

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 26-08-2025

Mødedato Tirsdag d. 26. august 2025 kl. 16:30

Mødested Byrådssalen, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025-37.....	4
Igangsættelse af kommuneplantillæg for revision af tema 3.2 Skovrejsning.....	12
Behandling af § 14-forbud vedrørende nedrivning af Rågeleje Strandvej 83, 3210 Vejby.....	14
Meddelelser.....	18
Revision af Lokalplan 43.1 - Forhøjelse af bebyggelsesprocent for sommerhusområdet ved Strand-]	19
Lukket: Orientering om retssag.....	21
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	22

Punkt 53: 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

Pernille Søndergaard (M) afprøvede sin habilitet i sagen "Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025-37" (pkt. nr. 54).
Pernille Søndergaard (M) blev erklæret habil i sagen.

Pkt. 58 løftes til behandling før meddelelsepunktet.

1. Dagsorden godkendt.

Punkt 54: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025-37

01.02.03-P15-2-21

Resume

Forslag til Kommuneplan 2025-2037 har været i offentlig høring i 8 uger. I høringsperioden er der modtaget 99 høringssvar. Høringssvarene er blevet behandlet, og administrationen indstiller, at Kommuneplan 2025-2037 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer (ændringsforslag 1-10).

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

1. at godkende ændringsforslag 1-10, som beskrevet i sagsfremstillingen.
2. at endeligt vedtage Gribskov Kommuneplan 2025-37 med tilhørende sammenfattende miljøredegørelse i overensstemmelse med de vedtagende ændringer.
3. at beslutte, at høringssvar besvares, som angivet i høringsnotat.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med Udviklingspolitikken og Planstrategien "Vores Gribskov" den 28. februar 2023 (Punkt 23), at følgende emner skulle revideres eller tilføjes i forbindelse med Kommuneplan 2025-37.

- Levende bymidter
- Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer
- Rækkefølgeplanlægning og nye udlæg til byudvikling
- Områdeinddeling i kommuneplanen
- Revision af kommuneplanens rammer
- Retningslinjer for sommerhuse. Punktet blev behandlet særskilt af Planudvalget d. 18. april 2023 (punkt 24) og indgår derfor ikke i kommuneplanrevisionen.
- Retningslinjer for tekniske anlæg, vindmøller og solceller
- Retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand
- Turistpolitiske overvejelser
- Justering af retningslinjer og udpegning for Grønt Danmarkskort

D. 11. marts 2025 vedtog Byrådet at sende forslag til Kommuneplan 2025-37 i offentlig høring. Forslag til Kommuneplan 2025-37 har været i offentlig høring fra d.17. marts 2025 til d.12. maj 2025. Administrationen har efterfølgende behandlet indkomne høringssvar, herunder bemærkninger fra statslige styrelser, som har ført til en række tekniske rettelser og ændringer i redegørelsen. Høringssvar og bemærkninger fra styrelser gennemgås nedenfor og i ændringsnotatet (bilag 2). Sidst i dagsordenspunktet oplystes 10 ændringsforslag, som dækker foreslåede ændringer i rammer og retningslinjer. Forslag til ændringer i redegørelsen gennemgås ikke i dagsordenspunktet, men fremgår i det samlede overblik over ændringsforslag i bilag 2.

Forud for den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2025-37 er der i januar 2024 foretaget en idéindkaldelse, hvor kommunen efterlyste forslag til arealer til byvækst samt idéer og ønsker til håndteringen af nye vedvarende energianlæg. Input herfra blev brugt aktivt i udarbejdelsen af forslag til Kommuneplan 2025-2037.

Derudover har afsnittene om arealudlæg, vedvarende energi og Grønt Danmarkskort har været i forhøring fra 26. september til 20. oktober 2024. Høringssvarene fra forhøringen har indgået i færdiggørelsen og den politiske behandling af forslaget.

Hvad er en Kommuneplan?

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

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

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

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

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

Kommuneplan 2025-37 med indarbejdet ændringsforslag er vedlagt som bilag 1 (PDF-fil). Kommuneplanen findes også i en digital udgave. Siden udløb af høringsfristen har den digitale kommuneplan været delvist lukket. I forbindelse med offentliggørelse af dette dagsordenspunkt, kan den fulde digitale kommuneplanforslag 2025-37 igen tilgås. Den digitale kommuneplan kan findes på følgende side: [Gribskov - Kommuneplan 2025-37 - Gribskov Kommune](#).

Til orientering forventes det, at der fremover ikke vil være et krav om, at kommuneplanen indeholder retningslinjer for levende bymidter.

I høringsperioden er der modtaget 99 hørings svar, inklusiv hørings svar fra styrelsen. Der er modtaget 2 svar på partshøringen foretaget i forbindelse med ændringsforslag af en række rammeændringer, som beskrives senere i dagsordenspunktet. Fuld længde af indkomne hørings svar, inklusive partshøringer, findes i "bilag 4 - Hørings svar i fuld længde". I følgende gennemgås de overordnede emner, der går igen i hørings svarene, og som giver anledning til ændringer i rammer og retningslinjer. Alle hørings svar er resumeret, besvaret, og vurderet ift. om det giver anledning til ændringer. Dette er samlet i et dokument og kan findes i "bilag 3 - Hvidbog", hvori også svar fra partshøring indgår. Hørings svarene er besvaret kronologisk i den rækkefølge, som de er kommet ind.

