

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 27-08-2024

Mødedato Tirsdag d. 27. august 2024 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Proces for Kommuneplanrevision 2025.....	4
Kommuneplan 2025-2037 - Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.....	6
Kommuneplan 2025-2037 - turistpolitiske overvejelser.....	8
Igangsættelse af planlægning for Troldebakkerne Vest.....	11
Fornyset igangsættelse af planlægning for nyt boligområde ved Skærødvej.....	19
Igangsættelse af Lokalplan 512.30 for Boliger på Idrætsvej.....	25
Igangsættelse af lokalplan for ElderHub.....	30
Lukket: Køb af ejendom.....	37
Orientering om ansøgning om jordhotel på Fiskerengen 4, Gilleleje.....	38
Meddelelser.....	41
Høringssvar til Forslag til landsplandirektiv for højspændingsstation ved Pårup.....	42
Mødeplan 2025.....	47
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	49

Punkt 48: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-4-22

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende dagsorden.

Sagsfremstilling

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

Udvalgsmedlemmer

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Pernille Søndergaard (M) afprøvede sin habilitet i sagen om jordhotel på Fiskerengen 4. Planudvalget besluttede, at Pernille Søndergaard var inhabil i sagen. Pernille Søndergaard deltog derfor ikke i behandling af sagen.

Pernille Søndergaard (M) afprøvede sin habilitet i sagen om køb af ejendom. Planudvalget besluttede, at Pernille Søndergaard var habil i sagen.

Bo Jul Nielsen (A) afprøvede sin habilitet i sagen om jordhotel på Fiskerengen 4. Planudvalget besluttede, at Bo Jul Nielsen var habil i sagen.

Brian Lyck Jørgensen (O) afprøvede sin habilitet i sagen om igangsættelse af planlægning for Troldebakkerne Vest (punkt 52). Brian Lyck Jørgensen (O) blev erklæret habil i sagen.

1. Dagsorden og tillægsdagsorden herefter godkendt.

Punkt 49: Proces for Kommuneplanrevision 2025

01.02.03-P15-2-21

Resume

Med denne sag orienteres Planudvalget om den videre proces for igangværende revision af kommuneplanen og den aktuelle ophobning af andre plansager.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med udviklingspolitikken og Planstrategien "Vores Gribskov" den 28. februar 2023 at følgende emner skal revideres i den kommende kommuneplanproces:

1. Levende bymidter
2. Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer
3. Rækkefølgeplanlægning og nye udlæg til byudvikling
4. Områdeinddeling i kommuneplanen
5. Revision af kommuneplanens rammer
6. Retningslinjer for sommerhuse
7. Retningslinjer for tekniske anlæg, vindmøller og solceller
8. Retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand
9. Turistpolitiske overvejelser
10. Justering af retningslinjer og udpegning for Grønt Danmarkskort

Byrådet besluttede endvidere 5. september 2023 at fremrykke arbejdet med kommuneplanen (i forbindelse med Byrådets punkt 139) og understøtte dette med finansiering fra Byudviklingsrammen.

Proces og indhold af revisionen blev vedtaget på Planudvalget d. 28. november 2023 (punkt 77).

Revisionspunkt 6 "Retningslinjer for sommerhuse", blev politisk behandlet i april 2023.

Planudvalget besluttede at revidere administrationsgrundlaget for store sommerhuse, men fandt ikke at der var grundlag for at udarbejde kommuneplanretningslinier. Planudvalget vil således gerne tage stilling til, hvorvidt de vil forhindre konkrete projekter for sommerhuse i Gribskov Kommune ved at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14, såfremt at:

- a) der ansøges om at bygge et sommerhus, der har mere end 10 værelser og 3 badeværelser eller
- b) der ansøges om at bygge et sommerhus, der har 7 eller flere værelser og 2 eller flere badeværelser på en ubebygget ejendom.

