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse) § 40, stk. 1-3

Økonomi

Bevillingsstrukturen i Gribskov Kommune er følgende:

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

Beslutning

1. Tiltrådt.

2. Anbefalet.

Punkt 75: Lukket: Byudviklingsrammen - overbliksstatus for byudvikling og ejendomshandler

82.02.00-P07-1-18

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Økonomiudvalget.

Punkt 76: Lukket: Køb af del af ejendom

82.01.00-Ø54-2-25

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Økonomiudvalget.

Punkt 77: Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for Esrum Kloster og Møllegård

19.00.00-G01-1-25

Resume

Esrum Kloster & Møllegård er en kulturhistorisk attraktion i Gribskov, der afholder flere årlige arrangementer (bl.a. julemarked og ølfestival). Området er i dag omfattet af ældre lokalplaner (11.6 og 11.9) og tilhørende kommuneplanrammer (6.D.04 og 6.R.01), som ikke giver mulighed for events, nybyggeri og overnatning. Ejerne har derfor ansøgt om en ny samlet lokalplan.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelse af lokalplan 11.13 for Esrum Kloster & Møllegård, der muliggør de ansøgte udviklingstiltag, herunder events, besøgsfaciliteter og driftsfaciliteter.
2. at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg, så den eksisterende ramme (6.D.04 & 6.R.01) justeres til bl.a. også at omfatte rekreativ og publikumsorienteret anvendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Esrum Kloster & Møllegård er en betydningsfuld kultur- og naturattraktion, drevet af en fond med fokus på kulturhistorie, naturformidling og friluftsliv. Området omfatter bl.a. det fredede kloster, tilhørende bygninger, marker og sø- og engarealer. Hidtil har lokalplaner 11.6 (del af Klosteret) og 11.9 (Møllegården) reguleret arealerne, men disse planer er af ældre dato og rummer ikke den nuværende anvendelse herunder større events, Overnatning, nye drift- og publikumsfaciliteter mv. – er ikke muligt med det nuværende plangrundlag. Desuden er området landzone, og hver enkelt tiltag vil kræve landzonetilladelse. Derfor ønskes en ny lokalplan med bonusvirkning tilvejebragt.

Der er udarbejdet en helhedsplan for området i et samarbejde mellem Esrum Kloster & Møllegård, Fonden Kilden, Nationalpark Kongernes Nordsjælland og Gribskov Kommune. Helhedsplanen beskriver en samlet udviklingsretning for området med fokus på kulturformidling, naturgenopretning, friluftsliv og forbedring af publikumsfaciliteterne. Kommunen deltager som partner i helhedsplanens styre- og ledergruppe, og medvirker dermed både i planlægning og koordinering af udviklingstiltagene. Lokalplanen fungerer som det retlige plangrundlag, der skal sikre, at udvalgte elementer fra helhedsplanen kan realiseres – under hensyn til fredning, naturbeskyttelse og områdets kulturhistoriske værdier.

Planområdet ligger inden for Nationalpark Kongernes Nordsjælland, langs Esrum Å og ved Esrum Sø, og dele af arealet er omfattet af fredninger (bl.a. kultur- og naturfredninger). Dette betyder, at ny planlægning skal ske under hensyn til disse beskyttelsesinteresser. Grundet nye retningslinjer for bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen for Gribskov Kommune skal lokalplanen forholde sig til dette. Derfor vil lokalplanen indeholde særlige bestemmelser om bevaring af de fredede og kulturhistoriske anlæg, herunder klosterets middelalderlige bygningskompleks og den gamle vandmølle.

.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget omfatter matriklerne Esrum Kloster og Møllegård (inkl. tilhørende marker og anlæg). Planens formål er så vidt muligt at muliggøre følgende:

- Overnatning: Muliggøre forskellige overnatningsmuligheder for gæster og grupper (f.eks. shelters, mindre hytter eller lejrpladser) på udvalgte ubebyggede arealer. Disse faciliteter skal designes således, at de kan fjernes eller genanvendes, og at følsomme naturarealer ikke påvirkes.

- Ændret anvendelse af eksisterende bygninger: Planen vil sikre at klosterets hovedfløj, vestfløj, fratergård og møllehus kan indrettes til formål med publikumsdrift (udstillinger, café, butik/billetsalg, værksteder, undervisning).