Emner i hørings svar fra offentligheden:

Byudvikling:

I høringsperioden er der modtaget 48 hørings svar vedrørende boligramme 4.B.08 for det gamle teglværk i Annisse Nord. En stor andel af hørings svarene ønsker, at arealet tages ud af kommuneplanen og forbliver/udlægges til naturområde. En

mindre andel af høringssvarene er positivt indstillet over for omdannelse af Teglværket til boligområde. Det påpeges, at områdets særlige karakter har betydning for bosætningen i området. Samtlige høringssvar lægger vægt på, at Tvingsbakken opleves som et helt unikt boligområde med stor herlighedsværdi: Skovpræg i samhørighed med naturen, mørkeområde, store grunde, lav og spredt byggeri, ingen hække og hegn. Det er et bredt ønske, at det nye område tilpasses det eksisterende udtryk på Tvingsbakken. Foruden de nævnte karaktertræk ved området ønskes desuden bevaring af eksisterende træer og beplantning, lav bebyggelse (nogle høringssvar ønsker maks. 1 plan, hvor andre høringssvar ønsker maks. 2 plan).

Bekymring for arealudlægget drejer sig om, at det:

- vil skade naturen
- vil give øget pres på Bjørnehøjskolen
- vil give byggegener
- vil medføre øget trafikbelastning og dårligere trafiksikkerhed, særligt ved Bjørnehøjskolen. Herunder nævnes det, at byggeogistik og tung trafik skal planlægges grundigt for at undgå kaotiske tilstande. Der skal findes trygge skoleveje og sikre hensyn til bløde trafikanter samt undgå trafikføring indover Tvingsbakken.
- Ikke er grundigt nok miljøvurderet, inden arealet udlægges til boliger/byzone, herunder kritik af at miljøvurderingen skubber nødvendige analyser.

Administrationen anbefaler ikke, at høringssvarene giver anledning til ændringer. Kommuneplanrammer fastlægger den overordnede anvendelse af et område. Rammerne danner grundlag for, hvad der senere kan planlægges mere detaljeret for i en lokalplan. Det er først med vedtagelse af lokalplan, at arealet overføres til byzone.

Kommuneplanrammen tager trods det overordnede planlægningsniveau allerede højde for mange af de nævnte ønsker til boligområdet, da de fleste også er modtaget i forbindelse med forhøringen. Kommuneplanrammen indeholder en række bestemmelser, som skal sikre, at en fremtidig bebyggelse sker med hensyntagen til omgivelserne, herunder særligt til landskab, natur og naboer. Der åbnes mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. I området nord for den grønne korridor må der kun etableres åben-lav boligbebyggelse, som skal etableres med bevaring af så mange af de eksisterende træer som muligt samt med ingen eller meget begrænset gadebelysning og kun lavt placeret nedadvendt facadebelysning. Derudover skal der opretholdes en sammenhængende træbeplantning i en bredde på mindst 20 m. mod Tvingsbakken.

Bebyggelse skal etableres som boligenklaver, hvor variation i boligtyper og brug af tegl som facademateriale skal sikre arkitektonisk sammenhæng og respekt for områdets historie.

Miljøvurderingen er udarbejdet i henhold til miljøvurderingsloven og bygger på planens detaljeringsniveau. Den præciserer, at yderligere analyser og afværgeforanstaltninger vil skulle fastlægges i den efterfølgende lokalplanlægning, hvor påvirkning af natur, herunder bilag IV-arter og økologiske forbindelser, vil blive belyst og vurderet yderligere.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen ikke, at høringssvarene giver anledning til ændringer. Administrationen vil inddrage bemærkningerne i det videre arbejde med lokalplanlægning for området, og administrationen anbefaler, at lokalområdet inddrages i forbindelse med den videre planlægning for området.

Grønt Danmarkskort:

Høringssvar til Grønt Danmarkskort er primært fra grundejere, der ikke vil være en del af Grønt Danmarkskort. De er bekymrede for, at der pålægges begrænsninger på deres ejendomme. Andre høringssvar er fra borgere, der er bekymrede over ændringer af Grønt Danmarkskort ved det tidligere teglværk i Annisse Nord. I høringssvarene er en utilfredshed med, at der ændres i Grønt Danmarkskort med formål om at omdanne det gamle Teglværk til boligområde i Annisse Nord.

Administrationen påpeger, at udpegningen er sket på baggrund af nationale kriterier, Digitale Naturkort og kommunens egen naturfaglige vurdering. Arealer kan udpeges som potentielle naturområder, selvom de på nuværende tidspunkt anvendes til landbrug, hvis arealerne vurderes at have langsigtet potentiale for naturudvikling, jf. vejledning nr. 9687 af 7. juli 2017.

