

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 23-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 23. september 2025 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Strategi for Helsingør.....	4
Væsentlige ændringer i forbindelse m. temalokalplan for saunaer langs kysten.....	6
Lokalplan for eventpladsen i Græsted og signaturoplevelse ved Søborg Sø.....	11
Igangsættelse af ny lokalplan for en del af Ørby Landsby.....	14
Igangsættelse af Lokalplan 316.14 for et Boligområde ved Centervejen i Græsted og Græsted Folke.....	19
Igangsættelse af lokalplan for boliger ved Strandholmen i Gilleleje.....	26
Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg – 12 boliger på Strandkrogen, Dronningmølle.....	30
Igangsættelse af Lokalplan 533.07 for Tisvildehuset.....	34
Meddelelser.....	38
Prioritering af plansager.....	39
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	42

Punkt 61: 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

Punkt nr. 71 løftes til behandling før meddelelspunktet.

Pernille Søndergaard (M) afprøvede sin habilitet i sagen "Igangsættelse af lokalplan for boliger ved Strandholmen i Gilleleje". Planudvalget besluttede, at Pernille Søndergaard var inhabil i sagen. Pernille Søndergaard deltog derfor ikke i behandling af sagen.

Fraværende: Pernille Søndergaard (M)

Punkt 62: Strategi for Helsingør

01.00.05-G01-5-25

Resume

Planudvalget skal tage stilling til, om administrationen skal igangsætte det indledende arbejde med en strategisk plan for Helsingør.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte det indledende forarbejde med en strategisk plan for Helsingør.

Sagsfremstilling

Levende Bymidter indgår som et nyt tema i Kommuneplan 2025-37. Formålet med temaet er at understøtte udvikling af bymidterne i kommunens tre største byer: Græsted, Gilleleje og Helsingør. For hver af byerne er der fastlagt en række målsætninger. For Helsingørs vedkommende er Byrådets mål at styrke bylivet og handelslivet, øge antallet af boliger i bymidten, skabe grønne og attraktive byrum samt forbedre trafikale forbindelser og byens funktionelle sammenhæng. For to af hovedbyerne arbejdes der i øjeblikket med bymidterne. I Gilleleje bymidte er administrationen ved at udarbejde et lokalplanforslag. I Græsted forventes en ny lokalplan for bymidten igangsat i starten af 2026. For Helsingør anbefaler administrationen, at der udarbejdes en strategi for bymidten, som sætter retning for det videre arbejde med midtbyens udvikling.

En bymidtestrategi kan fungere som et redskab til at omsætte målsætningerne til handling og skabe en mere levende, attraktiv og velfungerende bymidte i Helsingør. Internt i kommunen er der mange områder, der arbejder med bymidten – fra kultur og detailhandel til klima og trafik – og eksternt er både borgere, ejendomssejere og erhvervsliv vigtige aktører. For at samle disse indsatser og skabe en fælles retning foreslås, at der igangsættes udarbejdelse af en strategisk plan for Helsingør bymidte. Strategien kan desuden danne grundlag for et bredt samarbejde mellem borgere, erhvervsliv, ejendomssejere og kommunen.

Der er i november 2025 mulighed for at søge op til 1.000.000 kr. fra Erhvervsstyrelsen til udvikling af en bymidtestrategi. Administrationen er derfor i gang med at undersøge behov og muligheder. Herefter vil administrationen forsøge at få midler til en bymidte-strategi. Om det er en fordel at søge midler til projektet afhænger blandt andet af de tilskudsbetingelser, som stilles. Søgte midlerne kan suppleres af eller eventuelt erstattes af finansiering fra Byudviklingsrammen. Hvis det bliver relevant, vil der blive forelagt en bevillingssag til politisk beslutning.

I den første halvdel af byrådsperioden skal Byrådet udarbejde en ny planstrategi – den samlede fysiske strategi for kommunens udvikling. Arbejdet med Helsingør bymidte kan bidrage til dette arbejde.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse 2024-05-29 nr. 572 om planlægning.

Kommuneplan 2025-37

Økonomi

Det forventes, at der skal bruges ca. 500.000 til ekstern rådgivning.

Administrationen vil undersøge, om beløbet med fordel kan dækkes af tilskud fra Erhvervsstyrelsen. Det kan blandt andet afhænge af tilskudsbetingelserne. Alternativt fremlægges senere en bevillingssag til politisk beslutning. Som forudsætning for at opnå tilskud kræves, at kommunen bruger et vist antal timer. Ved tilskud på 500.000 vil det svare til ca. 0,75 årsværk. Det må forventes at en del af disse timer skal bruges uanset som en del af arbejdet med ny planstrategi.

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Sagen har en aktiv betydning for at bidrage til Vores Gribskov ved at lave en planlægning med fokus på at sikre, at vores bymidter kan udvikle sig, og at livet i byerne sikres.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Fraværende: Pernille Søndergaard (M)

Punkt 63: Væsentlige ændringer i forbindelse m. temalokalplan for saunaer langs kysten

01.02.05-P16-2-25

Resume

Udvalget behandler sagen om temalokalplanen for saunaer langs kysten igen, da der er sket væsentlige ændringer i forbindelse med forhøringen og med det videre arbejde med de mulige placeringer fra igangsættelsen. På baggrund af forhøringen vedr. ønsker om placering af saunaer langs kysten er der i høringsperioden kommet nye placeringer ind. Der er blevet arbejdet med de indkomne mulige placeringer for saunaer langs kysten samt de mulige placeringer fra igangsættelsessagen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende, at der arbejdes videre med de i Bilag 1 angivne placeringer for saunaer langs kysten.

Sagsfremstilling

På Planudvalgets møde den 3. juni 2025 igangsatte Planudvalget en temalokalplan for saunaer langs kysten, hvor udarbejdelse og endelig vedtagelse er delegeret til administrationen. I igangsættelsen anbefalede administrationen at lave en forhøring. Såfremt der måtte forekomme væsentlige ændringer undervejs i processen, ville dette blive forelagt udvalget.

Der blev i perioden den 5. juni til 3. august 2025 afholdt en forhøring, hvor vinterbader-foreninger, grundejerforeninger og virksomheder inden for en afstand af 150 m fra gældende kystlinje ind i landet kunne melde ind med eventuelle ønsker til placering af sauna langs kysten. Der kom i alt 4 høringssvar.

Administrationen har d. 19. august 2025 afholdt møde med vinterbaderforeningerne, da der var et ønske fra deres side om at koordinere kontakter til myndigheder samt at drøfte og forklare deres ønskede placeringer fra høringssvarene yderligere.

Administrationen har arbejdet videre med placeringerne fra igangsættelsessagen og indkomne ønsker i forbindelse med forhøringen. Dette har resulteret i nogle væsentlige ændringer af de mulige placeringer for saunaer langs kysten, hvorfor Planudvalget nu ser sagen igen.

Af de indkomne ønsker i forhøringsperioden var der én ny mulig placering ved Udsholt Strand. Derudover er der i det videre arbejde med placeringerne fra igangsættelsessagen blevet fjernet nogle placeringer, hvor administrationen har vurderet, at der ikke kan placeres en sauna, eller hvor administrationen ikke anbefaler, at der ikke placeres en sauna.

Foreslåede mulige placeringer

Det videre arbejde med placeringerne har resulteret i 7 områder langs kysten, herunder 9 mulige placeringer af saunaer fordelt ud over områderne, med mulighed for maks. én sauna pr. område.

Administrationen anbefaler, at der arbejdes videre med følgende placeringer:

Område 1: Tisvildeleje – ved parkeringspladsen

Placering A: En mulig placering på parkeringspladsen vest for Naturrum. Bemærk, at denne placering vil optage ca. 3 p-pladser.

Placering B: En placering på grus-plateauet midt for nedgangen til stranden vest for Stejlepladsen. Bemærk, at denne placering kræver yderligere undersøgelser og endelig afklaring. Bemærk uddybelse i bilag 1.

Placering C: En placering nordvest for Stejlepladsen på stranden. Bemærk, at denne placering kræver nærmere afklaring af mulig påvirkning fra Nordkystens Fremtid.

Område 2: Rågeleje Strand

Placering D: En mulig placering sydøst for toiletbygningen ved flagstangen på Molevej 3a.

Placering E: En mulig placering nordvest for eksisterende toiletbygning på Molevej 3a på stranden ved klitterne. Bemærk, at denne placering kræver nærmere afklaring af mulig påvirkning fra Nordkystens Fremtid.

Område 3: Rågeleje Strandpark

Placering F: En mulig placering nordvest for eksisterende bebyggelse i det vestlige hjørne af parkeringspladsen på græsareal syd for Rågeleje Strandvej/Udsholt Strandvej.

Område 4: Udsholt Strand

Placering G: En mulig placering syd for den eksisterende toiletbygning og vest for parkeringspladsen ved Fyrrestien 7.

Område 5: Smidstrup Strand

Placering H: En mulig placering i den østlige side af parkeringspladsen ved Smidstrup Strand, umiddelbart syd for handicapparkeringspladserne i nordøstlige hjørne. Bemærk, at denne placering vil optage ca. 3 p-pladser.

Område 6: Tinkerup Strand

Placering I: En mulig placering på parkeringspladsen syd for den eksisterende toiletbygning nord for Tinkerup Strandvej. Bemærk at denne placering vil optage ca. 3 p-pladser.

Område 7: Dronningmølle Strand

Placering J: En mulig placering nord for en eksisterende toiletbygning på parkeringspladsen i Dronningmølle nord for Villingebæk Strandvej. Bemærk, at denne placering vil optage ca. 4 p-pladser.

Placering K: En mulig placering øst for nedgangen fra parkeringspladsen i Dronningmølle nord for Villingebæk Strandvej på stranden ved klitterne. Bemærk, at denne placering kræver nærmere afklaring af mulig påvirkning fra Nordkystens Fremtid.

Disse placeringer er uddybet i vedhæftede bilag 1.