- Events og publikumsaktiviteter: Planen vil udlægge arealer til større udendørs arrangementer (f.eks. festivalplads, julemarked) med tilhørende faciliteter som scener, telte, teknikopsætning og bivuakker. Intentionen er at sikre at de nuværende events vil kunne fortsætte uændret.
- Nyt byggeri: Muliggøre opførelse af pavilloner, bålhytter, udendørs undervisningsrum og lignende let byggeri til støtte for publikum og undervisning. Nybyggeri påtænkes placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse omkring Møllegården

- Restaurering og udvikling af natur: Der påtænkes etablering græsningsarealer og naturpleje på marken vest for tilkørselsvejen, med sikring af besøgssluser for publikum. Spredt i græsningslandskabet genetableres vandhuller, så tidligere drænet eng- og vådområder genskabes. Planen muliggør også genåbning af dele af Esrum Å i sit oprindelige forløb.

- Kulturhistoriske faciliteter og bevaring: Grundet et ønske om istandsættelse af bevaringsværdige bygninger, vil bevarende bestemmelser for den kulturhistoriske bygningsmasse fastsætte indenfor hvilke rammer bygningernes fysiske udtryk kan justeres.
- Friluftsliv og undervisning: Der udlægges arealer til stier, opholds- og undervisningsrum (naturkøkkener, bålpladser, legearealer) for at fremme friluftsaktiviteter.

- Infrastruktur: Lokalplanen muliggør udbygning af parkeringsområdet (inkl. handicap- og cykelparkering) og forbedret adgangsvej til klosteret for at håndtere øget trafik ved events. Nye gangstier og gangbroer med skiltning muliggøres.

- Drifts- og servicebygninger: Planen påtænker at muliggøre opførelse af en nødvendig driftsbygning som skal understøtte den daglige drift og opbevaring.

Lokalplansafgrænsning

Foreløbig situationsplan

Administrationens vurdering

En samlet plan skaber klarhed og sammenhæng i reguleringen – både for kommunen og for projektets parter. Ved at tildele lokalplanen bonusvirkning undgås mange enkeltvise landzonetilladelser, og planens rammer vil kunne fastsættes entydigt ét sted. Dette sikrer større forudsigelighed og gennemsigtighed.

Projektet er i tråd med Gribskov Kommunes udviklingspolitik, som lægger vægt på samspillet mellem natur og kultur. Esrum Kloster er besøgscenter for Nationalparken kongernes Nordsjælland, og lokalplanens tiltag (naturgenopretning, events og formidling) understøtter strategien om at bruge naturen aktivt til at tiltrække gæster. Administrationen vurderer derfor, at projektet kan bidrage positivt til turisme og samfundsøkonomien, samtidig med at det bevarer områdets identitet.

Planens bestemmelser skal nøje tilpasse de fysiske muligheder med beskyttelsesinteresserne. Administrationen finder det realistisk, at de foreslåede bebyggelser kan gennemføres uden væsentlig skade på kulturarv eller natur. Den offentlige vej- og parkeringskapacitet vurderes at kunne udbygges inden for planens rammer, således at trafik- og støjgener begrænses. Samlet set skaber lokalplanen mulighed for en kontrolleret og bæredygtig udvikling,med hensyn til Natura 2000- og fredningsinteresser.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at Planudvalget tiltræder indstillingen i sin helhed. Det anbefales, at lokalplanarbejdet igangsættes som anført, og at de eksisterende planer ophæves ved vedtagelsen. Indholdet i sagsfremstillingen indarbejdes i det videre arbejde, så planen så vidt muligt vil muliggøre ønskerne til området.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (LBK nr. 1125 af 2020).

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte samt eventuel ekstern konsulentbistand og nødvendige undersøgelser finansieres inden for Økonomiudvalgets og Klima-, Teknik- og Miljøudvalgets samlede budgetter. Dele af helhedsplanarbejdet finansieres derudover via Udvalget for Erhverv og Oplevelsesøkonomi.

Udgifter til realisering af projektets fysiske anlæg og faciliteter forudsættes afholdt af bygherre/ansøger.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Initiativet med en ny lokalplan er i overensstemmelse med Udviklingspolitikken "Vores Gribskov", der fremhæver natur, kultur og oplevelser som kommunens styrker. Esrum Kloster omtales i politikken som en kulturperle og indgang til nationalparken. Lokalplanens indsatsområder (naturgenopretning, formidling, friluftsliv og events) er direkte koblet til politikken om at gøre Gribskov til et grønt åndehul for borgere og turister. Planen understøtter "levende lokalsamfund" ved at skabe aktiviteter året rundt. Endelig bidrager projektet til de grønne mål om at bruge naturen aktivt: Som udviklingspolitikken siger, skal "natur og kultur samspille – naturen får folk til at komme, kulturen får dem til at blive.". Derved understøtter lokalplanen helhedsplanens vision og kommunens strategiske mål fuldt ud.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplansforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring, da der udarbejdes principielt kommuneplantillæg.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Bilag