Udpegning til Grønt Danmarkskort medfører ikke ændrede retsvirkninger eller begrænsninger på eksisterende byggeri, ændrer ikke på muligheden for at udnytte landbrugsejendommen f.eks. til udvidelse af husdyrbrug eller ny bebyggelse og stiller ikke nye krav til naturbeskyttelse.

Med udgangspunkt heri anbefaler administrationen at opdatere redegørelsen til Grønt Danmarkskort, så det tydeligt fremgår, hvordan lodsejere påvirkes ved udpegning til Grønt Danmarkskort. Se tilføjelsen til redegørelsen i den fulde kommuneplan eller i bilag 2 "Ændringsnotat".

I Annisse Nord-området, herunder området ved Teglværket, er der foretaget ændringer i Grønt Danmarkskort. Grønt Danmarkskort skelner mellem områder, som har potentiale for at udvikle sig til henholdsvis naturområder og økologiske forbindelse (potentielle), men som endnu ikke er det og områder, som er eksisterende naturområder og økologiske forbindelser. På arealerne ved og omkring teglværket er der udelukkende ændret i udpegninger for potentielle områder. Samlet set er Grønt Danmarkskort-udpegninger i Annisse-området styrket med den nye kommuneplan. Arealet med udpegninger til Grønt Danmarkskort er øget og sikrer samtidig en bedre sammenhæng mellem eksisterende og potentielle naturområder nord og vest for området. Uanset udpegninger i Grønt Danmarkskort skal eksisterende beskyttelsesinteresser i den videre lokalplanlægning respekteres i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Administrationen anbefaler derfor ikke, at der ændres i udpegningerne for Grønt Danmarkskort i Annisse-området.

Bevaringsværdige Bygninger:

Høringssvarene til temaet "Bevaringsværdige bygninger" handler især om tre ting:

1. Usikkerhed om, hvornår en SAVE-registrering faktisk binder ejeren.
2. Forslag om at nedskrive bevaringsværdien eller helt fjerne enkelte bygninger fra listen med bevaringsværdige bygninger. Enkelte høringssvar ønsker en ny eller længere høringsproces.
3. Bekymring for fortætning i særligt Gilleleje, hvor borgere ønsker en bredere registrering af hele bymiljøet. Dertil kommer et par tekniske detailbemærkninger til blandt andet facadehøjder.

Administrationen anbefaler at fastholde udpegningerne.

Administrationen anbefaler to justeringer: For det første omskrives bestemmelse 1.9.3, så det mere tydeligt fremgår, at SAVE-registreringen først får retsvirkning, når den indarbejdes i en senere lokalplan (Ændringsforslag 1). For det andet foreslås det, at "Stejlepladsen" udgår af bilaget over registrerede bygninger for at undgå forvirring, da det er en plads og derfor ikke har en egentlig bevaringsværdi.

Øvrige indsigelser tages til efterretning, men forventes behandlet i forbindelse med kommende lokalplaner herunder den kommende lokalplan for Gilleleje eller konkrete byggesager. I forbindelse med lokalplaner, der fastsætter bestemmelser for bevaring, vil der være en ny offentlighedsfase. Ved ønske om nedrivning af bevaringsværdige ejendomme vil udvalget få forelagt sagen med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges § 14 forbud og udarbejdes en bevarende lokalplan. Alle ejere af ejendomme, som er registrerede som bevaringsværdige i forslaget til Kommuneplanen 2025-2037, er orienterede i forbindelse med høringen af kommuneplanen.

Vedvarende Energi

Der er flere positive tilkendegivelser for hensyn varetaget i udpegninger for vedvarende energi. Derudover et ønske om at udvide udpegningen for "Vindmøller ikke muligt" ved Søborg Sø, da området forventes at komme til at rumme store

koncentrationer af fugle.

Administrationen anbefaler at ændre udpegningen for at undgå fremtidige konflikter mellem naturhensyn og vindmøller (Ændringsforslag 2). Ændring i udpegningen inddrager et meget begrænset areal. Se den reviderede udpegning i kommuneplanens digitale kort med mulighed for zoom-funktion eller i Bilag "Kommuneplan 2025-2037".

Skovrejsning:

Enkelte høringssvar forslår at ændre udpegning for temaet skovrejsning bl.a. på baggrund af arbejdet med Grøn Trepert. Hertil anbefaler administrationen at igangsætte et kommuneplantillæg, der skal revidere temaet for skovrejsning. Igangsættelse af kommuneplantillægget behandles af Planudvalget d. 26. august 2025 i separat sag, punkt nr. 55.

Kommuneplanrammer:

Et høringssvar har påpeget, at en række boligrammer i Gilleleje indeholder upræcise bestemmelser. Administrationen har vurderet, at der er et behov for at præcisere enkelte af rammerne (ændringsforslag 3-5). Høringssvaret har givet anledning til, at administrationen har gennemgået alle boligrammer, hvilket har givet anledning til at forslå præcisering af yderligere 4 rammer (ændringsforslag 6-9).