For nuværende ikke mulige placeringer

Administrationen anbefaler, at der som udgangspunkt ikke arbejdes videre med disse placeringer, da det er administrationens vurdering, at der på nuværende tidspunkt ikke kan placeres saunaer:

Tisvildeleje: Placering ved Kiosken

Vejby Strand: Placering ved parkeringsanlæg

Smidstrup Strand: Placering i eksisterende toiletbygning

Rågeleje: Placering på sandbanke ud for Rågeleje (stor vision om en strandpromenade)

Gilleleje: Strandbakkerne

Dronningmølle Strand: Oppe på klitterne

Disse placeringer er uddybet i vedhæftede bilag 2.

Gilleleje Havn

Der er fortsat ønske om en sauna på søterritorie ved Gilleleje Havn, hvor Kystdirektoratet er myndighed. Administrationen anbefaler, at der ses positivt på denne placering, og at det vil fremgå i lokalplanens redegørelsesafsnit.

Kystdirektoratet (strandbeskyttelseslinjen)

Langt de fleste placeringer, som ses på bilag 1 ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor Kystdirektoratet er myndighed. Det er derfor i sidste ende Kystdirektoratet, der som myndighed kan beslutte, om der kan gives dispensation inden for placeringerne. Processen er som følger: Administrationen udarbejder temalokalplanen, herefter ansøger de, der ønsker at opsatte saunaer, hvorefter Kystdirektoratet tager stilling til, om der kan meddeles dispensation.

Administrationen har afholdt et møde med Kystdirektoratet d. 14.05.2025, hvor undersøgelsen af de umiddelbare placeringer for saunaer langs kysten er blevet fremlagt. Administrationen var efter mødet af den opfattelse, at muligheden for at placere saunaer langs kysten generelt var god, dog uden at Kystdirektoratet kunne sige noget endeligt, da det beror på en konkret vurdering. Administrationen vurderer på baggrund af dialog med Kystdirektoratet, at det ikke er sandsynligt at opnå dispensation til en sauna direkte på strandbredden, men at det dog taler for en dispensation, hvis der er tale om en multifunktionel bygning, snarere end to separate bygninger samt at anlægget har til formål at forbedre badesikkerheden, uden dog at tilsidesætte de landskabelige hensyn fuldstændigt.

Kystdirektoratet har meddelt, at sagsbehandlingstiden for dispensationer fra strandbeskyttelseslinjen i øjeblikket er ca. 11 måneder, hvilket gør det meget vanskeligt at opnå dispensation til vintersæsonen 2025/2026.

Natur og landskab

Saunaer skal placeres uden for beskyttet natur, habitatnaturtyper, levesteder for beskyttede arter, zoner, der er omfattet af beskyttelseslinjer og fredninger, hvis forvaltningen ikke skal foretage yderligere vurderinger og eventuelt træffe afgørelse. Der lever markfirben flere steder langs kysterne i Gribskov Kommune. Det er vigtigt, at saunaerne ikke placeres, så det kan påvirke deres yngle- og rasteområder. Forvaltningen anbefaler generelt, at saunaer i natur- og kystområder placeres op ad eksisterende bevoksning, bygninger eller tæt på klitter, for at saunaerne påvirker herlighedsværdien og udsigten langs kysten mindst muligt. Saunaer må, jf. reglerne for strandbeskyttelseslinjen, ikke placeres, så de skæmmer landskabet og påvirker det landskabelige udtryk.

Råden over vej

Administrativt gives tilladelse til råden over vej på de placeringer, der er angivet i sagsfremstillingen, i alt ca. 13 parkeringsbåse, som ikke kan anvendes til parkering i perioden, hvor der er saunaer. Dette er en forudsætning for, at der, for placeringerne nedenfor i Tisvildeleje, Smidstrup, Tinkerup og Dronningmølle, kan gives mulighed for en sauna.

Periode for opstilling af mobil sauna

Saunaen placeres som udgangspunkt i en periode på 8 måneder årligt, i sæsonen fra 01. september til 31. maj, og saunaen placeres/fjernes umiddelbart før/efter sæsonstart og -afslutning.

Størrelser på saunaer

I høringsperioden har foreningerne givet udtryk for et ønske om mulighed for saunaer på op til 35 m², som vil kunne rumme op imod 25 personer. Administrationen har vurderet de mulige maksimale størrelser på saunaer ud fra de enkelte

placeringer.

Midlertidig eller permanent sauna

Administrationen vurderer, at der vil være mulighed for både permanente og mobile saunaer langs kysten, dog varierende ud fra hver placering. Dette konkretiseres i den videre lokalplanproces.

Afstand til anden øvrig bebyggelse afhænger af materialet

Generelt gælder det for alle saunaer, at de skal overholde gældende afstande i forhold til brand. Afhængig af materialet kan afstandskrav til anden øvrig bebyggelse være på mellem min. 5 m til min. 10 m. Der skal holdes en afstand på min. 2,5 m fra naboskel, vej- og stimidte.

Livredderstation og sauna

Administrationen har undersøgt mulighederne for både midlertidige mobile og permanente saunaer samt muligheden for kombinationen af sauna og livredderstation. Livreddertjenesten er positiv overfor muligheden for permanente livredderhuse på de tre strande: Tisvildeleje, Rågeleje og Dronningmølle. På Rågeleje Strand og Dronningmølle Strand har de mulige placering på strandene samme placering som livredderhusene i sommersæsonen, hvorfor administrationen anbefaler at muliggøre en kombination af livredderstation og sauna netop her. Tisvildeleje som mulig placering af en kombination af livredderstation og sauna er undersøgt, og administrationen ser ikke umiddelbart dette som værende en mulighed.

Visse funktioner, herunder livredderhuse, kan selvsagt ikke placeres andre steder end på/nær stranden, men må ikke blive en løftestang for, at der kan placeres anden form for bebyggelse i tilknytning hertil, da dette ellers vil være at omgås formålet med landzonebestemmelserne, der bl.a. stiller krav om, at opførelse af bebyggelse i det åbne land skal placeres i umiddelbar tilknytning til øvrig bebyggelse.

Handicapvenlig adgang og badebro

Der er både i forhøringen og til mødet med vinterbaderforeningerne ytret ønske om handicapvenlig adgang og badebro ved Rågeleje Strand og Dronningmølle Strand.

Affald

Administrationen kan ikke udelukke, at der bliver genereret affald i forbindelse med brugen af saunaerne. Der er for nuværende nedsat drift på p-pladser langs stranden om vinteren i forhold til tømning af affald, hvorfor administrationen anbefaler, at det sikres, at dem, der drifter saunaerne, håndterer deres affald.

Miljø

Det er muligt at regulere røggener fra faste (permanente) saunaer, men ikke fra mobile saunaer.

Nordkystens Fremtid

Der skal tages højde for de ændringer, som muligvis vil forekomme i forbindelse med strandfodringsprojektet Nordkystens Fremtid. Bemærk at konsekvenserne af sandfodringsprojektet, særligt for placering C og placering I som ligger nede på stranden, skal undersøges nærmere.

Administrationen anbefaler

- at udarbejdelse og endelig vedtagelse af temalokalplanen og forslag fortsat er delegeret til administrationen.
- at der arbejdes videre med placeringerne i bilag 1 i temalokalplanen for saunaer langs kysten.
- at placering B undersøges yderligere og afklares endeligt i den videre proces.
- at placering C, placering E og placering K rykkes fra bilag 1 til bilag 2 "for nuværende ikke mulige placeringer", hvis disse ikke er forenelige med projektet Nordkystens Fremtid.
- at i alt ca. 13 parkeringsbåse i placeringerne ved Tisvildeleje, Smidstrup, Tinkerup og Dronningmølle, ikke anvendes til parkering i perioden, hvor der er en sauna

Lovgrundlag

Planloven LBKG 2024-05-29 nr 572

Miljøvurderingsloven LBKG 2023-01-03 nr 4

Naturbeskyttelsesloven LBKG 2024-06-28 nr 927

Økonomi

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

En temalokalplan er i tråd med udviklingspolitikken med hensyn til turisme og levende lokalsamfund. Gribskov Kommune vil arbejde på at gøre det attraktivt at besøge kommunen på alle tider af året og vil understøtte udviklingen mod helårsturisme og turismeerhverv i hele kommunen. Gribskov Kommune vil fremme turisme og oplevelser med den unikke natur som ramme ved at prioritere projekter, som tager afsæt i de særlige kvaliteter, som Gribskov Kommune er kendt for, bl.a. havet og kysten.

Høringsperiode og høringsparter

Administrationen anbefaler en høringsperiode på 4 uger.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Væsentlighedsvurdering_februar2025_Naturvurdering af sauna i Tisvilde

Bilag 1_placeringer af sauner langs kysten

Bilag 2_for nuværende ikke mulige placeringer

Punkt 64: Lokalplan for eventpladsen i Græsted og signaturoplevelse ved Søborg Sø

01.02.05-G01-4-25

Resume

Planudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan for eventpladsen i Græsted. Lokalplanen skal fremtidssikre eventpladsen i Græsted, herunder muligheden for afholdelse af kulturelle og rekreative arrangementer og muliggøre etableringen af en signaturoplevelse ved Søborg Sø.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for på eventpladsen med udgangspunkt i sagsfremstillingens anbefalinger.
2. at beslutte, at lokalplanforslaget fremlægges til godkendelse i Planudvalget, og at planen endeligt vedtages af Byrådet.
3. at beslutte, at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Planudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes en lokalplanproces for Eventpladsen i Græsted. Baggrunden er, at Eventpladsen både skal kunne rumme arrangementer af forskellig størrelse, alt fra nuværende Veterantræf til mindre arrangementer. Desuden skal lokalplanen muliggøre etablering af en signaturoplevelse ved Søborg Sø. Se bilag 1 for lokalplanafgrænsning.

Planklagenævnets afgørelse om ophævelse af Lokalplan 532.01 giver anledning til at revurdere planforholdene for en række områder, så det sikres, at de planmæssige rammer kan rumme afholdelse af gentagende kulturelle og rekreative arrangementer, således også eventpladsen i Græsted.