For at nå i mål med den fremrykkede tidsplan var ambitionen at politisk behandle revisionstemaerne inden sommerferien. Derefter skulle de resterende opgaver i tilknytning med kommuneplanrevisionen løftes, hvilket indebærer:

- Miljøvurdering og ekstern myndighedshøring
- Opdatering af de resterende kapitler i kommuneplanen, så de er opdateret ift.: nationale Interesser og andre fagområder i kommunen
- Indberetning og opdatering af den digitale plan
- GIS (udarbejdelse af kortmateriale og klargøre retningslinjer mv).
- Konsekvensrettelser af kommuneplanrammer
- Rettelse af zonekort
- Argumenter for udlæg og ændrede rammer i kystnærhedszonen
- GIS: Digital indberetning og udarbejdelse af retningslinjekort

Ophobning og forsinkelse af plansager

Omprioritering af teamets ressourcer blandt andet grundet Musik i Lejet har medført begrænset fremdrift på flere arbejdsspor i kommuneplanrevisionen og en ophobning af andre plansager. Arbejdet med kommuneplanrevisionen har 1. prioritet de næste måneder og derefter vil der skulle foretages en svær prioritering af andre plansager, hvor flere udviklere vil opleve at deres sager bliver forsinket.

Desuden betyder Byrådets beslutning (4. juni 2024 punkt 73 på den lukkede del af dagsordenen) om at ny bosætningssætningsstrategi aktivt skal bruges i kommuneplanrevisionen, at de berørte temaer, (særligt nr. 3 "Rækkefølgeplanlægning og nye udlæg til byudvikling" og nr. 1 Levende Bymidter) må skubbes lidt ift. den oprindelige tidsplan for at kunne optage de relevante elementer fra bosætningsstrategien.

Der er derfor behov for politisk behandling af udvalgte revisionspunkter på udvalgmøder i august og september, hvilket skubber den samlede tidsplan for kommuneplanen. Ændringer, som ikke bliver politisk behandlet i august/september, kan føre til, at væsentlige ændringer i temaet må udskydes til senere revision af kommuneplanen.

Med den reviderede tidsplan kan det forventes, at Kommuneplanen skal politisk behandles til endelig vedtagelse i uge 35-37 (slut august, start september) 2025 og kan offentliggøres herefter.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Punkt 50: Kommuneplan 2025-2037 - Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer

01.02.15-P16-2-24

Resume

Planudvalget skal tage stilling til administrationens anbefalinger vedrørende det videre arbejde med bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Administrationen foreslår en løbende SAVE-registrering (en vurdering af bygningens bevaringsværdi, der giver at beskytte bygningen mod ændringer eller nedrivning) af bygninger opført før 1960 i forbindelse med udarbejdelsen af nye lokalplaner. Derudover anbefaler administrationen at indarbejde den nyligt gennemførte SAVE-vurdering af bygninger i Gilleleje Bymidte i kommuneplanen. Desuden anbefaler administrationen, at den SAVE-registrering af Det Gamle Græsted, som blev udført i 2016, men ikke indarbejdet i den gældende kommuneplan, bliver indarbejdet. Endelig anbefaler administrationen en dialog med Museum Nordsjælland med henblik på at opdatere de eksisterende beskrivelser af kulturmiljøer???

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte at arbejde videre med bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer ud fra administrationens anbefalinger, som beskrevet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med udviklingspolitikken og Planstrategien "Vores Gribskov" den 28. februar 2023, at kommuneplanrevisionen skulle arbejde videre med blandt andet bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer. Bevaringsværdige bygninger skal udpeges i kommuneplanen, så det fremgår, hvilke bygninger der er omfattet af bygningsfredningslovens beskyttelse. Gribskov Kommune er samtidig forpligtet til at skabe et overblik over bevaringsværdier fra oldtiden til i dag og at udvælge de væsentlige værdier, som skal sikres gennem udpegning i kommuneplanlægningen enten som kulturmiljøer eller som bevaringsværdige bygninger.

Registrering af bevaringsværdige bygninger

Da der er ikke sat ressourcer af til at udarbejde en egentlig SAVE-registrering af alle bevaringsværdige bygninger i Gribskov Kommune, anbefaler administrationen, at der løbende SAVE-registreres bygninger i forbindelse med lokalplanlægningen. Administrationen foreslår, at det af kommuneplanen kommer til at fremgå, at alle bygninger opført før 1960 fremadrettet over tid skal SAVE-registreres, i forbindelse med at der udarbejdes nye lokalplaner.