Ændringsforslagene har været sendt i partshøring fra d. 16. juni-30. juni 2025. De bemærkninger, som administrationen har modtaget, fremgår som høringssvar nederst i hvidbogen. Se de konkrete ændringsforslag til rammerne i ændringsforslag 3-9.

Derudover er der indkommet et høringssvar med ønske om at kunne beholde kontorvirksomhed i bygningen på Bymosegårdsvej 8 i Helsingør, som ligger i kommuneplanramme 1.D.03. Da der allerede foreligger en eksisterende anvendelse til kontorvirksomhed, som formodes at have en mindre påvirkning på omgivelserne end kommuneplanrammens anvendelse til kursus- og konferencecenter, anbefaler administrationen, at der foretages en mindre tilretning af kommuneplanrammen (ændringsforslag 10), så der forsat kan være kontorvirksomhed i denne bygning.

Øvrige høringssvar i kommuneplanen omhandler desuden:

- Kritik af kommunens håndtering af overskudsjord,
- Ønske om kystsikring,
- Naturfredning,
- Positive tilkendegivelser for udpegning af stilleområder samt ønske om at udpege flere områder,
- Utilfredshed med lokalplanen for Hågendrup samt Hulerød Kro,
- Ønske om boliger ved Dronningmølle Camping i stedet for badehotel,
- Ændre kommuneplanrammer så de afspejler det bestående miljø i Ramløse,
- Derudover er indkommet ønsker om flere cykelstier, hastighedsbegrænsninger, og andre ønsker til infrastruktur og kollektiv trafik. Alle disse inddrages i grundlaget for den videre trafikplanlægning.

Høringssvar fra statslige styrelser

I høringsperioden har der været dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Vejdirektoratet, Digitaliseringsstyrelsen samt Etablissement- og Terrænkommandoen. I dialogen med de forskellige styrelser er der aftalt en række mindre tekniske ændringer, som har resulteret i, at ingen styrelser har haft indsigelser. De tekniske ændringerne omfatter bl.a.: tilføjet redegørelse og uddybning af rækkefølgebestemmelser for byvækst, præciseringer vedr. Natura 2000, opdatering af Grønt Danmarkskort og lavbundsarealer, tilføjelse af opdateret viden om antennemaster, genindsættelse af vejreservation Græsted-Gilleleje, beskrivelse af landsplandirektivets arealreservation af højspændingsstation ved Pårup, tilføjelser om hensyn til radar og telekommunikation ved

vindmølleplanlægning samt forbedret kortmateriale. Se forslåede ændringer på baggrund af dialog med styrelser i bilag 2 - Ændringsnotat.

Miljøvurdering

I den sammenfattende miljøredegørelse vurderes det, at ændringer foretaget i Kommuneplanen efter høringsperioden, ikke giver anledning til fornyet høring af planen eller miljøvurderingen. Se miljøvurderingen i bilag 5 og den sammenfattende miljøredegørelse i Bilag 6.

Ændringsforslag

På baggrund af høringssvar forslås følgende ændringer til kommuneplanens retningslinjer og rammer. Forslåede ændringer til redegørelsesdelen fremgår i bilag 2, Ændringsnotat.

Følgende ændringer forslås til kommuneplanens retningslinjer:

1. At ændre retningslinje 1.9.3 fra: *“Bygninger, der er registreret med en SAVE-værdi mellem 1 og 3, anses som bevaringsværdige og må ikke nedrives eller ændres uden Byrådets tilladelse. Dette omfatter både ombygning og andre væsentlige ændringer, der kan påvirke bygningens udseende og karakter. Eventuelle ændringer skal vurderes i forhold til bygningens bevaringsværdi. Tilladelser kan kun gives, hvis ændringerne ikke forringer bevaringsværdien”* Til: *“Bygninger, der er registreret med en SAVE-værdi mellem 1 og 3, anses som bevaringsværdige. Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives eller ændres uden Byrådets tilladelse. Dette omfatter både ombygning og andre væsentlige ændringer, der kan påvirke bygningens udseende og karakter. Eventuelle ændringer skal vurderes i forhold til bygningens bevaringsværdi. Tilladelser kan kun gives, hvis ændringerne ikke forringer bevaringsværdien fastsat i lokalplanen.”*
2. At ændre retningslinjekort 4.10 så udpegningen for ”Vindmøller ikke muligt” udvides med 200 m. fra den sydlige del af projektafgrænsningen af Søborg Sø og ud, for at undgå fremtidige konflikter mellem naturhensyn og vindmøller.