Den 23. april 2024 godkendte Planudvalget "principiel igangsættelse af lokalplaner for Eventpladsen i Græsted, Esrum Kloster, Søborg Landsby - område O, Gilleleje Havn og Vandrerhjemmet i Tisvilde, dog således at den præcise afgrænsning og ramme for områdernes planlægning fastlægges i kommende særskilte sager".

Administrationen anbefaler, at lokalplanen udarbejdes ud fra følgende:

- At der indarbejdes bonusvirkning i lokalplanplanens bestemmelser, så lokalplanen kan erstatte enkeltvis landzonetilladelser til midlertidige installationer som telte og scener med videre i forbindelse med de ovennævnte arrangementer.
- At lokalplanen fastsætter rammer for afholdelse af foreningsaktiviteter og deres omfang.
- At lokalplanen fastsætter rammer for signaturoplevelsens placering, omfang og ydre fremtræden.

Herudover anbefaler administrationen, at lokalplanen giver bonusvirkning (en lokalplans bonusvirkning træder i stedet for landzonetilladelse) til nedenstående arrangementer:

- Veterantræf (et årligt tilbagevendende arrangement i pinsen)
- Friluftsteater (et årligt tilbagevendende arrangement)
- Traktortræk og motorshow (en tidsbegrænset tilladelse for 2024-2026)

- Veterantog for børn på stationsareal (et årligt tilbagevendende arrangement), tilladelsen rummer desuden også mulighed for dyr på eventpladsen

Herudover anbefaler administrationen, at lokalplanen skal muliggøre mindre foreningsaktiviteter.

I forbindelse med projektet "Grøn mobilitet til og i Nationalpark Kongernes Nordsjælland" som har været behandlet på flere møder under Udvalget for Erhverv og Oplevelsesøkonomi, senest i sag nr. 40 den 24. oktober 2023 er kommende Søborg Sø udpeget til at kunne rumme en signaturoplevelse. En signaturoplevelse betegnes som noget ekstraordinært, en destinationsoplevelse, som er værd at køre et godt stykke for at opleve. Der er udarbejdet et idéforslag, som foreslår etablering af et stort "fugletårn", Derudover skal bygningen indeholde faciliteter som opbevaring af diverse udstyr for blandt andet skoleklasser og daginstitutioner og desuden plads til opsætning af informationsmateriale og overdækning, hvor det vil være muligt at spise medbragt mad. Bygningen foreslås for nuværende enkelt udført, således uden strøm og toiletfaciliteter. Idéforslaget til udformning af signaturoplevelsen ligger med som bilag 2 på sagen.

Der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af Naturstyrelsen, VisitNordsjælland og Gribskov Kommune, som indtil nu har arbejdet med placering og kommende borgerdialog. Arbejdsgruppen har via ekstern ressource fået udarbejdet en analyse af mulige placeringer af signaturoplevelse ved Søborg Sø. Midlerne til analysen kommer fra Fonden Liv og Paul Warnekærs Mindelegat, der har bevilget kr. 175.000 til de indledende undersøgelser. Administrationen peger på baggrund af analysen på Eventpladsen i Græsted, som egnet placering for signaturoplevelsen. Se bilag 3 for analysen.

Arbejdsgruppen inviterede den 3. september 2025 aktører og interessenter omkring Søborg Sø til dialogmøde om signaturoplevelsen. På mødet blev de foreløbige tegninger af signaturoplevelsen fremlagt samt den foreslåede placering, som arbejdsgruppen har arbejdet videre med. Begge dele blev taget positivt imod af de inviterede, og der kom yderligere gode forslag og interessetilkendegivelse i forhold til at indgå i en kommende følgegruppe.

Lokalplanområdet ligger inden for Rammeråde 3.D.09 i Kommuneplan 2025-2037 og er udlagt til offentligt formål, og anvendelsesbestemmelsen i rammen skal ændres til midlertidige rekreative og kulturelle arrangementer. Desuden skal kommuneplanrammen indeholde rammer for ny bebyggelse, hvis lokalplanen skal muliggøre en signaturoplevelse. Den 6. maj 2025 godkendte Planudvalget "igangsættelse af kommuneplantillæg for midlertidige arrangementer" herunder Græsted Eventplads.

Administrationen har foretaget en indledende undersøgelse af natur- og miljøforhold for den ønskede placering af en signaturoplevelse. Naturforhold, herunder en undersøgelse af § 3-beskyttede naturtyper samt yngle- og rastesteder for flagermus skal udarbejdes.

Lovgrundlag

Planlovens § 15 (LBK nr. 572 af 29. maj 2024).

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter § 10, stk. 1 (LBK nr. 4 af 3. januar 2023)

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af Økonomiudvalgets og Klima, Teknik og Miljøudvalgets samlede budgetter. Der forventes derudover at komme udgifter til konsulentbistand i forbindelse med vurdering af miljøforhold.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Punktet understøtter Vores Gribskov ved at skabe rammer for lokale events og fællesskaber, hvilket styrker turisme, kulturliv og lokal virkelyst. Herudover er planlægning for en signaturoplevelse ved kommende Søborg Sø med til at understøtte ambitionen om at sætte Gribskov på verdenskortet og skabe turistattraktioner, som turisterne rejser efter.

Høringsperiode og høringsparter

Administrationen anbefaler, at lokalplanforslaget sendes i høring i minimum 8 uger, samt at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutning

1. Tiltrådt, med den ændring at afgrænsningen af lokalplanen skal omfatte matrikel nr. 11a (Fredbogård).
2. Tiltrådt, med den ændring at lokalplanforslaget fremlægges til godkendelse og endelig vedtagelse i Planudvalget.
3. Tiltrådt.

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning

Bilag 2 - Søborg Sø Presentation

Bilag 3 - Søborg Sø vurderingsnotat

Punkt 65: Igangsættelse af ny lokalplan for en del af Ørby Landsby

00.22.04-P15-1-25

Resume

En ansøgning om et rækkehusprojekt på Ørby Gade 3 samt nye politiske målsætninger for bevaringsværdige bygninger og klima giver anledning til en revision af den eksisterende bevarende lokalplan for Ørby Landsby. Administrationen foreslår igangsættelse af en ny lokalplan med tidlig inddragelse af landsbyens borgere.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for en del af Ørby Landsby.
2. at beslutte, at administrationen inddrager Ørby Bylaug i lokalplanprocessen, og at lokalplanens indhold sendes i høring til borgerne i Ørby Landsby.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ørby Gade 3

Ejer af Ørby Gade 3 har over en årrække været i dialog med Gribskov Kommune omkring udvikling af grunden. Bygherre ønsker, i samarbejde med arkitekt Oliver Grundahl og Alle Byers Boligselskab, at udvikle ejendommen med ca. 22 rækkehuse med tilhørende fællesarealer. Projektet har til formål at bidrage til Ørbys boligudbud med prisvenlige 3-4 værelses-lejeboliger, målrettet familier med børn, enlige og ældre borgere.



Tegningen viser den forslåede bebyggelsesplan for Ørby Gade 3.



Fotoet viser den historiske kirkesti over ejendommen.

Det er bygherres hensigt, at bebyggelsen tilpasses landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske særpræg og indpasses i det eksisterende landskab. Den historiske kirkesti over grunden til Vejby ønskes genetableret som en central struktur i området, det eksisterende vådområde integreres som en del af regnvandshåndteringen, og det karakteristiske træ på grunden bevares som omdrejningspunkt for et fælles opholdsareal. Rækkehusene foreslås opført som længebebyggelser med hvidpudsede facader og røde tegltage, med arkitektonisk inspiration fra Bedre Byggeskik-traditionen, der understøtter en tilpasning til landsbyens eksisterende bebyggelse. Se vedhæftede bilag for mere information om projektet.

Administrationen vurderer, at de nye boliger vil give nuværende borgere mulighed for lokal boligudskiftning, hvis der fx opstår behov for mindre eller mere tilgængelige boliger i takt med livsfaser og familiestørrelse. Dermed kan disse borgere blive boende i lokalområdet i passende boliger, samtidig med at deres tidligere boliger - typisk større parcelhuse eller landejendomme - frigøres til tilflytning af nye familier. På denne måde kan projektet understøtte en balanceret befolkningsudvikling og styrke den sociale sammenhængskraft i landsbyen ved at fastholde og tiltrække en mangfoldig beboersammensætning.



Illustrationen viser rækkehusbebyggelsen set fra Askemosevej

Den 14. januar 2025 besluttede Planudvalget, at administrationen skulle afdække muligheden for at udarbejde en ændring af den gældende Lokalplan 556.01 for Ørby Landsby. Administrationen har gennemgået den gældende lokalplan, og vurderer at den bevarende lokalplan for en del af Ørby Landsby bør revideres, så den afspejler aktuelle politiske målsætninger.

Med Kommuneplan 2025-2037 har byrådet besluttet, at bygninger opført før 1960 skal SAVE-registreres i forbindelse med ny lokalplanlægning. Ved udarbejdelsen af den gældende bevarende lokalplan for Ørby Landsby blev der ikke foretaget SAVE-registreringer som grundlag for udpegningen af bevaringsværdige bygninger, og de tilhørende bevaringsbestemmelser vurderes ikke at være sagligt funderede. Uvildige SAVE-registreringer af bygninger opført før 1960 vil kunne danne grundlag for en opdatering af lokalplanens bevaringsbestemmelser. Samtidig vurderes det at bestemmelserne for bevaringsværdige træer og beplantning bør gennemgås og om nødvendigt justeres. For at understøtte Gribskov Kommunes klimaplansmål om CO2-neutralitet i 2050, vurderes det desuden, at lokalplanen bør åbne mulighed for opsætning af solceller på tagflader, under hensyntagen til bygningernes arkitektoniske helhed.

Lokalplanens formål er at opdatere den eksisterende bevarende lokalplan for en del Ørby Landsby i forhold til bestemmelser for bevaringsværdige ejendomme, beplantning og mulighed for opsætning solceller på tagflader. Derudover skal lokalplanen muliggøre et nyt rækkehusbyggeri med ca. 22 boliger på Ørby Gade 3.