Situationsplan 231025

LP afgrænsning

lokalplan 11.9

lokalplan 11.6

Punkt 78: Igangsættelse af lokalplan og kommuneplanstillæg for gastronomisk turisme og glamping i Kagerup

02.34.02-G01-806-23

Resume

En landbrugsejendom ved Falkendal, Kagerup foreslås omdannet til et gastronomisk turismecenter med overnatning og lokale fødevareoplevelser. Projektet omfatter bl.a. etablering af glamping-overnatning, café/restaurant, gårdbutik, udvidelse af eksisterende destilleri/mosteri samt faciliteter til markeder og arrangementer. Da området i dag ligger i landzone uden gældende kommuneplanramme, kræver realisering af projektet igangsætning af både en lokalplan (Lokalplan 565.01) og et tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanen skal udarbejdes som en landzonelokalplan med bonusvirkning for at sikre, at planen i sig selv giver de nødvendige tilladelser og indeholder præcise vilkår for projektet. Projektet er en nedskaleret version af et tidligere forelagt forslag fra 2024. Et offentligt borgermøde den 23. september 2025 viste generel opbakning til idéen, forudsat at der fastsættes klare rammer vedrørende bl.a. støj, trafik og omfanget af overnatningsenheder.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelse af Lokalplan 565.01 for gastronomisk turisme og glamping i Kagerup.
2. at igangsætte udarbejdelse af tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Baggrund

I 2024 blev et lignende projektoplæg for Falkendal forelagt, men dette var mere omfattende og stødte på lokale bekymringer. Blandt andet indeholdt det oprindelige forslag flere udstykninger og forudsatte at Kagerup ville blive udpeget som ”omstillingslandsby”. På baggrund af dialog med borgere og myndigheder er projektet blevet nedskaleret og justeret. Den nye ansøgning udelader helt udstykninger, ligesom der er større fokus på at håndtere støj- og trafikforhold. De ændringer imødekommer mange af de tidligere rejste indvendinger.

Lokalplansafgrænsning

Projektbeskrivelse

Projektet omfatter en helhedsorienteret omdannelse af den eksisterende landbrugsejendom Falkendal til en destination for gastronomisk turisme med overnatning og lokale fødevarer oplevelser. Følgende hovedelementer indgår i ansøgningen om lokalplan:

- Glamping: Op til 10 luksuriøse telt-enheder ("glamping") med tilhørende fællesfaciliteter for bad, toilet, reception og lignende. Teltene placeres i tilknytning til den nuværende bygningsmasse inden for det eksisterende haveanlæg afskærmet med beplantning.
- Café/restaurant og gårdbutik: Indretning af spisestedsfaciliteter med fokus på lokale råvarer samt en butik for gårdens egne produkter og andre lokalt producerede fødevarer.
- Markeds- og eventområde: Et område i en eksisterende hal til afholdelse af markeder, arrangementer og events. Hallen ønskes ombygget (bl.a. med en glasudbygning mod gårdspladsen) for at kunne huse offentlige markedsaktiviteter. Desuden flyttes det eksisteremde mosteri, til den nordligste af hallerne, med tilhørende udekøkken vendt mod gårdspladsen, så produktion og formidling kan foregå side om side.
- Udvidelse af destilleri: Ejendommens destilleri planlægges udvidet med op til ca. 500 m² . Udvidelsen forventes fordelt på flere sektioner (fx tasting room med eventområde samt lager/tappehal) inden for den eksisterende bygningsstruktur.
- Infrastruktur: Etablering af en permanent adgangsvej fra Solbjerg Gårdsvej, der erstatter den nuværende midlertidige markvej. Dermed ledes trafik uden om Kagerup Byvej. Der indrettes parkeringspladser på ejendommens areal – bl.a. et eksisterende befæstet areal syd for de to haller til langtidsparkering samt korttidsparkering nord for hallerne – afskærmet med beplantning af hensyn til omgivelserne.

Projektet tilstræber at kombinere overnatning, naturoplevelser og lokale mad- og drikkevarer i én samlet attraktion. Ejendommens nuværende bygninger (stuehus, lader m.v.) tænkes indrettet til formål som gårdcafé, mindre kursus-/eventlokaler og lignende, så de eksisterende rammer udnyttes bedst muligt.

Situationsplan

Gældende planforhold og lovgivning

Området er beliggende i landzone og er ikke omfattet af en lokalplan eller nogen kommuneplanramme i dag. Realisering af projektet forudsætter derfor udarbejdelse af en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg, der indfører de nødvendige rammebestemmelser for området. Lokalplanen vil fastholde området i landzone (der sker altså ingen overførsel til byzone), men vil muliggøre de ønskede anvendelser inden for klart definerede rammer.