Følgende ændringer forslås til kommuneplanens rammer:

3. Ramme 2.B.21 Gilleleje syd 1: Tilføjelse af maksimal bebyggelsesprocent på 40 samt denne note: Yderligere konkretisering af anvendelse og omfang skal ske gennem yderligere kommuneplanlægning.
4. Ramme 2.B.22 Gilleleje Syd 2: Tilføjelse af maksimal bebyggelsesprocent på 40 samt denne note: Yderligere konkretisering af anvendelse og omfang skal ske gennem yderligere kommuneplanlægning.
5. Ramme 2.B.26 Gilleleje Syd 3: Tilføjelse af maksimal bebyggelsesprocent på 40 samt denne note: Yderligere konkretisering af anvendelse og omfang skal ske gennem yderligere kommuneplanlægning.
6. Ramme 2.B.25 Boliger ved Hulerødvej: Bebyggelsesarten Åben-lav tilføjes.
7. Ramme 6.B.04 Boligområde i Esbønderup: Bebyggelsesarten Tæt-lav tilføjes.
8. Ramme 6.B.13 Boligområde i Villingebæk: Bebyggelsesarten Åben-lav tilføjes.
9. Ramme 6.B.18 Boligområde Kr. Esbønderup: Bebyggelsesarten Tæt-lav tilføjes.
10. Ramme 1.D.03 Hotel og Kursuscenter ved Bymose Hegn: Tilføjelse af følgende note "Der kan være kontorerhverv på matrikel 11a Helsing By, Helsing. Dette kontorerhverv må kun indrettes i de eksisterende bygninger. Kontorerhvervsbygninger må ikke overstige 1.500 etagemeter."

Lovgrundlag

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

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

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Kommuneplan 2021-33 for Gribskov Kommune

Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning, juli 2023

Økonomi

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

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

Høringsperiode og høringsparter

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

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

Offentlig høring: Kommuneplan 2025-37 med tilhørende Miljøvurdering var i 8 ugers offentlig høring fra d. 17 marts 2025- 12. maj 2025. I perioden blev desuden foretaget en partshøring i forbindelse med ændringsforslag for en række kommuneplanrammer jf. ændringsforslag 3-9.

Beslutning

1. Anbefalet.

Ændringsforslag v. Daniel Frigast (C) og Brian Lyck Jørgensen (O)

4.B.08 - Boligområde ved Annisse Teglværk udtages af Kommuneplansforslaget 2025-2037.

For: C, O (2)

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

Ændringsforslag **ikke anbefalet**.

Ændringsforslag v. Daniel Frigast (C)

2.D.15 - Solcellepark ved Hågendrup udtages af Kommuneplansforslaget 2025-2037.

For: C (1)

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

Undlod at stemme: O (1)

Ændringsforslag **ikke anbefalet**.

Ændringsforslag v. Brian Lyck Jørgensen (O)

At vindmøller, udover husstandsvindmøller, i afsnit 4.10 udgår af Kommuneplanen 2025-2037.

For: O (1)

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

Ændringsforslag **ikke anbefalet**.

2.

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

Imod: C, O (2)

Anbefalet.

3. Anbefalet.

Pernille Søndergaard (M) afprøvede sin habilitet i sagen "Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025-37" (pkt. nr. 54).
Pernille Søndergaard (M) blev erklæret habil i sagen.

Bilag

Bilag 1 Kommuneplan 2025-37

Bilag 2 Ændringsnotat

Bilag 3 Hvidbog

Bilag 4 Høringssvar i fuld længde

Bilag 5 Miljøvurdering af Kommuneplan 2025-37

Bilag 6 Sammenfattende miljøredegørelse

Punkt 55: Igangsættelse af kommuneplantillæg for revision af tema 3.2 Skovrejsning

01.02.15-P16-5-25

Resume

Planudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes et kommuneplantillæg for at revidere kommuneplanens tema 3.2: Skovrejsning med det formål at understøtte arbejdet med Grøn Trepert og målsætningerne i Gribskov Kommunes Klimaplan.

Indstilling

Administrationen indstiller Planudvalget:

1. at igangsætte kommuneplantillæg til Kommuneplan 2025-37 for at revidere kommuneplanens tema 3.2 Skovrejsning
2. at der indledes en proces med involvering af relevante aktører, særligt med henblik på at identificere de arealer, hvor der er et aktuelt ønske om skovrejsning.

Sagsfremstilling

Med Grøn Trepert er der lavet en aftale om omlægning af Danmarks arealer for at beskytte klima, natur og vandmiljø. Målet er blandt andet at tage lavbundslande ud af drift, rejse ny skov og reducere kvælstofudledningen – i tæt dialog med lodsejere og lokale aktører.

I Gribskov Kommunes Klimaplan er en målsætning om, at der skal rejses gennemsnitligt 72,5 ha skov om året frem mod 2040 for at indfri et mål om 25 % skovdække og kommunens klimamål om 80 % reduktion i udledningen af drivhusgasser.

I høringen til Kommuneplan 2025-37 er der modtaget tre høringssvar om skovrejsning. Ét høringssvar ønsker at ændre udpegningen, så skov ikke er ønsket ved Skærbød. Et andet høringssvar påpeger, at Den Grønne Trepert kan få betydning for skovrejsning. Det tredje høringssvar indeholder konkrete forslag til ændringer i temaet for skovrejsning.

Administrationen anbefaler at igangsætte et kommuneplantillæg med henblik på at revidere kommuneplanens tema 3.2 Skovrejsning for at understøtte arbejdet med Den Grønne Trepert og Klimaplanen. "Positivområderne" i kommuneplanen betyder, at lodsejere lettere kan modtage støtte til skovrejsning, og at sandsynligheden for skovrejsning derfor øges.