Det foreslås, at lokalplanområdet afgrænses af byzoneafgrænsningen af Ørby Landsby og inkluderer 2 ejendomme i landzone, som er udpeget som bevaringsværdige i den eksisterende lokalplan.



Luftfoto af Ørby Landsby. Rød skravering viser byzone, og rød streg markerer forventet lokalplanafgrænsning

Planmæssige forhold

Den eksisterende bevarende Lokalplan 556.01 for Ørby Landsby blev udarbejdet i 2015 i forbindelse med byrådets arbejde med at tydeliggøre landsbyernes profiler i kommunen. Formålet med lokalplanen var at udpege bevaringsværdige ejendomme og beplantning, ændre zonestatus for et sommerhusområde og fastlægge ny anvendelse for enkelte ejendomme. Lokalplanen gav desuden mulighed for nedrivning af Møllebjerggård på Ørby Gade 3 og præciserede en række bestemmelser for fremtidig bebyggelse på grunden. Lokalplanen udpegede ikke byggeretsgivende byggefelter, og derfor kræver ny bebyggelse på grunden en ny lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanramme 8.L05 – Ørby Landsby. Rammen giver mulighed for blandet bolig og erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 %, en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og byggeri i maksimalt 1,5 etage. Rammen fremhæver desuden, at ny bebyggelse skal placeres inden for gårdens eksisterende bygningsvolumen eller som huludfyldning, og at arkitekturen skal tilpasses landsbyens karakter. Lokalplanen kræver ikke et kommuneplantillæg.

Administrationen har udarbejdet en indledende planscreening af lokalplanen, som viser at projektet på Ørby Gade 3 er realiserbart. Bygherre er blevet bedt om at udarbejde en trafikanalyse, der redegør for de trafikale ændringer i landsbyen og for trafikstøjen på grunden. Ligeledes skal bygherre redegøre for regnvandshåndteringen på grunden.

Proces

Udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for en landsby er en omfattende proces, og lokalplanen kan pålægge den enkelte grundejer betydelige begrænsninger i forhold til bygningernes anvendelse, udformning og bevaringshensyn. Med henblik på at kvalificere lokalplanens indhold og relevans, vurderer administrationen, at Ørby Bylaug bør inddrages tidligt i planlægningsprocessen. Det vurderes desuden relevant, at et udkast til lokalplanens indhold sendes i forhøring blandt borgerne i Ørby Landsby.

Administrationen indarbejder bemærkninger fra den indledende inddragelsesproces i lokalplansforslaget. Lokalplansforslaget fremlægges til politisk behandling i udvalget. Hvis lokalplansforslaget godkendes, sendes det i 8 ugers offentlig høring før endelig vedtagelse.

Der udarbejdes en miljøscreening i forbindelse med lokalplansforslaget.

Administrationens anbefaling

- at udviklingsprojektet for Ørby Gade 3 godkendes som grundlag for den videre planlægning.
- at den bevarende lokalplan for Ørby Landsby revideres med uvildige SAVE-registreringer og opdaterede bevaringsbestemmelser, samt at bevaringsbestemmelser for træer og beplantning i landsbyen gennemgås og justeres.
- at lokalplanen giver mulighed for solceller på tagflader i overensstemmelse med klimamål og med hensyntagen til bygningernes arkitektoniske helhed.
- at Ørby Bylaug inddrages tidligt i lokalplanprocessen, og at lokalplanens indhold sendes i borgerforhøring i Ørby Landsby.
- at Planudvalget forelægges lokalplansforslaget.

Lovgrundlag

Planloven LBK nr. 572 af 29/05/2024

Økonomi

Udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for en landsby er en ressourcekrævende proces både i forhold til administrationens arbejdstid og konsulentbistand. Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af Økonomiudvalgets og Klima, Teknik og Miljøudvalgets samlede budgetter. Der forventes derudover at komme udgifter til konsulentbistand til uvildige SAVE registreringer af bevaringsværdige ejendomme i Ørby Landsby på omkring 40.000 kr, som finansieres af Planudvalgets budget.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Lokalplanen understøtter Gribskov Kommunes udviklingspolitik ved at bidrage til et mangfoldigt boligudbud i Ørby Landsby med plads til fællesskab samt til bevarelsen af landsbyens særlige kulturmiljø og grønne karakter. Derudover medvirker lokalplanen til at realisere målsætningerne i både udviklingsplanen og klimaplanen ved at fremme vedvarende energiforsyning og understøtte klimatilpasning gennem lokal regnvandshåndtering med både rekreativ og naturmæssig værdi.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplansforslaget sendes i 4 ugers offentlig høring i Ørby Landsby.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Udvalget beslutter, at der skal afholdes et tidligt dialogmøde inden opstart af lokalplansprocessen.

Bilag

Opmærksomhedspunkter.pdf

ØrbyHuse_15-08-25.pdf

Punkt 66: Igangsættelse af Lokalplan 316.14 for et Boligområde ved Centervejen i Græsted og Græsted Folkepark

00.22.04-P15-1-25

Resume

Planudvalget behandler sagen for at tage stilling til, om der skal igangsættes en delegeret udarbejdelse af et nyt plangrundlag for et boligområde ved Centervejen i Græsted og for Græsted Folkepark.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af Lokalplan 316.14 og Kommuneplantillæg for et boligområde ved Centervejen i Græsted og Græsted Folkepark.
2. at beslutte, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden som opfølgning på aktørmøde om strategisk planlægning for Græsted i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Sagsfremstilling

En privat bygherre ønsker at få udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for et boligområde ved Centervejen i den centrale del af Græsted by, beliggende på matrikel nr. 1dq og 1ec, begge med ejerlav Græsted By, Græsted, Samtidig ønsker Gribskov Kommune at fremtidssikre muligheden for at afholde kendte og evt. fremtidige events i Folkeparken beliggende på matr.nr. 1dp Græsted By, Græsted, jf. punkt 30 på Planudvalgsmødet d. 6. maj 2025, hvor det blev besluttet at igangsætte kommuneplantillæg for gentagne og midlertidige arrangementer.



Figur 1: Kort over lokalplanområdets beliggenhed i Græsted.

Lokalplanområdet har et areal på 31.663 m² og ønskes anvendt til boligbebyggelse og rekreative formål. Boligbebyggelsen ønskes opført henholdsvis som mindre etageboligbebyggelse i form af f.eks. punkthuse og tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, fordelt i hver sit delområde. Delområdet til etageboligbebyggelse omfatter et areal på 3.344 m², hvor der i henhold til kommuneplanen er mulighed for en bebyggelsesprocent på 80. Delområdet til tæt-lav

boligbebyggelse omfatter et areal på 6.135 m^2 , hvor der i henhold til kommuneplanen er mulighed for en bebyggelsesprocent på 60. Ifølge kommuneplanen er der krav om minimum 25% opholdsareal for etageboligbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Der er ønske om at etablere op til 70 boliger, som hver har et areal på mellem $60\text{-}90 \text{ m}^2$.

Udover boligbebyggelse udlægges et delområde med et areal på ca. 350 m^2 , som ønskes anvendt til teknisk anlæg i form af en eksisterende tankstation, som fortsætter sin funktion. I den østlige del af lokalplanområdet fastholdes Folkeparken, som den kendes i dag, og får sit eget delområde på 21.833 m^2 .

Bebyggelsen tager udgangspunkt i et princip, hvor etageboliger, som er de højeste bebyggelser med op til 3 etager, placeres i den nordvestlige ende af boligområdet ud mod centerområdet, så der skabes en overgang fra bebyggelserne i den centrale del af Græsted. På Græsted Hovedgade mod nord er der eksisterende bebyggelse i to etager med udnyttet tagetage, og umiddelbart vest for lokalplanområdet er der eksisterende etageboligbebyggelse i 2 etager.

Rækkehusene placeres mod syd, så de danner overgang til villaerne mod syd, og der er op til 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsen placeres i grønne arealer, hvor der er mulighed for beplantning, ophold og stiforbindelser. Der etableres fælles parkeringspladser i henhold til de p-normer, der fastsættes i kommuneplanen. Enten som lommer i form af fælles parkeringsarealer eller sideparkering.

Benzintanken med tilhørende anlæg fastholdes mod nord. Ny bebyggelse placeres, så der dannes en overgang til det tekniske anlæg.



Figur 2: Der er zoomet ind på lokalplanens boligbebyggelse, og der vises et princip for, hvordan ny bebyggelse kan placeres i området, og hvordan delområdefrænsningen kan se ud.



Figur 3: Viser bebyggelsesplanen set i sammenhæng med hele lokalplanområdet.

Hvert rækkehus får egen mindre have, som overordnet placeres mod henholdsvis syd og vest afhængig af bebyggelsens orientering. Lejlighederne får egen altan, som placeres på bebyggelsens sydlige side, og derudover forventes det, at der etableres svalegange mod nord. Mellem bygningerne opstår mindre arealer med mulighed for ophold og beplantning.

Beplantningen omkring delområde A, B og C (delområder ses på Figur 2) vil bestå af mindre træer og buske mellem bebyggelserne i form egnskarakteristiske træer og beplantninger. Beplantningen skal understøtte det landskabelige udtryk og være med til at skabe en sammenhæng til Folkeparken mod øst.

Der skal skabes en forbindelse til Folkeparken mod øst ved at placere bebyggelse, beplantninger og stier, så der visuelt åbnes op mod Folkeparken. Der ønskes en stiforbindelse fra Folkeparken og ind i boligområdet og ønskeligt på tværs af lokalplanområdet og ud mod Mårumvej mod sydøst.

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer svarende til 1,5 plads pr. bolig for tæt-lav og 1,25 for etageboliger. Vejens udformning og placering giver mulighed for renovationsbiler, såfremt affalds- og miljøstationer placeres ud mod boligvejen.

Baggrund

Planområdet ligger inden for de to eksisterende kommuneplanrammer 3.C.01 Centerområde i Græsted og 3.B.01 Boligområde i Græsted.