Lokalplanpligt:

Projektets samlede ændringer i arealanvendelse og bebyggelse vurderes at udløse lokalplanpligt i henhold til planlovens §13, stk. 2. Det vil sige, at der skal foreligge en vedtaget lokalplan før projektet kan gennemføres, da der er tale om en væsentlig planlægningsmæssig ændring (etablering af nyt turismeerhverv med overnatning m.m. i landzonen).

Landzonelokalplan med bonusvirkning: For at undgå behovet for efterfølgende enkeltstående landzonetilladelser agter kommunen at udforme lokalplanen som en landzonelokalplan med bonusvirkning jf. planlovens §15, stk. 2, nr. 24. Det betyder, at lokalplanen i sine bestemmelser præcist vil fastlægge projektets rammer for byggeri og anvendelse – eksempelvis antal og placering af telte, bygningsudvidelsernes omfang, åbningstider, parkering, beplantningsbælter m.v. – således at lokalplanen i sig selv kan erstatte en landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1. Når lokalplanen med bonusvirkning senere vedtages, vil de deri tilladte tiltag kunne gennemføres direkte, uden yderligere ansøgninger, idet planen fungerer som den fornødne juridiske hjemmel. Kommunalbestyrelsen får dermed bedre mulighed for helhedsorienteret styring af projektområdet og kan sikre, at der tages behørigt hensyn til landskab, naboer og lovgivning allerede gennem lokalplanbestemmelserne.

Borgerinddragelse

Tidlig dialog: Der blev afholdt et borgermøde den 23. september 2025 i Kagerup, hvor projektforslaget blev præsenteret for borgere, lodsejere og øvrige interessenter. På mødet var der generelt positive tilkendegivelser omkring projektets formål – at skabe en gastronomisk destination med lokale råvarer og naturoplevelser – men også en række konkrete spørgsmål og bekymringspunkter, som administrationen noterer sig:

- Støj og aktiviteter: Borgere understregede behovet for, at lokalplanen indeholder tydelige støjgrænser for events og udendørs aktiviteter. Der blev foreslået at indføre "nattero" i tidsrummet ca. kl. 22/23 til 06, så musik og anden aktivitet ikke forstyrrer nattesøvnen i området. Lokalplanen fastlægger bestemmelser både ift. støj og eventuelle tidsbegrænsninger for udendørs arrangementer, i samarbejde med bygherre.
- Trafik og adgang: Det lokale vejnet i Kagerup er allerede belastet, og borgerne ønsker at undgå yderligere gennemkørende trafik i byen. Adgangsvejen fra Solbjerg Gårdsvej (der i dag er midlertidig) bør derfor gøres permanent og fungere som eneste køreadgang for gæster til turismecentret. Den tidligere adgang via Kagerup Byvej bør om muligt lukkes for projekttrafik, så Kagerup By ikke får øget trafik. Der blev også efterlyst hastighedsdæmpende tiltag og skiltning, så besøgende ledes korrekt og fart mindskes.
- Parkering: Nogle borgere påpegede risikoen for, at besøgende kunne finde på at parkere langs Kagerup Byvej, hvis der er utilstrækkelig parkering på stedet. Derfor var der ønske om, at lokalplanen fastsætter tilstrækkelig parkeringskapacitet og evt. et maksimalt antal p-pladser inden for området samt krav om skiltning, der forhindrer uhensigtsmæssig parkering uden for området. Der var desuden forslag om, at langtidsparkering for overnattende placeres syd for hallerne (som planlagt) og afskærmes visuelt mod søen med beplantning.

Input fra borgermødet vil indgå aktivt i udarbejdelsen af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Når planforslagene er udarbejdet, behandles de politisk i Planudvalget, Økonomiudvalget og derefter i Byrådet med henblik på godkendelse til offentlig fremlæggelse.
Da der er tale om et principielt kommuneplantillæg (idet området ikke er omfattet af en eksisterende ramme), skal planforslagene sendes i offentlig høring i mindst 8 uger. I høringsperioden får borgere, naboer, foreninger og andre interessenter mulighed for at indsende høringssvar med bemærkninger, idéer eller ændringsforslag.
Efter høringsperioden vil administrationen samle og behandle alle indkomne høringssvar i et sammenfattende høringsnotat, og eventuelle ændringer vil blive indarbejdet i planforslagene inden endelig politisk behandling i Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.
Borgerinddragelsen i denne sag omfatter dermed både den tidlige dialog gennem borgermødet og den lovpligtige høringsfase, hvilket sikrer en transparent og inddragende planproces.