Kommuneplanens tema 3.2 Skovrejsning samt et kort, der viser udpegninger for, hvor skov er henholdsvis ønsket og uønsket er vedlagt som bilag.

En revision af temaet har desuden til formål at understøtte kommunens ønske om at realisere visionerne i Vores Gribskov. Her spiller skovrejsning en central rolle i at skabe attraktive nærmiljøer med adgang til varieret og oplevelsesrig natur. Nye skovområder kan bidrage til at forme rammerne for det gode sted at bo og samtidig styrke biodiversiteten og sikre naturoplevelser for kommende generationer. En revision af temaet skal også understøtte turismepotentialet ved at skabe nye rekreative muligheder, som supplerer kommunens eksisterende natur- og kulturperler.

En revision af temaet indebærer, at administrationen udarbejder forslag til revideret skovrejsningskort og kriterier for udpegning i samarbejde med relevante aktører. For at nå de ønskede mål er det forvaltningens udgangspunkt, at arealet med "Positivområder" udvides under hensyn til andre interesser som fx byudvikling, natur og landskab.

En revision af temaet for skovrejsning kan betyde, at der ændres i andre temaer i kommuneplanen.

En revision af kommuneplanens retningslinjer er en principiel ændring, og derfor behandler Byrådet både forslaget inden offentlig høring og i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2025-37 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Sagen har en aktiv betydning for at bidrage til at opnå visionerne om, at kommunen er "formet af natur" og "næret af turisme". Skovrejsning kan bidrage til at skabe attraktive nærmiljøer med adgang til natur samt understøtte turismepotentialet ved at skabe nye rekreative oplevelsesmuligheder i naturen.

Beslutning

1.-2.

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

Undlod at stemme: O (1)

Tiltrådt.

Bilag

Tema 3.2 Skovrejsning

Punkt 56: Behandling af § 14-forbud vedrørende nedrivning af Rågeleje Strandvej 83, 3210 Vejby

01.02.05-P16-10-25

Resume

Planudvalget skal tage stilling til, om der skal nedlægges et § 14-forbud mod nedrivning af ejendommen Rågeleje Strandvej 83, som er et ældre fiskerhus fra 1752 med tilbygninger fra 1860. Ejeren ønsker at nedrive bygningen for at opføre en ny bolig. Museum Nordsjælland har indgivet indsigelse mod nedrivning og vurderer bygningen som bevaringsværdig med SAVE-værdi 3 (høj bevaringsværdi).

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning af ejendommen Rågeleje Strandvej 83.

Hvis udvalget tiltræder indstilling 1:

2. at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for det historiske fiskerleje i Rågeleje. SAVE-registreringen gennemføres som en del af dette lokalplanarbejde.

Sagsfremstilling

Ejendommen på Rågeleje Strandvej 83 er opført ca. 1752 og udvidet i 1860. Huset er et af Rågelejes ældste fiskerhuse og er typisk for områdets historiske byggestil med stråtag, pudset murværk og autentiske detaljer, småsprossede vinduer, synlige bjælkeender, halvmåneformede kvistvinduer og en traditionel hvidkalket skorsten.

Ejeren har været partshørt om sagen og ønsker at nedrive huset med henvisning til omfattende skader, dårlig funktionalitet og betydelige renoveringsudgifter, samt at boreprøver har påvist gasbeton i den nyere entré. Ejeren foreslår i stedet opførelse af en ny bolig med respekt for områdets oprindelige byggestil. Der foreligger dog ikke en lokalplan, hvorfor kommunen ikke kan stille krav om, at det nye byggeri opføres, præcist som foreslået.

Museum Nordsjællands anbefaling

Museum Nordsjælland har gjort indsigelse mod nedrivning og vurderer ejendommen som særligt bevaringsværdig med hensyn til arkitektur og kulturhistorie. Museet anbefaler kraftigt, at bygningen bevares, idet den er et væsentligt element i det historiske miljø og har høj kulturhistorisk og miljømæssig værdi (SAVE-værdi 3 samlet set, hvor kulturhistorisk værdi vurderes til 1 og miljømæssig værdi til 1). Museet anbefaler derfor, at kommunen nedlægger et § 14-forbud mod nedrivning samt udarbejder en bevarende lokalplan for det samlede område omkring Rågelejes gamle fiskerleje. Det blev politisk besluttet på Planudvalgets møde den 20. september 2022, at nedrivningssager, hvor Museum Nordsjælland har gjort indsigelse, og hvor administrationen vurderer, at der er grundlag for et § 14-forbud, skal behandles af Planudvalget. Alternativt til at nedlægge et § 14-forbud, kan Planudvalget vælge ikke at nedlægge et § 14-forbud, men alligevel beslutte at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, som kan sikre områdets kulturhistoriske værdier og stille bindende krav til fremtidigt byggeri, uden at pålægge ejeren et nedrivningsforbud.