I forbindelse med lokalplanlægningen af Gilleleje Bymidte har administrationen gennemført en SAVE-vurdering af alle bygninger i Gilleleje Bymidte. Udkastet til SAVE-registreringen er vedlagt dagsordenen. Administrationen anbefaler, at SAVE-registreringen af Gilleleje Bymidte kommer til at indgå i Kommuneplan 2025-2037. Det skal også bemærkes, at en SAVE-registrering af Det Gamle Græsted, som blev udført i 2016, endnu ikke er indarbejdet i kommuneplanen. Administrationen anbefaler at denne registrering gennemgås og vurderes for at sikre dens relevans i den fremtidige planlægning, og at den ligeledes indarbejdes i Kommuneplan 2025-2037.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

I den gældende Kommuneplan 2021-2033 er de kulturhistorie bevaringsværdier, som gravhøjene, diger mv. beskrevet. Administrationen vurderer, at de eksisterende beskrivelser og bestemmelser er dækkende og anbefaler, at administrationen indgår i en dialog med Museum Nordsjælland om, hvorvidt der er behov for opdateringer.

Lovgrundlag

Bygningsfredningsloven, LBK nr 219 af 06/03/2018

Planloven, LBK nr 572 af 29/05/2024

SAVE, Kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi

Gribskov Kommuneplan 2021-2033

Planstrategien "Vores Gribskov"

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Teksten om bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer hænger sammen med målene i "Vores Gribskov" ved at understøtte visionen om at bevare og fremme Gribskavs unikke kulturelle og historiske arv, som en del af kommunens fysiske udvikling og grønne dagsorden, hvilket også er centralt for at opretholde og styrke Gribskavs identitet og fællesskaber???

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

SAVE udkast Gilleleje

SAVE registrering – det gamle Græsted

Punkt 51: Kommuneplan 2025-2037 - turistpolitiske overvejelser

01.02.03-P15-3-23

Resume

Et af temaerne for den igangværende kommuneplanrevision handler om indarbejdelse af turistpolitiske overvejelser. Temaet sikrer en strategi for udviklingen af turisme i Gribskov Kommune og imødegår samtidig fremtidig projekter som forudsætter turistpolitiske overvejelser.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende, at retningslinjer og redegørelse for de turistpolitiske overvejelser indgår i det videre arbejde med kommuneplanrevisionen.
2. at godkende, at der arbejdes for, at Vejby Camping omdannes til et feriecenter i det videre arbejde med kommuneplanrevisionen.

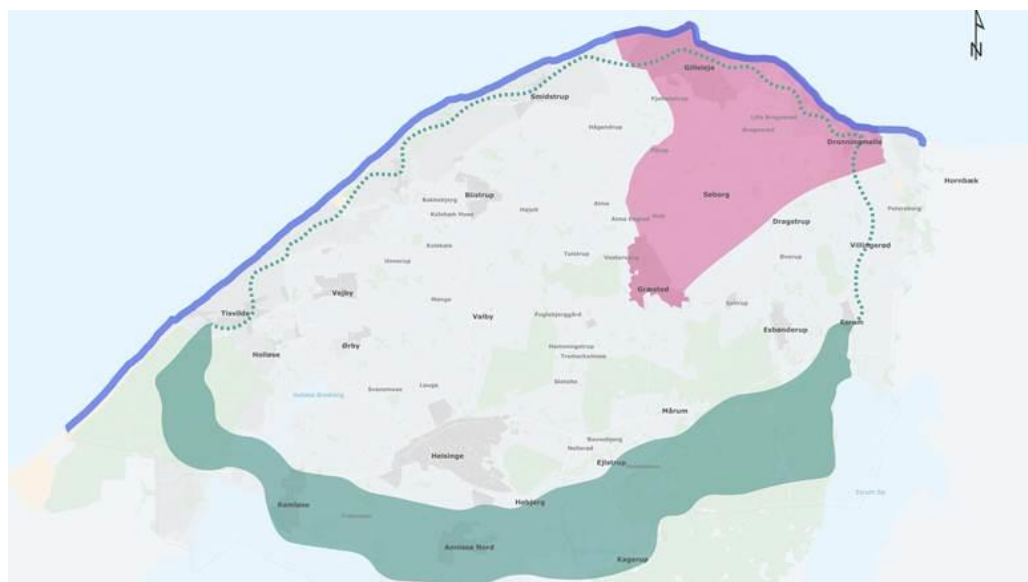
Sagsfremstilling

Med de turistpolitiske overvejelser er strategien at centrere turismen omkring tre såkaldte landsskabsstrøg (områder/strækninger i kommunen). At fokusere turismen i de tre landsskabsstrøg skal bidrage til en stærk formidling af Gribskov Kommunes samlede turismetilbud og samtidig sikre, at midlerne prioriteres, hvor det giver størst mulig synergi med eksisterende turismeoplevelser. Hvert landskabsstrøg har sin egen fortælling.