Lokalplan og planmæssige rammer

Området er i dag i landzone og ikke omfattet af nogen lokalplan. Fremtidig anvendelse skal fortsat være i landzone. Projektet udløser lokalplankrav efter planlovens §13 stk. 2, fordi det indebærer ændret arealanvendelse og bebyggelse. Lokalplanen udformes som en landzonelokalplan med bonusvirkning, så planen samtidig giver de nødvendige landzonetilladelser uden at skulle søge særskilt efter §35 (enkeltvis dispensationer). Derved samles alle betingelser for byggeriet ét sted (bygninger, telte, beplantning, støj, driftstid mv. defineres præcist). Området har ikke den nødvendige kommuneplanramme, så der udarbejdes samtidig et tillæg til kommuneplanen. Lokalplanredegørelsen vil desuden omtale krav efter sommerhusloven, idet udlejning af glampingenheder normalt kræver tilladelse, medmindre aktiviteten kan klassificeres som hotelvirksomhed. Dette afklares med Bolig- og Planstyrelsen.

Administrationens vurdering og anbefaling

Administrationen vurderer, at projektet samlet set vil udgøre et positivt bidrag til Gribskov Kommune. Udviklingen af Falkendal som gastronomisk turismecenter vil skabe ny aktivitet i landdistrikterne og understøtte kommunens målsætning om at fremme bæredygtig turisme og lokale fødevarer.
Det reviderede projekt fremstår markant mindre og mere skånsomt end det oprindelige oplæg og imødekommer dermed mange lokale bekymringer. En landzonelokalplan med bonusvirkning vurderes at være det mest hensigtsmæssige planværktøj, da den giver mulighed for præcise rammer og tydelige vilkår fra begyndelsen – både for bygherre, naboer og myndigheder.

For at sikre en balanceret udvikling, peger administrationen på følgende opmærksomhedspunkter i den videre planlægning:

- Fastlæggelse af klare rammer for støj og drift, herunder nattero og eventaktiviteter.
- Trafikafvikling og adgangsforhold, så trafikken ledes uden om Kagerup Byvej.
- Etablering af tilstrækkelige parkeringsarealer med grøn afskærmning.
- Beplantning og landskabelig tilpasning for at beskytte natur og naboer.
- Miljøscreening og evt. Natura 2000-vurdering, så hensynet til Solbjerg Engsø sikres.

Med disse hensyn vurderer administrationen, at projektet kan gennemføres uden væsentlige gener for omgivelserne og i god overensstemmelse med kommunens planer og politikker.
Administrationen anbefaler derfor, at arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg for Falkendal igangsættes som skitseret.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (LBK nr. 1125 af 2020).

Økonomi

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Gribskov Kommunes udviklingspolitik "Vores Gribskov" lægger op til at styrke turismeerhvervet og lokale initiativer, der tager afsæt i kommunens unikke natur, kultur og fødevarer. Det aktuelle projekt vurderes at være helt på linje med denne strategi. I Vores Gribskov fremhæves behovet for at "fremme turisme og oplevelser med Gribskovs unikke natur som ramme" og at prioritere projekter baseret på de særlige kvaliteter, kommunen er kendt for. Det gastronomiske turismecenter ved Falkendal afspejler netop disse kvaliteter: det kombinerer naturskøn beliggenhed (nær skov og sø) med lokal madkultur og iværksætteri.

Desuden understøtter projektet politikken ved at bidrage til temaet om virkelyst med fokus på lokalt producerede fødevarer og madkultur. Centret vil fremvise lokale råvarer, forædling (mosteri/destilleri) og gastronomiske oplevelser, hvilket flugter med ambitionen om at brande Gribskov som en kommune, der værner om sin fødevarekultur og iværksætterånd. Endelig kan projektet bidrage til udviklingen af helårsturisme i hele kommunen, idet glamping-tilbud og events uden for højsæsonen kan tiltrække besøgende året rundt. Samlet set harmonerer initiativet med Vores Gribskov ved både at skabe ny aktivitet og oplevelser lokalt og samtidig respektere den grønne dagsorden gennem genanvendelse af eksisterende bygninger og hensyntagen til naturen.

Høringsperiode og høringsparter

Når lokalplanforslag og kommuneplantillæg foreligger, vil de blive behandlet politisk og sendt i offentlig høring i mindst 8 uger efter Planudvalgets godkendelse. I høringsperioden får borgere, naboer, foreninger m.fl. formel mulighed for at indsende høringssvar. Administrationen vil efter høringen udarbejde et sammenfattende høringsnotat og eventuelt justere planforslaget inden endelig politisk behandling.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Inhabilitet: Pernille Søndergaard (M) deltog ikke i behandling af sagen på grund af inhabilitet.