Rågeleje Strandvej 83, februar 2025, set fra Rågeleje Strandvej mod SV



Forslag til nyt byggeri. Da der ikke foreligger en lokalplan, kan kommunen dog ikke stille krav om, at byggeriet udføres som vist.

Fordele ved bevaring

Planudvalget vedtog den 27. september 2022 fem kriterier for, hvornår administrationen skal forelægge udvalget en sag om nedlæggelse af et § 14-forbud:

- Beliggenhed i et udpeget kulturmiljø
- Væsentlighed for dette miljø
- Historisk tilknytning til dette miljø
- Bygningens markante karakter
- Hensynet til fremtidig planlægning

Ejendommen Rågeleje Strandvej 83 opfylder de fire første kriterier. Den ligger i et værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2021-33, er en delvist velbevaret fiskerbolig fra 1700-tallet, indgår som i det historiske fiskerleje og markerer sig synligt i kystlandskabet. Der foreligger i øjeblikket ingen konkrete planer for området.

Ulemper ved bevaring

Bygningens dårlige tilstand indebærer betydelige renoveringsomkostninger, og dens funktionalitet som moderne bolig er begrænset uden omfattende ombygning. Desuden er gavlen moderniseret, hvilket mindsker den arkitektoniske originalitet særdeles.

Såfremt der vedtages et § 14-forbud, anbefaler administrationen, at der igangsættes en SAVE-registrering med henblik på en bevarende lokalplan for det historiske fiskerleje i Rågeleje. Fiskerlejet har eksisteret siden 1500-tallet og indeholder flere fiskerhuse fra 1700-tallet. En lokalplan for dette område vil sikre kulturhistorien og skabe klarhed for ejerne om kommunens forventninger og krav til ombygning og eventuel nedrivning.

Museum Nordsjælland har fremsendt en prioriteret liste over områder i Gribskov Kommune, hvor der anbefales SAVE-registrering og bevarende lokalplaner. På listen indgår Rågeleje sammen med det ældre sommerhusområde. Administrationen vurderede imidlertid, at en bevarende lokalplan bør afgrænses til udelukkende at omfatte det historiske fiskerleje, og administrationen anmodede derfor Museum Nordsjælland om at udarbejde en præcis afgrænsning af dette område.



Afgrænsning af det historiske fiskerleje i Rågeleje

Lovgrundlag

Planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024) §§ 14 og 49

Forvaltningsloven § 19 (partshøring)

Kommuneplan 2021-33, 2.3 Kulturhistoriske retningslinjer, Rågeleje

Planudvalget September 2020: Bygge- og nedrivningssager hvor Museum Nordsjælland har gjort indsigelse

Økonomi

Ressourceforbrug ved udarbejdelse af lokalplan i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af Økonomiudvalgets og Klima, Teknik og Miljøudvalgets samlede budgetter. Udgifterne til SAVE-registreringen vil være ca. 32.300 kr. ex. moms ved registrering af bygninger opført før 1960,

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Bevaring af bygninger understøtter udviklingspolitikken mål om at styrke kystbyernes identitet og attraktivitet gennem synliggørelse af områdets kulturhistorie.

Høringsperiode og høringsparter

Ejer er partshørt. Hvis der igangsættes en lokalplan, foreslår administrationen en fire ugers høringsperiode.

Beslutning

1.

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

Imod: V, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (2)
Tiltrådt.

2. Tiltrådt.

Mindretalsudtalelse fra Venstre:

Venstre stemmer imod nedlæggelse af § 14-forbud af respekt for ejendomsretten.

Bilag

Indsigelse Rågeleje Strandvej 83

Bilag 1. Bent K. Handest Fiskerhusene i Raageleje - byggeskik og planløsning, pp. 21- 26 matr. 1a

Svar fra ejer

Supplement til Museum Nordsjællands indsigelse vedr. Rågeleje Strandvej 83

Partshøring vedr Rågeleje Strandvej 83

Kommuneplanens retningslinje for Kulturmiljøet

Museum Nordsjællands prioriterede kulturmiljøer

Bygge- og nedrivningssager hvor Museum Nordsjælland har gjort indsigelse

TILBUD – SAVE-registrering, Gribskov Kommune, Rågeleje Strandvej

Punkt 57: 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: 16.35

Møde slut: 17.37

Bo Jul Nielsen (A) spurgte til Bistro 3 og forlængelse af dispensation.

Brian Lyck Jørgensen (O) spurgte til boligbyggeriet v. Blistrup.

Betty Schachtschabel (V) spurgte til Falkendal.

1. Taget til efterretning.

Punkt 58: Revision af Lokalplan 43.1 - Forhøjelse af bebyggelsesprocent for sommerhusområdet ved Strand-Esbønderup og Tinkerup

01.02.05-P16-14-25

Resume

Planudvalget skal tage stilling til igangsættelse af en lokalplan af mindre betydning (lokalplantillæg) med henblik på at ophæve bestemmelsen om en fast bebyggelsesprocent på 10 % for sommerhusområdet omfattet af Lokalplan 43.1 fra 1987 ved Strand-Esbønderup og Tinkerup. Formålet med ændringen er at muliggøre opførelse af større sommerhuse ved at sikre, at bebyggelsesprocenten fremover alene reguleres af det gældende bygningsreglement (pt. 15 %).