Planområdet afgrænses mod nord af Centervejen, hvor der på modsatte side findes et centerområde med dagligvarebutik og mindre udvalgswarebutikker og af et boligområde på Gartnervænget. Mod øst grænser området op mod Nyvej, hvor der findes parcelhuse. Mod syd grænser området op til boliger i én etage med udnyttet tagetage. Mod sydvest grænser området op mod et menighedshus. Mod vest er der etageboligbebyggelse i to etager og udnyttet tagetage og et enkelt parcelhus i to etager.

I den vestlige del af området ligger der en ca. 1.400 m² bygning, som tidligere har været anvendt til dagligvarebutik, og syd og øst herfor er der en parkeringsplads. Bygningen forudsættes fjernet i forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse. Mod syd og øst, hvor terrænet ligger højere end den øvrige del af området, er der forskellig bevoksning med både buske og træer. Omkring søen er der høje træer og i den nordøstlige del af lokalplanområdet findes der et større område med blandet bevoksning og træer og en legeplads. Centralt i Folkeparken er der en mindre bygning og en multibane.

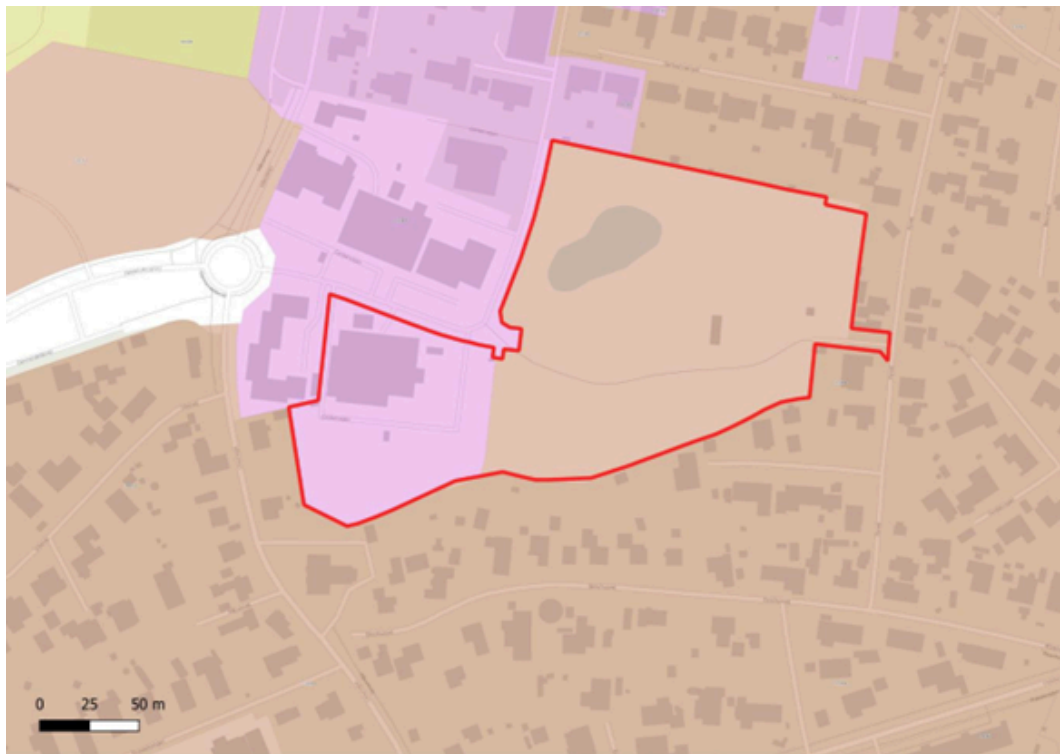
Hele planområdet er områdeklassificeret, idet det ligger i byzone, og jorden antages derfor at være lettere forurenet. I den videre udarbejdelse af plangrundlaget, vil planområdet blive undersøgt nærmere ift. jordforurening.

Eksisterende plangrundlag

- Kommuneplanrammer:

Den vestlige del af planområdet er omfattet af kommuneplanramme 3.C.01 Centerområde i Græsted, som vist på figur 4, som udlægger området til centerområde, og den specifikke anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikums-orienterede serviceerhverv, større rekreativt område, område til offentlige formål. Derudover fastlægger kommuneplanrammen også, at der maksimalt må bygges i 3 etager, og at der skal være udendørs opholdsarealer svarende til 25 % af det bebyggede areal. For tæt-lav boligbebyggelse må der bygges med en bebyggelsesprocent på maksimalt 60, og for etageboligbebyggelse må der bygges med en maksimal bebyggelsesprocent på maksimalt 80. Området skal vejbetjenes fra Centervejen. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 3.C.01.

Den øvrige del af planområdet er omfattet af kommuneplanramme 3.B.01, der udlægger området til boligområde, og den specifikke anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og daginstitutioner. Derudover fastlægger kommuneplanrammen, at der maksimalt må bygges i op til 1,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, samt at der på ejendomme større end 1.000 m² kan opføres et antal boliger, hvor nettogrundarealet pr. bolig mindst er 500 m². Den del af planområdet, hvor der skal være mulighed for opførelse af boligbebyggelse er derfor i overensstemmelse med Gribskov Kommuneplan 2021-2033.



Figur 4: Kortudsnit viser den eksisterende kommuneplanramme 3.C.01 (lyserød) og 3.B.01 (orange).

For begge kommuneplanrammer er det gældende, at ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Dette vil lokalplanen overholde.

Administrationens vurdering

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser vil være i overensstemmelse med kommuneplanrammerne 3.C.01 og 3.B.01 og leve op til de krav, der er fastsat heri, herunder maksimalt antal etager, opholdsarealer og håndtering af oversvømmelsesrisikoen.

Lokalplanens delområde for Folkeparken er ikke i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanramme 3.B.01, som udlægger området til boligområde. Derfor vurderer administrationen, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg til kommuneplanramme 3.B.01, så anvendelsen retteligt kan rumme eksisterende events og mulige fremtidige events i Folkeparken.

Lokalplanen vil også være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje, da fortætning og omdannelse af bl.a. Græsted centerområde hovedsageligt vil opføres som etagebyggeri eller anden tæt bebyggelse, samt da byomdannelse skal planlægges, så nye boligtyper supplerer det eksisterende udbud af boliger og boligmasse.

Endeligt bemærker administrationen, at screeningsafgørelse ift. miljøvurdering udestår samt terrænregulering ifm. byggemodning og endelig godkendelse af påtænkt vandhåndteringsløsning. Administrationen er klar over potentielle udfordringer ift. natur, som skal håndteres i planprocessen. Det vurderes, at denne proces vil kunne følge delegationen og dermed følge planerne jf. delegationsplan vedtaget af Byrådet i Gribskov Kommune d. 5. marts 2024.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler Planudvalget at følge indstillingen, såfremt udvalget ønsker at fremme udviklingen af Græsted Bymidte i overensstemmelse med gældende kommuneplan og jævnfør ovenstående sagsfremstilling.

Lovgrundlag

Planloven LBKG 2024-05-29 nr 572

Miljøvurderingsloven LBKG 2023-01-03 nr 4

Naturbeskyttelsesloven LBKG 2024-06-28 nr 927

Gældende kommuneplan for Gribskov Kommune.

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 fastsætter, at der forventes en større stigning i efterspørgslen på rækkehuse og etageboliger, og i Græsted opleves der en generel befolkningstilvækst. Bebyggelsen indeholder hovedsageligt rækkehuse i ét plan og etageboligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel. Centralt i Græsted, og i Græsted generelt, er udvalget af rækkehuse og nyere etageboliger begrænsede, da den primære boligmasse udgøres af parceller. Denne lokalplan vil derfor virke for målsætningen om at kunne tilbyde varierede boligformer til alle kommunens borgere.

Planlægningen for Græsted Folkepark vil være med til at sikre og skabe rammer, der skal understøtte lokale events, fællesskaber, kulturlivet og lokal virkelyst i Græsted, i overensstemmelse med Vores Gribskov.

Høringsperiode og høringsparter

Administrationen anbefaler en høringsperiode på minimum 4 uger.

Beslutning

Ændringsforslag v. Daniel Frigast (C)

At udarbejdelse af Lokalplan 316.14 og Kommuneplantillæg for et boligområde ved Centervejen i Græsted og Græsted Folkepark ikke skal være delegeret.

For: C (1)

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

Undlod at stemme: O (1)

Ændringsforslag **ikke tiltrådt**.

1.

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

Imod: C (1)

Tiltrådt.

2. Tiltrådt.

Udvalget beslutter, at der skal afholdes et tidligt dialogmøde inden opstart af lokalplansprocessen.

Bilag

Græsted Situationsplan

Græsted Bebyggelsesplan

Punkt 67: Igangsættelse af lokalplan for boliger ved Strandholmen i Gilleleje

00.22.04-P15-1-25

Resume

Gribskov Kommune har modtaget ansøgning om igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for 2. etape af Gilleleje Syd 2 samt tilhørende kommuneplantillæg for nyt rammeområde til rekreativt område i landzone. Området er beliggende ved Strandholmen syd for Parkvej i Gilleleje.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelse af delegeret lokalplan for boliger ved Strandholmen i Gilleleje Syd
2. at igangsætte udarbejdelse af delegeret kommuneplantillæg for præcisering af rammebestemmelserne samt udlæg af nyt rammeområde til rekreativ anvendelse i landzone.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Strandhavehus, der ejer ejendommen, matrikel 13q Fjellenstrup By, Gilleleje ønsker at få udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for den sydlige del af byudlægget for Gilleleje Syd 2.



Illustration med skitseoplæg for bebyggelsesplan for området.

Lokalplanområdet er på 66.196 m², hvoraf området til byudvikling og bebyggelse udgør 47.484 m². Der ønskes en bebyggelsesprocent på 25, som svarer til ca. 11.800 etage-m² boligbebyggelse.