Bilag

skitseforslag kagerup - revideret forslag 2.0 10.09.24

Opsamling på borgermøde i Falkendal 220925

udkast situationsplan 220925

lokalplans afgrænsning. beskåret

Punkt 79: Igangsættelse af lokalplan for boliger ved Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6

01.02.05-P16-9-24

Resume

Administrationen har modtaget en revideret ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan for 13 rækkehuse på Idrætsvej 19B i Helsinge. Samtidig har FDF udtrykt ønske om at udvikle Mølledamsvej 6, som grænser op til Idrætsvej 19B. Hensigtsmæssig vejadgang samt muligheden for at skabe et mere sammenhængende og attraktivt boligområde taler for at udarbejde en fælles lokalplan for de to ejendomme. Administrationen ønsker en politisk tilkendegivelse af det planmæssige grundlag for udarbejdelse af lokalplan for området.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte en delegeret udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for ejendommen Idrætsvej19B i Helsinge, og
2. at godkende, at administrationen indleder dialog med bygherrerne for Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6 samt igangsætter forundersøgelser med henblik på at afdække muligheden for en fælles lokalplan for de to boligområder.

Sagsfremstilling

Baggrund
Planudvalget blev på mødet den 27. august 2024 forelagt en sag om igangsættelse af en lokalplan for Idrætsvej 19B, som udvalget valgte ikke at igangsætte. Den 16. juni 2025 modtog Gribskov Kommune en revideret ansøgning fra bygherren om udarbejdelse af en ny lokalplan for Idrætsvej 19B. Projektet fastholder en situationsplan med 13 rækkehuse i to etager, fordelt på fire fritliggende blokke. Revisionen justerer primært det arkitektoniske udtryk af boligerne, hvor bygningerne nu foreslås opført med sandfarvede murstensfacader og sorte ståltage med facadekviste.

FDF Helsinge, som ejer matrikel 1ag, Helsinge, har i tredje kvartal af 2024 været i indledende dialog med administrationen om et ønske om at udvikle ejendommen Mølledamsvej 6 med boliger. Administrationen har udarbejdet en trafikal vurdering, der konkluderer, at Mølledamsvej ikke er egnet til dobbeltrettet trafik, og at der derfor ikke bør planlægges for yderligere boliger med adgang fra denne vej. En eventuel boligudvikling på Mølledamsvej 6 vil derfor forudsætte vejadgang via Idrætsvej 19B.

Sagen forelægges Planudvalget med henblik på at træffe beslutning om, hvorvidt der skal igangsættes en lokalplan for Idrætsvej 19B alene, og om administrationen skal indlede dialog med bygherrerne for Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6 samt iværksætte forundersøgelser med henblik på at afdække muligheden for en fælles lokalplan for de to ejendomme. Hvis det er en mulighed forelægges en ny igangsættelsessag.

Kort over Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6 i Helsinge

Lokalplanområdet og eksisterende planmæssige forhold
Projektområdet er beliggende centralt i Helsinge med Helsinge Hallerne som nabo mod nord. Området har gode stiforbindelser og mindre veje til både skole og daginstitutioner. Afstanden til stationen ved Troldebakkerne er ca. 1 km, og der er ca. 1,2 km til Helsinge Station.

Den gældende Lokalplan nr. 512.12 blev vedtaget i 2012 og omfatter tre omkringliggende matrikler (1b, 1ag og 1ak). Lokalplanen giver mulighed for udstykning af fem parcelhuse i maksimalt 1½ etage på ejendommen Idrætsvej 19B.

For ejendommen Mølledamsvej 6 er anvendelsen fastlagt til boligformål samt rekreativt område til spejderaktiviteter og andre friluftsaktiviteter. Inden for byggefeltet kan den eksisterende bebyggelse udvides og opføres i maksimalt 1½ etage.

Lokalplan 512.12 deler afgrænsning med kommuneplanrammen 1.B.23, som har byzonestatus og udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, øvrige ferie- og fritidsformål samt regnvands- og klimaanlæg. Minimumsudstykningsstørrelsen er fastsat til 400 m², og den maksimale bygningshøjde er 2 etager.

Administrationen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at udarbejde en ny lokalplan for et boligområde inden for planområdet. Området ligger centralt i Helsinge, tæt på station og offentlige funktioner, og har i dag ingen rekreativ funktion. En boligbebyggelse vurderes derfor at kunne bidrage til Byrådets mål om fortætning, omdannelse og et varieret boligudbud, jf. Kommuneplan 2025-2037.

Se Lokalplan 512.12 i Bilag 1 "*Bilag 1 – Lokalplan 512.12*".