Administrationen anbefaler, at de tre landskabsstrøg opdeles efter:

- **Det blå bånd - Livet langs kysten:** Strøget strækker sig fra Stængehus i Asserbo Plantage til Villingebæk mellem Dronningmølle og Hornbæk, en strækning på ca. 34 km og en udvikling af kyststrækningen. En stor del af tiltrækningen ved Gribskov er livet langs kysten. Her leves livet i sommerhuse og på badehoteller i de fine kystbyer. Strandene er en del af det aktiv, og her skal både det rekreative og kommercielle potentiale øges. Udviklingen mod en stærkere helårsturisme understøttes af blandet andet den stigende interesse for at nyde havet året rundt. Der er en stigende efterspørgsel på basisfaciliteter, som for eksempel mulighed for omklædning og saunaer fra de mange vinterbadere. Til det skal der udvikles blå støttepunkter, så der både bliver større tilgængelighed, men et fortsat stort fokus og hensyn til de mere sårbare områder. Rammerne for et godt ophold skal være i højsædet, og det betyder en udvikling af alt fra toiletforhold til kvaliteten af både sommerhuse og badevand. Med en stigende interesse for livet på og ved havet er tanken at fremme udviklingen af brugen af havet, og at virkelysten får plads til at folde sig ud i større grad, hvilket kan være i form af kommercielle overnatninger, udlejning af f.eks. kajaker, sub-boards mv. Derudover vil etableringen af et nyt museum, der skal formidle historien om sommerlivet langs kysten og historien om oktober '43 være en politisk prioritet for de kommende år.
- **"Det kulturhistoriske strøg":** Strøget strækker sig fra Gilleleje, som er kommunens turismeknudepunkt, og videre ind i landet til den kommende Søborg Sø med Søborg Slotsruin. Strøget tager udgangspunkt i den stærke kulturhistoriske fortælling om Gribskov – med udgangspunkt i Kongernes Nordsjælland. Her er det naturligt at binde udviklingen af Eventpladsen i Græsted, Veterantoget og ikke mindst Veterantræffet sammen om en større fortælling, som vil blive yderligere understøttet af en udpegning af Græsted station som mobilitetshub. Herfra kan stinettet bruges som en rekreativ oplevelsesrute til kysten eller ind i Nationalparken med Esrum Kloster og Møllergård som mulige destinationer. På den lokation arbejdes der på et besøgscenter for hele Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Byrådet vil fokusere både midler og ressourcer i at udvikle på muligheder for oplevelse af områdets unikke natur, kulturhistorie og seværdigheder.
- **Land og kyst - Tisvildevejen:** Strøget strækker sig fra Esrum Kloster og Møllegård over Annisse til Ramløse og slutdestination i Tisvilde. Der er et ønske om at forlænge ruten, så den går langs kysten til Dronningmølle og tilbage

til Esrum Kloster og Møllegård. På den måde vil den danne en cirkel, der vil kunne samle land og kyst. Strøget skal understøtte udviklingen af de små landsbysamfund gennem bæredygtige turismeprojekter ved at styrke virkelysten helt ud i de mindre landsbysamfund. Vandrerruten Tisvildevejen vil være naturligt afsæt for den udvikling. Fokus skal være på alternative overnatningsformer med et kvalitetsløft, hvad angår tilgængelighed, stisystemer og fokus på kulturelle attraktioner. Dette strøg tilbyder naturmæssige oplevelser, og mødet med os, der bor i Gribskov. Som gæst vil man få de lokale unikke historier, om de særlige steder man møder, som for eksempel at kunne købe en bid af Gribskov med hjem i form af et glas hjemmelavet syltetøj eller en lokal vin.



Kortet viser de tre landskabsstrøg. Blå = Det blå bånd - Livet langs kysten, Rød = Det kulturhistoriske strøg og Grøn = Land og Kyst - Tisvildevejen.