Se uddybet beskrivelse af ansøgningen og de nærmere planforhold i bilag med opstartsredegørelse

Planforhold

Lokalplan og kommuneplantillæg

Arealet er beliggende i landzone, og projektet udløser lokalplanpligt for at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser i en byggeretsgivende lokalplan og for at overføre en del af området til byzone.

Med ønske om at etablere et delområde til rekreativ anvendelse og til håndtering af regnvand er der behov for et kommuneplantillæg, der kan fastlægge anvendelsen for en ny rekreativ ramme i landzone.

Som en del af behandlingen af høringssvar til Forslag til Kommuneplan 2025-37 er der indkommet høringssvar, som ønskede mere præcise rammer for bl.a. Rammeområde 2.B.22. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2025-37 er det indføjet i Ramme 2.B.22, at yderligere konkretisering af anvendelse og omfang skal ske gennem yderligere kommuneplanlægning. Med ansøgning om ny lokalplan for området foreslår administrationen derfor, at der udlægges en selvstændig ny boligramme for den del af lokalplanen, der skal rumme boligbebyggelse. Denne ramme skal fastsætte anvendelsen i området til tæt-lav boligbebyggelse, samt at den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for området under et, og at det maksimale etageantal er 2.

Miljøvurdering

I en indledende miljøscreening er det konstateret, at det ikke kan udelukkes at det nuværende projektoplæg vil have en væsentlig påvirkning af beskyttede arter. Bilag-IV arten Spidssnudet frø og de fredede arter Butsnudet frø og Lille vandsalamander er registrerede i det nordvestlige hjørne af planområdet,

Det kan ligeledes ikke udelukkes, at eksisterende ledelinjer og potentielle raste- og fourageringsområde for flagermus, i form af det levende hegn i det nordlige skel, påvirkes væsentligt ved realisering af planen. Da det ikke kan udelukkes, at der vil være en væsentlig påvirkning, vil det være nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser i området, samt at dette belyses konkret i en miljøvurdering af planforslagene.

Det vil ligeledes være nødvendigt at inddrage regnvandshåndtering som emne i miljøvurderingen.

Administrationens vurdering og bemærkninger

Administrationen vurderer, at oplægget til bebyggelsesplan for området vil danne en afslutning af bebyggelsen fra den nordlige etape af Gilleleje Syd 2. De to etaper vil til sammen skabe et sammenhængende boligområde.

Administrationen bemærker, at illustrationen med oplæg til bebyggelse for området fortsat bør bearbejdes og konkretiseres yderligere i lokalplanplanprocessen.

Det anbefales, at der sker konkretisering af:

- Bebyggelsesplanen; herunder fastlæggelse af, hvor der skal arbejdes med variation i højden, dvs. hvor i bebyggelsen, der skal være mulighed for 1 og 2 etager. Det er vigtigt, at der arbejdes med en nedtrapning i højden med maks. 1 etage i overgangen til landskaberne mod øst og mod syd mod landskabet. Der er fastsat tilsvarende krav i første etape nord for lokalplanområdet

- Bearbejdning af vej- og stiforhold, herunder placering af parkeringsudlæg og områder til indsamling af renovation
- Regnvandshåndtering i området
- Eventuel påvirkning i forhold til beskyttede arter, og om det medfører behov for bindinger og justering i oplæg til bebyggelse i området
- Behov for terrænregulering, så bearbejdning i lavbundsareal og etablering af regnvandsbassin kan ske med så lidt terrænændring som muligt.

Delegation

Administrationen anbefaler delegation jf. delegationsplanen.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at lokalplanarbejdet sættes i gang baseret på det overordnede projektoplæg til yderligere konkretisering, samt at der udarbejdes kommuneplantillæg med konkretisering af boligramme samt udlæg af ny rekreativ ramme i landzone. Administrationen anbefaler, at der i den videre proces med udarbejdelse af lokalplanforslaget arbejdes med udgangspunkt ovenstående emner for konkretisering.

Lovgrundlag

Planloven LBK 2024-05-29 nr. 572.

Kommuneplan 2025-37 for Gribskov Kommune, ramme 2.B.22 - Boligområde Gilleleje Syd 2

Miljøvurderingsloven LBK 2023-01-03 nr. 4

Økonomi

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektoplægget er i tråd med udviklingspolitikkenes 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 sikre bosætning i vores hovedbyer, og at vores byer og fællesskaber skal tilbyde boligtyper og muligheder for borgere i alle livsfaser.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplan og kommuneplantillæg sendes i høring i mindst 4 uger.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

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

Bilag

Bilag - Opstartsredegørelse for lokalplan 314.03

Punkt 68: Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg – 12 boliger på Strandkrogen, Dronningmølle

00.22.04-P15-1-25

Resume

Sagen handler om at igangsætte udarbejdelsen af ny lokalplan og kommuneplantillæg for 12 boliger ved Dronningmølle Strandcamping (Strandkrogen 2C). Projektet er en nedskalering af et forslag med 21 boliger, som ikke blev tiltrådt den 18. juni 2024, og ligger i forlængelse af, at badehotel udgik ved vedtagelsen af Lokalplan 309.07 i 2021. Sagen var politisk behandlet 25. marts 2025 som en politisk tilkendegivelse (en principiel beslutning om at få sagen belyst). De nødvendige undersøgelser er nu fremlagt, og der lægges op til konkret igangsættelse.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for 12 boliger på matr.nr. 1tu
2. at beslutte, at igangsættelsen sker under forudsætning af, at de forhold, som er nærmere beskrevet i sagsfremstillingen, undersøges, dokumenteres og indarbejdes i lokalplanforslaget

Sagsfremstilling

Baggrund for projektet

Området ved Dronningmølle Strandcamping har i en årrække været genstand for udviklingsplaner. Oprindeligt var det intentionen at opføre et badehotel/feriecenter, hvilket blev drøftet som en del af den gældende Lokalplan 309.07. Da der fremkom borgerprotester, blev muligheden for badehotellet dog fjernet fra det endelige lokalplanforslag i november 2021.

I maj 2024 indsendte ejeren af matr.nr. 1tu (Althoff Development ApS) en ansøgning om opførelse af 21 boliger i tre etagebygninger. Den 18. juni 2024 besluttede et flertal i Planudvalget ikke at imødekomme ansøgningen om at påbegynde den nødvendige planproces. På baggrund af dette afslag har ansøger revideret projektet ned til 12 boliger fordelt på to punkthuse.

Den 25. marts 2025 blev sagen behandlet som en politisk tilkendegivelse (principiel beslutning). De nødvendige undersøgelser er nu fremlagt, og der lægges op til konkret igangsættelse. Sagen handler dermed om at igangsætte udarbejdelsen af ny lokalplan og kommuneplantillæg for 12 boliger ved Dronningmølle Strandcamping (Strandkrogen 2C), som er en nedskalering af tidligere forslag med 21 boliger.

Ansøger har udarbejdet et projekt med 12 boliger fordelt på to punkthuse i tre etager. Den nye bebyggelse placeres i et hul i terrænet (gammel lergrav) for at minimere den visuelle påvirkning af kystområdet og tilstødende nabobebyggelse.



Revideret forslag (2025) med 12 boliger fordelt på to punkthuse i tre etager.

Planforhold og proces

Boliger er ikke omfattet af kommuneplanramme 6.R.06, og der udarbejdes derfor kommuneplantillæg parallelt med lokalplanen. LP 309.07 aflyses for matr.nr. 1tu ved endelig vedtagelse. Forslagene screenes efter miljøvurderingsloven. Arbejdet udføres delegeret.

Forhold der skal belyses yderligere og indarbejdes i planforslaget:

- Kystnærhed

Området ligger ca. 130–150 m fra kysten og er i kystnær byzone, så lokalplanen skal redegøre for visuel påvirkning jf. planloven.

- Regnvand/oversvømmelse

Området ved Strandkrogen er lavtliggende med lerjord, højt grundvand og naturlige strømningsveje og er udpeget som oversvømmelsestruet, så den foreliggende vandhåndteringsplan er utilstrækkelig, og lokalplanen skal derfor, i overensstemmelse med kommune- og spildevandsplanen (afløbskoefficient 0,36), fastlægge konkrete løsninger med forsinkelsesbassiner med droslet afløb dimensioneret til mindst en 5-års regn og samlet håndtering af en 100-års hændelse (~65 mm) uden at forværre forhold for naboer, bevare strømningsveje, holde befæstelsen lav og redegøre for hverdagsregn og lokal håndtering af vand fra grønne arealer.

- Grundvand (OSD/indvindingsopland)

Muligheden for nedsivning bør undersøges, og der bør der etableres nogle boringer af hensyn til at afklare jordbundsforhold samt test af jord for at afklare evt. forurening. Administrationen forventer, at hvis muligheden for nedsivning skal undersøges nærmere, skal jorden på matriklen testes for forurening.

- Natura 2000 og bilag IV

Projektområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 195, Gilleleje Flak og Tragten, der ligger cirka 140 m nord for projektområdet. En opførelse af de ønskede boliger vurderes ikke at ville medføre forringelse eller forstyrrelse af de særligt beskyttede naturtyper og beskyttede arter i det

internationale naturbeskyttelsesområde grundet afstanden samt det relativt beskedne indgreb, som projektet må anses at være i forhold til bebyggelse på - og udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

- Støj

I forhold til støj skal det sikres, at de vejledende støjgrænser (vejtrafik, varmepumper, bundpumper mm.) for de nye boliger kan sikres og dokumenteres, ligesom projektet i sagens natur ikke skal medføre gener for den fortsatte drift af campingpladsen.