Administrationens vurdering af lokalplan for rækkehusbebyggelse på Idrætsvej 19B

AREALOVERSIGT		
Grundareal	3168	m²
Bolig i alt	1209	m²
Antal boliger	13	stk
Fodaftryk	604,5	m²
Bebyggelsesprocent	38	%
Opholdsareal samlet (ekskl. vej-, parkeringsareal)	1245	m²
Opholdsareal procent	39	%
Fælles opholdsareal	270	m²
Parkeringsnorm	1,5	pr. bolig
P-pladser anlagt	20	stk
Matrikelstørrelser (uden fællesvej)		
Fra	109	m²
Til	253	m²

Situationsplan og arealoversigt, Idrætsvej 19B

Ejendommen på Idrætsvej 19B på ca. 3168 m² har tidligere været gartneri, men fremstår i dag tilgroet med et mindre forfaldent hus, og en ruin fra en tidligere bebyggelse. Bygherre ønsker at opføre et rækkehusprojekt på ca. 1.200 m² med en bebyggelsesprocent på maksimalt 38. Boligerne er planlagt som rækkehuse i to etager på ca. 90 m².

Der foreslås en parkeringsnorm på 1,5 plads pr. bolig, i alt 20 pladser. Ejendommen ligger i et område, hvor kommuneplanens parkeringsnorm skifter fra 1,5 til 2 pladser pr. bolig. Administrationen vurderer, at 1,5 plads pr. bolig er passende for dette projekt.

Projektet forudsætter et kommuneplantillæg, da den gældende kommuneplanramme 1.B.23 udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med en minimumsudstykningsstørrelse på 400 m².

Administrationen vurderer, at rækkehusbebyggelsen vil bidrage til et mere varieret boligudbud i Helsinge med boliger, der henvender sig til både familier, enlige og ældre borgere.

En indledende planscreening viser, at der er mulighed for at planlægge for flere boliger i området, men at der skal gennemføres yderligere undersøgelser af naturforhold, flagermus, vandhåndtering og vejadgang. Resultaterne kan få betydning for boligantal og situationsplan. Derudover skal situationsplanen tilpasses kommuneplanens retningslinjer og Byrådets mål om attraktive byrum, fællesskaber og biodiversitet.

Hvis det alene besluttes at igangsætte en delegeret udarbejdelse af en lokalplan for Idrætsvej 19B, vil det være et krav, at bygherre skal indarbejde en fremtidig vejadgang til Mølledamsvej 6.

Se projektforslaget i ”*Bilag 2 - 2. visionsoplæg, Idrætsvej 19b* ”.

Visualisering af rækkehusbebyggelsen på Idrætsvej 19B

Samlet boliglokalplan for Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6
Ejendommen Mølledamsvej 6 på ca. 6080 m² har tidligere anvendt af FDF Helsinge og står i dag ubenyttet hen.

Bygningen fremstår forfalden, og grunden er tilgroet uden rekreativ funktion. FDF Helsinge har henvendt sig til Gribskov Kommune med ønske om dialog om udvikling af ejendommen til boliger.

Vejadgangen til grunden sker i dag via Mølledamsvej, som på nogen stykker af vejen kun har en bredde på 3,5 meter ikke er egnet til dobbeltrettet trafik. Den trafikale vurdering viser, at vejen ikke kan betjene flere boliger end i dag. En boligudvikling på Mølledamsvej 6 vil derfor kræve adgang via Idrætsvej 19B.

Administrationen vurderer, at en fælles lokalplan for de to ejendomme vil understøtte Byrådets mål om stationsnær fortætning og et varieret boligudbud, jf. Kommuneplan 2025–2037. En samtænkt lokalplan kan samtidig give mulighed for en bedre planlægning for gode fællesarealer og stiforbindelser samt styrke den lokale biodiversitet gennem bevarelse af beplantning og synergier i klimatilpasningstiltag.

Hvis det besluttes at godkende, at administrationen indleder dialog med bygherrerne for Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6 om en samlet boliglokalplan for området, forelægges Planudvalget en sag om igangsættelse af lokalplan for det samlede projektområde med et opdateret projekt.

Administrationens anbefaling
Administrationen anbefaler, at der indledes dialog med bygherre på Idrætsvej 19B og Mølledamsvej 6 samt igangsættes forundersøgelser med henblik på at afdække muligheden for en fælles lokalplan for de to boligområder.