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret udarbejdelse af et lokalplantillæg til Lokalplan 43.1, som ophæver bestemmelsen om bebyggelsesprocent for lokalplanen, så området følger Bygningsreglementet til enhver tid.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune har modtaget en henvendelse fra Storehøj Grundejerforening om at hæve bebyggelsesprocenten i deres lokalplanområde, som er omfattet af en ældre lokalplan fra 1987. Bygningsreglementet 2008 (BR08) ændrede standarden for sommerhusområder ved at hæve bebyggelsesprocenten fra 10 % til 15 %, hvilket indførte større fleksibilitet i sommerhusområderne.

Administrationen vurderer, at ændringen vil kunne øge områdets attraktivitet og styrke ejendomsværdierne, dog kan ændringen også medføre et mere tæt bebygget område, hvilket kan svække områdets sommerhuspræg og påvirke oplevelsen af åbne, grønne arealer. Grundene i området varierer kun moderat med et gennemsnit på ca. 1?000?m², og størstedelen ligger i intervallet 900-1?200?m² med kun få grunde, der overstiger 1?200?m². Det er et helt klassisk niveau for nordkystens sommerhusudstykninger. En forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra 10?% til 15?% betyder derfor, at et typisk hus på de fleste grunde kan vokse fra ca. 100?m² til 150?m² afhængigt af grundens størrelse. Bebyggelsesprocenten kan vælges ikke at blive fastsat specifikt i lokalplaner. Dermed kan man undgå dispensationssager i forbindelse med senere ændringer i bygningsreglementet, som kan opstå, hvis en fastsat procentsats bliver forældet. Kommunen har registreret flere dispensationssager vedrørende bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet. Tallene viser, at den nugældende bestemmelse kan være forældet og administrativt bekostelig at håndhæve, hvilket underbygger behovet for at ophæve bestemmelsen.

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens 2.S.07, der ikke er i modstrid med den ønskede ændring. Nyerer lokalplaner for områder med sommerhuse i kommunen har allerede en bebyggelsesprocent på 15 %, hvilket understøtter ønsket om ensartede muligheder.

Administrationen vurderer, at forhøjelsen kan gennemføres som en lokalplan af mindre betydning (lokalplantillæg). En lokalplan af mindre betydning er et forenklet lokalplaninstrument, der anvendes, hvor der alene er behov for at justere enkelte bestemmelser. Fordelen ved en lokalplan af mindre betydning er blandt andet en forkortet høringsperiode på minimum to uger samt en mere enkel planproces, hvilket er en administrativ ressourcebesparelse. Ændringen omfatter alene en justering af en enkel bestemmelse (bebyggelsesprocenten) til det allerede gældende niveau i bygningsreglementet, uden at inddrage nyt areal, ændre anvendelse, byggehøjde eller øvrige miljøforhold. Derfor kan forslaget behandles som en lokalplan af mindre betydning efter Planlovens §?24, stk.?6, jf. "Vejledning vedr. fleksibel planlægning - lokalplaner af mindre betydning".

Der er flere grundejerforeninger omfattet af Lokalplan 43.1. Udover Storehøj Grundejerforening, har Dyrholmshøj Grundejerforening ligeledes kontaktet kommunen med ønske om at hæve bebyggelsesprocenten fra 10 % til 15 %, men foreningen har endnu ikke behandlet spørgsmålet på en generalforsamling. Administrationen mangler fortsat at høre grundejerforeningerne i Tinkerup, Strand-Esbønderup, Dyrmosengen og Rosmosevænge, som også er omfattet af samme lokalplan. Disse foreninger vil blive inddraget i lokalplanarbejdet, således at deres bemærkninger og ønsker kan indgå i

den videre lokalplanproces.

Det anbefales, at lokalplanen kun udarbejdes, hvis alle grundejerforeningerne opnår enighed ved deres generalforsamlinger.

Administrationen gør opmærksom på flere andre ældre sommerhuslokalplaner i Gribskov, der ligeledes har en bebyggelsesprocent på 10 %. Der er derfor sandsynligt, at disse områder også kan vise interesse i en tilsvarende forhøjelse, hvis ophævelsen af bebyggelsesprocent gennemføres for Lokalplan 43.1.

Lovgrundlag

Planloven LBK nr 572 af 29/05/2024

Kommuneplan 2021-33, Rammeområde 2.S.07.

Økonomi

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

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ændringen af bebyggelsesprocenten understøtter kommunens udviklingspolitik ved at styrke områdets attraktivitet og værdi for borgerne.

Høringsperiode og høringsparter

Høringsperioden for lokalplanen er 2 uger.

Beslutning

1.

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

Imod: O (1)

Tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 43.1 for sommerhusområdet i Strand-Esbønderup og Tinkerup

Kommuneplanramme 2.S.07

Punkt 59: Lukket: Orientering om retssag

02.00.00-G01-20-23

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 60: 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).