- Trafik/Vej/Vejbyggelinje

Der planlægges adgangsvej via Strandkrogen, som er en eksisterende privat fællesvej. Vejen er i dag udlagt i grus og på enkelte delstrækninger anlagt relativt smalt i marken (vejen er udlagt i en bredde på 5 meter), ligesom der langs strækningen er to 90 graders kurver med meget begrænset oversigt. Vejen fungerer i dag foruden som adgangsvej til projektejendommen og som adgangsvej til naboejendommen Strandhuse, hvorfor vejen allerede i dag anvendes til kørsel med renovationskøretøjer mv. Forholdene omkring vejforløbet bør blive undersøgt nærmere under lokalplanarbejdet, og da bygherre ejer både projektejendommen og ejendommen, som vejen ligger over, vil bygherre uden videre om nødvendig sikre en udvidelse af vejens bredde og sikre forbedrede oversigtsforhold (herunder tinglysning). Der er tinglyst en vejbyggelinje på 12 meter fra vejmidten af Villingebæk Strandvej. Det skal afklares, om vejmyndigheden vil tillade placering af sekundær bebyggelse til renovation/affaldshåndtering og pulterrum til opbevaring inden for vejbyggelinjen. Hvis ikke skal den sekundære bebyggelse flyttes uden for vejbyggelinjen. Jf. Vejdirektoratets turrater for etageboliger forventes der genereret 37 ture med motorkøretøjer, hvoraf 2 ture er lastbilture (årsdøgnstrafik). Den forventede mertrafik forventes ikke at have indflydelse på den nuværende afvikling af trafikken i krydset Villingebæk Strandvej/Strandkrogen, som er et prioriteret T-kryds uden svingbaner. Der bør sikres tilstrækkelige oversigtsforhold i krydsene Strandkrogen/Strandkrogen og Villingebæk.

- Campingplads: lokalplan, adgang og kysthensyn

En ændring af projektejendommens anvendelse fra campingplads til helårsbeboelse vurderes ikke at have betydning for selve campingpladsen, som er beliggende på en særskilt ejendom, så længe visse forhold håndteres. Campingpladser behøver ikke være geografisk sammenhængende ifølge Campingreglementet og den resterende del vil stadig have over 100 campingenheder, som er kravet. Det vigtigste er, at offentlighedens adgang til teltområdet og stranden opretholdes, f.eks. ved at sikre stiadgang i lokalplanen, hvilket i øvrigt allerede er sikret via tinglysning. Det skal også vurderes, om ændringen påvirker landskabet, adgangen eller oplevelsen negativt, særligt fordi området ligger i kystnærhedszonen. Administrationen vurderer, at lokalplanarbejdet godt kan igangsættes, og at de nævnte forhold, herunder adgang og funktionalitet indgår i den videre planproces.

- Planforhold

Området er omfattet af Kommuneplanramme 6.R.06 (rekreative formål) og Lokalplan 309.07. Etablering af boliger kræver kommuneplantillæg og udarbejdelse af ny lokalplan.

- Miljøvurdering (screening)

Projektet forventes ikke at udløse miljøvurdering, men dette afklares i den formelle screening på baggrund af ovenstående emner.

Lovgrundlag

Planloven LBK nr 572 af 29/05/2024

Kommuneplan 2021-33, Rammeområde 6.R.06

Økonomi

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektet kan styrke bosætning og det lokale byliv i kystnære områder, men forudsætter at kystlandskab og rekreative interesser beskyttes.

Beslutning

1.-2.

For: A, C, V (4)

Imod: M, O, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (3)

Tiltrådt.

Mindretalsudtalelse fra Moderaterne:

Moderaterne mener ikke at der i vores lokalsamfund skal bygges etagebyggeri og dermed ej heller i Dronningmølle.

Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) begærer sagen i Byrådet.

Bilag

Dagsordenspunkt, 25. marts 2025

Notat vedr regnvandshåndtering - Strandkrogen 090925

Bemærkninger fra Sweco vedrørende trafik- og vejforhold

Input til startredegørelse - Althoff Development ApS - 12 nye boliger 2.0

Bilag A – Rapport vedr. ejendommen via Miljøportals EA-Tools

Bilag B – Vandhånteringsplan fra DMR

Bilag C - Servitutredegørelse matr.nr. 1tu Dronningmølle, Esbønderup 1.0.

Bilag D - Jordforureningsattest110351-1tu

Ansøgning om ny lokalplan

Præsentationsmappe af forslag

Standardplan af området

Kommuneplanramme 6.R0.6

Lokalplan 309.07

Punkt 69: Igangsættelse af Lokalplan 533.07 for Tisvildehuset

00.22.04-P15-1-25

Resume

Gribskov Kommune har solgt et areal ved Tisvilde Bygade til Foreningen Tisvildehuset, og foreningen søger om lokalplan for at kunne realisere et projekt for nyt idræts-, kultur- og samværshus - "Tisvildehuset".

Indstilling

Admonistrationen indstiller til Planudvalget

1. at igangsætte udarbejdelse af delegeret lokalplan for Tisvildehuset.

Sagsfremstilling

Ansøgning og projektbeskrivelse

Foreningen Tisvildehuset har købt en del af kommunens ejendom på Tisvilde Bygade 35. Handelen er betinget af, at der kan vedtages en lokalplan, der muliggør det ønskede projekt. Arealet er i dag bebygget med et idrætsklubhus, en tennisbane og parkeringspladser, og området er beliggende umiddelbart øst for Skt. Helene Skole i Tisvilde.

Foreningen Tisvildehuset ønsker at etablere "Tisvildehuset", der er et hus, som kan rumme sportslige, sociale og kulturelle aktiviteter, og som kan blive et åbent hus for alle generationer.

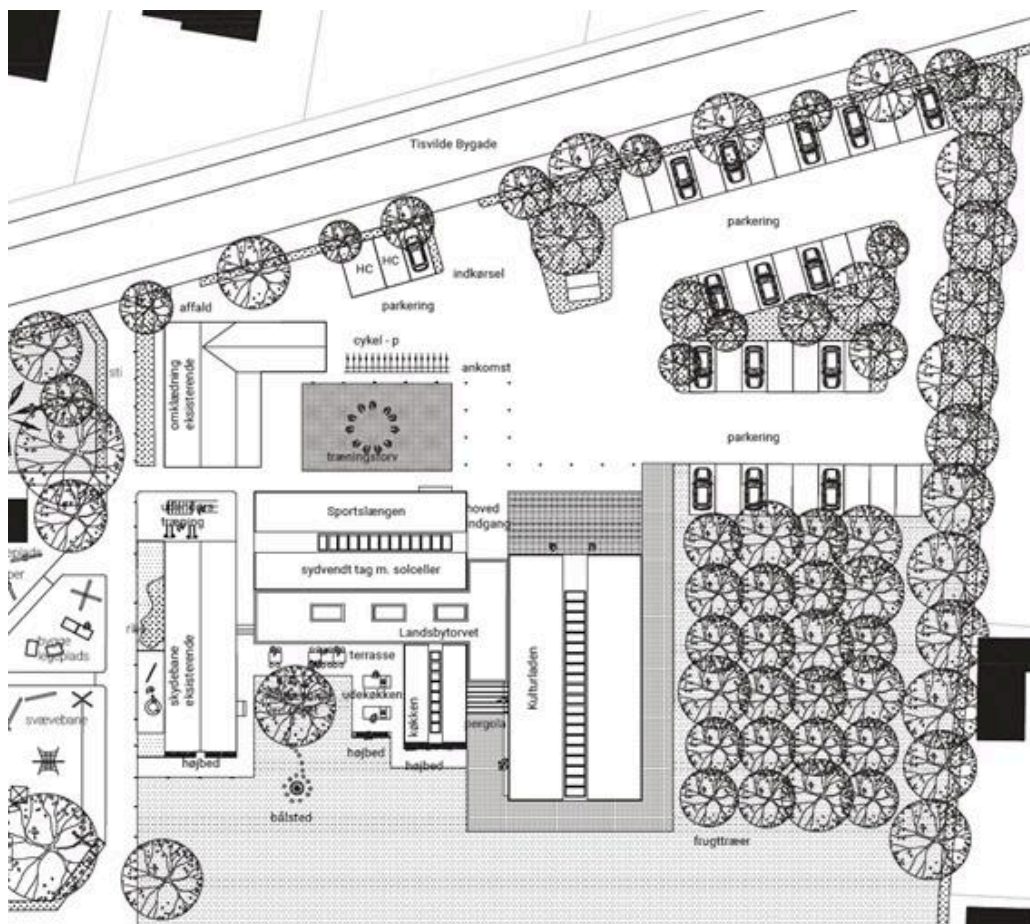
Lokalplanområdet omfatter et areal på 6000 m².



Lokalplanens område ved Tisvilde Bygade 35.



Visualisering af projektforslag for Tisvildehuset set fra syd.



Projektforslag for byggeri og disponering af udearealer omkring huset.

Foreningen Tisvildehuset ønsker at skabe et samlingssted i Tisvilde. Visionen er at skabe et aktivt mødested på tværs af kultur, idræt og sociale aktiviteter, hvor børn, unge, voksne og ældre kan mødes på - og omkring byens nye landsbytorv.

De eksisterende bygninger renoveres og ombygges, og der opføres nybyggeri, der sammenbygges med det eksisterende klubhus. Se ovenstående situationsplan og se bilag med projektmappe med beskrivelse af visionen for projektet.

Det eksisterende byggeri har en lang lukket facade mod skolen, og projektet ønsker at åbne op for mere gennemgang mellem dette nye idræts- og kulturområde og selve skolens område mod vest.

De eksisterende tennisbaner vil blive nedlagt og fjernet. Mod øst, langs vejen er der i dag et beplantningsbælte, som ligger trukket tilbage fra Tisvilde Bygade, så det danner en lille plads ved vejen. Dette område anvendes primært til parkering. Beplantningsbæltet fjernes for at gøre plads til bedre parkering og manøvreplads inde på området, og der etableres ny beplantning langs vejen. Dette vil bl.a. gøre afviklingen af parkering mere trafiksikker, når der ikke skal køres og bakkes ud over fortovet for at parkere ved Tisvilde Bygade.

Der er fokus på at skabe en "buffer" mod boligerne mod øst. Dette gøres ved at holde afstand og skabe en grøn overgang i form af et beplantningsbælte.