I vurderingen lægges særlig vægt på:

- Mølledamsvej 6 står i dag ubenyttet med et forfaldent spejderhus, og grunden har ingen rekreativ funktion.
- Uden fælles planlægning og adgang via Idrætsvej 19B vil Mølledamsvej 6 ikke kunne udvikles med nye boliger eller andre formål, der kræver trafikal adgang.
- En samtænkt planlægning kan give mulighed for gode fællesarealer og stiforbindelser, bevarelse af værdifuld natur og evt. udnyttelse af synergi-effekter med klimatilpasningstiltag.
- En politisk tilkendegivelse af lokalplanens planmæssige grundlag vil give bygherre sikkerhed til at prioritere ressourcer til projektering og forundersøgelser.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (LBK nr. 1125 af 2020).

Økonomi

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ansøgningen om lokalplan for Idrætsvej 19B og muligheden for udvikling af Mølledamsvej 6 understøtter *Vores Gribskov* ved at tilføje nye typer boliger, som er underrepræsenterede i Helsinge. En samlet udvikling vil skabe varierede boligtyper, fællesarealer og stiforbindelser som kan tiltrække nye tilflyttere til et område tæt på offentlig service, daginstitutioner, indkøb og kulturtilbud.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget sendes i 4 ugers offentlig høring. Der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Beslutning

1. Tiltrådt, dog er endelig vedtagelse af lokalplanen ikke delegeret.

2. Tiltrådt med bemærkning om, at bredere anvendelsesmuligheder skal undersøges for ejendommen Mølledamsvej 6.

Udvalget beslutter, at processen indledes med en forhøring.

Bilag

Bilag 1 – Lokalplan 512.12

Bilag 2 - 2. visionsoplæg, Idrætsvej 19b

Punkt 80: Principper for lokalplanshøringer og dialoger

09.08.00-G01-17-25

Resume

Sagen handler om at udarbejde principper for lokalplanshøringer og dialoger. Sagen kommer på dagsordenen efter anmodning fra Moderaterne, modtaget den 25. september 2025.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

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

Sagsfremstilling

Moderaterne har fremsendt nedenstående initiativretssag til udvalgets behandling.

Vedrørende principper for lokalplanshøringer og dialoger

Moderaterne ønsker, at der udarbejdes klare principper for lokalplanshøringer og dialoger i kommunen. Formålet er at skabe gennemsigtighed og sikre, at både ejere, naboer, borgere og lokalpolitikere kender rammen for:

1. *Hvornår der lovpligtigt skal afholdes høringer.*
2. *Hvornår kommunen – ud over det lovpligtige – bør tilrettelægge en fordialog.*

Vi foreslår derfor, at kommunalbestyrelsen træffer en principbeslutning om følgende:

1. *Fordialog:*

- *Der skal fastsættes kriterier for, hvilke lokalplansager der skal indledes med en fordialog med de nærmeste naboer og det berørte lokalområde.*
- *Fordialogen skal gennemføres som egentlige dialogmøder, hvor grundejere og bygherrer kan fremlægge deres tanker og planer, inden lokalplansprocessen officielt påbegyndes.*

2. *Form på dialogmøder:*

- *Dialogmøderne bør være åbne og faciliterede, så der skabes en reel samtale mellem parterne.*
- *Der bør udarbejdes en standard for, hvordan møderne indkaldes, afholdes og dokumenteres.*

3. *Referater:*

- *Der skal tages stilling til, hvornår og i hvilket omfang der udarbejdes referater fra borgermøder og dialogmøder.*
- *Moderaterne foreslår, at der som hovedregel udarbejdes korte, offentligt tilgængelige referater, så borgere, der ikke deltog, kan følge med.*

Med dette forslag ønsker vi at sikre en mere gennemskuelig og inddragende proces i lokalplansager. Det vil styrke borgernes tillid til planlægningen, skabe bedre dialog mellem parter og give politikere et mere solidt beslutningsgrundlag.

Administrationens bemærkninger

Administrationen gør opmærksom på, at der nuværende tidspunkt ikke er tilstrækkeligt oplyst grundlag til at træffe en realitetsbeslutning. Der er derfor alene grundlag for en processuel beslutning – om der skal arbejdes videre med sagen.

Lovgrundlag

LBKG 2024-01-23 nr 69 Kommunestyrelsesloven

Beslutning

Sagen udsættes til behandling i den nye byrådsperiode.

Punkt 81: Meddelelser

00.22.02-P35-1-24

Sagsfremstilling

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

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.00

Møde slut: 17.19

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til motocrossbane ved Højelt og lokalplan.

Administrationen orienterede om lokalplansproces for Gilleleje Bymidte.

Administrationen orienterede om lokalplansproces for parkeringsplads i Tisvildeleje.

Administrationen orienterede om teknisk rettelse af arealreservation i Fingerplanen.

Administrationen orienterede om påklagelse af Kommuneplanen 2025.2037.

Administrationen orienterede om lokalplansproces for mast i Græsted.

1. Taget til efterretning.

Punkt 82: 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).