Projektet har stort fokus på bæredygtighed og mulighed for at genanvende en stor del af den eksisterende bygningsstruktur for at mindske CO₂-aftrykket. Der arbejdes med trækonstruktion og træbeklædning, både af de nye bygninger og som beklædning af de dele, der genanvendes. Dette skal også bidrage til at sikre et ensartet udtryk for det samlede byggeri. Der lægges op til en bygning i blå farve. Dette er en reference til brugen af blå farve, der findes i området, og fordi de forskellige foreninger i området også har blå som logo eller klubfarve.

Planforhold

Lokalplanens område er omfattet af Ramme 8.D.03 - Skt. Helene Skole i Tisvilde i Kommuneplan 2025-37. I processen for ny kommuneplan er rammen blevet justeret så den kan rumme projektet for Tisvildehuset.

Rammen omfatter både skole, idrætsområde og boldbaner. Rammen fastsætter anvendelsen af området til offentlige formål, hvor den specifikke anvendelse er til sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, forsyningsanlæg med mulighed for etablering af et offentligt tilgængeligt mødested med café, der understøtter kultur- og idrætsaktiviteter i lokalområdet.

Bebyggelsesomfang er fastsat til maksimal bebyggelsesprocent på 25 % af området som helhed, maksimalt etageantal er 2 etager, og maksimal bygningshøjde er 8,5 m

Projektet for Tisvildehuset er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2025-37.

Administrationens vurdering og bemærkninger

Området anvendes i dag primært til idrætsaktiviteter og projektet vil medføre en udvidet anvendelse til både kulturelle aktiviteter og til generelt mødested i byen med mulighed for café.

Projektet understøtter i høj grad visionen i Vores Gribskov om at skabe samarbejde med lokale aktører for herigennem at gøre en særlig indsats for at øge borgernes mentale trivsel og øge muligheden for at bidrage til - og være en del af fællesskabet. Ligeledes understøtter projektet tanken om fremtidens kommune, hvor borgerne aktivt er en del af skabe og bidrage, f.eks. som her - til etablering og drift af lokale idræts og kultur faciliteter.

Det er vigtigt at sikre, at der fortsat er en naturlig sameksistens med skolen og det resterende boldbaneområde, som fortsat vil være kommunens ejendom.

Projektbeskrivelsen lægger op til kulturelle arrangementer, teater og musik i den nye Kulturlade. I lokalplanprocessen skal det afdækkes, hvorledes det kan sikres, at disse aktiviteter kan foregå uden at være til gene for boligerne, der er nabo til området. Projektet indeholder planer for fjernelse af nogle træer og nedrivning og ændring i dele af de eksisterende bygninger. I lokalplanprocessen skal det afdækkes, hvordan dette kan ske uden at eventuelle yngle- og rasteområder for flagermus vil blive beskadiget eller ødelagt.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at igangsætte proces for delegeret lokalplan for Tisvildehuset, og at det sker med fokus på, at lokalplanprocessen bl.a. skal konkretisere nødvendige tiltag i forhold til støj og natur.

Lovgrundlag

Kommuneplan 2025-37 for Gribskov Kommune, ramme 8.D.03 - Skt. Helene Skole i Tisvilde

Planloven LBKG 2024-05-29 nr 572.

Økonomi

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

Konsulentbistand til evt. natur- og støjnotat finansieres af Planudvalgets ramme "Plan og Gis" - delrammen "Plan".

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektet passer bl.a. med kommunens målsætning om at samarbejde med lokale aktører for herigennem at gøre en særlig indsats for at øge borgernes mentale trivsel og øge muligheden for at bidrage til og være en del af fællesskabet.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplan sendes i høring i mindst 4 uger.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Bilag projektmappe for Tisvildehuset

Punkt 70: 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: 16.02

Møde slut: 17.05

Bo Jul Nielsen (A) orienterede om borgermøde om GastroHub, Kagerup.

1. Taget til efterretning.

Punkt 71: Prioritering af plansager

01.02.00-P10-1-20

Resume

Denne orientering om prioritering af sager i planafdelingen giver status på, hvor mange lokalplaner, der indtil nu er vedtaget siden sidste orientering d. 25. marts 2025. Derudover giver sagen en status på igangværende lokalplanlægning samt en status på kommende sager, og hvilke lokalplansager der aktuelt er i kø.

Status gives som udgangspunkt halvårligt fremadrettet. Derfor kan næste orientering forventes på Planudvalgets møde i marts 2026.

Sagsfremstilling

Administrationen har generelt fokus på at øge antallet af vedtagne lokalplaner pr. år i kommunen. Dette har været i tråd med de generelle konjunkturer på ejendomsmarkedet, hvor boliglokalplaner har understøttet et marked for primært mindre boliger i tråd med kommunens strategi om at understøtte et mere balanceret boligudbud. Der har desuden politisk og administrativt været fokus på at optimere og forbedre lokalplanprocesserne.

Baggrund:

- I 2018 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 6 lokalplaner.
- I 2019 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 9 lokalplaner.
- I 2020 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 19 lokalplaner.
- I 2021 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 13 lokalplaner og en kommuneplan.
- I 2022 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 12 lokalplaner.
- I 2023 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 11 lokalplaner.
- I 2024 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 4 lokalplaner.

Indtil videre i 2025 er følgende 5 lokalplaner vedtaget:

- Lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup
- Lokalplan 255.01 for Boligområde ved Skærødvej
- Lokalplan 327.05 for Kongebakken i Esbønderup
- Lokalplan 516.23 for Boliger i Troldebakkerne Vest.
- Lokalplan (-tillæg) 316.10.2 for Blandet Boligområde på Holtvej 2 og blandet offentligt område på Holtvej 8 (Helhedsplejen)

Derudover er Kommuneplan 2025-37 vedtaget jf. beslutning på Byrådet d. 9. september.

Igangværende planlægning

Administrationens igangværende lokalplaner (vilkårlig rækkefølge):

- Parkeringsplads ved stranden i Tisvildeleje
- Storhøj Grundejerforening - Sommerhus størrelser

- Temalokalplan for saunaer langs kysten
- Boliger i Nejlinge, Helsingør
- Bevarende lokalplan for Rågeleje
- Antennemast på Nygade 13, Græsted
- Lokalplan for Gilleleje Bymidte
- Boliger på Tisvildevej 18B, Vejby
- Nordic Park – Kirkevej 43, Græsted
- Boliger i Ramløse Øst v. Præstevej: pt. i bero
- Lokalplan for Metro Therm i Helsingør: pt. i bero

Der udarbejdes derudover aktuelt kommuneplantillæg for henholdsvis områder med tilbagevendende events og skovrejsningsområder som følge af arbejdet med Den Grønne Trepert.

Følgende igangsættelser af nye lokalplaner behandles af Planudvalget i separate punkter på denne dagsorden, møde d. 23. september 2025:

- Lokalplan for et boligområde ved Centervejen i Græsted og Græsted Folkepark.
- Lokalplan for boliger ved Strandholmen i Gilleleje.
- Lokalplan for et nyt boligprojekt på Strandkrogen, Dronningmølle.
- Ny lokalplan for en del af Ørby Landsby.
- Lokalplan for Tisvildehuset, Tisvilde.
- Lokalplan for eventpladsen i Græsted og signaturoplevelse ved Søborg Sø.

Udover ovennævnte igangværende plansager har der i løbet af 2024 været en række principielle igangsættelser på Planudvalget. Disse har været initieret for at sikre udvalgets opbakning til sagen, men afventer stadig opstart af konkret sagsbehandling. Dette har været tilfældet for:

- Dragstrup Enghave 7, 3250 Gilleleje. Planudvalget d. 24. september 2024.
- Eventlokalplaner for Eventpladsen i Græsted, Esrum Kloster, Søborg Landsby område O, Gilleleje Havn og Vandrerhjemmet i Tisvilde. Planudvalget d. 23. april 2024.
- Gilbjerg Strandhotel. Planudvalget d. 20. februar 2024.

Fremtidig planlægning

Udarbejdelse af lokalplaner prioriteres bl.a. efter følgende parametre: Erhvervsudvikling, større boligprojekter, udvikling af strategisk vigtige steder, events og turismeunderstøttende projekter, kommunale ejendomme og ansøgningstidspunkt. Derudover tages hensyn til hensigtsmæssig og effektiv drift i forvaltningen. Efterspørgslen på ny planlægning er stadig større end kapaciteten til udarbejdelse. Derfor bliver lokalplanansøgninger og anmodninger om forhåndsdialoger sat i kø. Der er på nuværende tidspunkt følgende forespørgsler:

- Dønnevældevej, Græsted (Fripølehus)
- Græsted Bymidte (Nordlig del)
- Esrum Kloster (Events m.m.)
- Kagerup Byvej 20 (Gastronominoen)
- Kolbevej 21, Græsted (shelters)
- Ammendrup Park (Fælleshus)
- Udviklingsmuligheder for Haldbjerg Naturcampus
- Udviklingsmuligheder for Rabarbergården, Holløse
- Boliger ved Præstevejen 12, Græsted
- Boliger ved Præstevejen 18, Græsted
- Boliger ved Frederiksborgvej 78-80, Helsingør (Planteskolen)

- Boliger på Frederiksværkvej 122, Ramløse
- Boliger ved Tisvilde Station
- Boliger på Parkvej 311, Gilleleje
- Boliger i Blistrup Syd
- Boliger på Idrætsvej 19b, Helsingør
- Boliger på Møllebødsvej 6, Helsingør
- Boliger ved Annisse Teglværk
- Dagligvarebutik Skovgårdsvej/Bomsevej, Helsingør
- Lokalplantillæg til lokalplan 512.23 på Østergade, Helsingør til håndtering af parkering og rekreative arealer.
- Solceller Nordkysten
- Solenergianlæg ved Kæderup
- Skovenergipark nord for Troldebakkerne

Ovenstående planprojekter er en bruttoliste, der afventer behandling. Det kan ikke udelukkes, at enkelte projekter ikke længere er aktuelle, eller at der ikke længere er et ønske om ny planlægning. Samtidig er der forespørgsler på mulige sager, som endnu ikke er nærmere konkretiserede.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Punkt 72: 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).