Administrationen anbefaler, at de turistpolitiske overvejelser tager udgangspunkt i de ressourcer, vi allerede har i form af eksisterende natur og sommerhusområder, kystbyer og lokale små virksomheder samt livet på landet. Udviklingen af turismen skal gå mod mere bæredygtige valg, som kan være energioptimering af boligmasserne, grønnere transportformer i form af f.eks. cykel- og gåruter. Infrastrukturen skal gøre det lettilgængeligt og invitere til andre valg. Gribskov kommune vil gerne gøre det muligt og attraktivt at nyde naturen på en mere enkel måde. Det kan være ved at tiltrække aktører, der tænker i mere simple overnatningsformer som shelters eller lignende. Samtidig skal bredden i tilbuddene bevares, så der er noget for alle aldersgrupper og interesser i Gribskov. Byrådet har en ambition om, at der skal kunne skabes oplevelser i verdensklasse, og det skal der ligeledes fortsat være rum for. Uagtet om det er en helt unik naturoplevelse, som opleves i mindre rammer eller en større og mere markant.

Tisvildeleje Camping i Vejby

Tisvildeleje Camping ønsker at omdanne deres campingplads til en feriepark. En ændring fra camping til feriepark vil kræve, at det indgår i kommuneplanrevisionen.

Projektudkastet indebærer 126 ferieboligenheder og har en bebyggelsesprocent på 14%. Projektet er under udarbejdelse, og det nuværende konceptoplæg skal derfor ses som vejledende.

Tanken bag Ferieparken er at skabe en moderne og eksklusiv feriepark, centralt placeret i naturskønne omgivelser med kort afstand til vandet. Målet er at kunne skabe en unik feriepark, hvor standarden ønskes sat højt, hvad angår kvalitet og luksus. Det skal være en feriepark, der adskiller sig positivt med et tydeligt nordiske udtryk og fokus på udendørsoplevelser og velvære.

Destinationen henvender sig generelt til en bred række besøgende. Den kommende feriepark ønsker at tiltrække et mere købestærkt segment, som kan findes blandt danskere, hollændere og nordmænd, som sætter pris på eksklusive boliger med tilhørende hundepark, wellness- og gastronomifaciliteter og som understøtter den turistpolitiske målsætning om stærkere helårsturisme og fokus på livet langs havet.

Feriepark Tisvildeleje skal henvende sig til dem, der søger en unik kombination af luksus, natur og aktiviteter.

Se yderligere beskrivelse af ferieparken, plantegninger, byggematerialer mv. i bilaget "*Idéoplæg til ny feriepark på Tisvildeleje Camping*".

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at omdannelsen fra campingplads til feriepark indgår i det videre arbejde med kommuneplanrevisionen.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Udviklingspolitik og planstrategi for Gribskov Kommune - Vores Gribskov

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Der er en stærk sammenhæng mellem denne sag og Udviklingspolitikken. Alle fire styrkepositioner: formet af natur, drevet af virkelyst, næret af turisme og bundet sammen i fællesskaber bringes i spil. Turismen er naturligt en stor del af sagens omdrejningspunkt, men også potentialet i den natur, der omgiver os. Der er en stor virkelyst blandt aktører til at fremme muligheden for nye turistoplevelser, herunder indvolvering af de mindre landsbysamfund, som et af udviklingspolitikkenes fyrtårne "Tisvildevejen" er et eksempel på.

Derudover formår sagen også at aktivere tre af fire af Byrådets ambitioner: Grønne Gribskov med naturen i centrum, Levende lokalsamfund i hele Gribskov, Gribskov på Verdenskortet.

Beslutning

1. Tiltrådt med bemærkning om, at der skal findes en holdbar regulering for autocamperpladser.

2.

For: A, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), V (4)

Imod: O (1)

Undlod at stemme: C, M (2)

Tiltrådt.

Følgende formulering er fjernet fra sagsfremstillingen ifm. protokollering: "Campering i det åbne land skal ske på langtidsparkeringspladser i tilknytning til eksisterende byer eller større ferie- og fritidsanlæg."

Bilag

Turistpolitiske overvejelser til politisk behandling

Idéoplæg til ny feriepark på Tisvildeleje Camping

Punkt 52: Igangsættelse af planlægning for Troldebakkerne Vest

01.02.05-P16-10-23

Resume

Planudvalget behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med lokalplan og kommuneplantillæg for del af byudviklingsområdet i Troldebakkerne Vest. Det er nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg samt lokalplan for området.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området.
2. at igangsætte kommuneplantillæg, der giver mulighed for byggeri i op til 4 etager, samt at justere rammeområdet for at kunne rumme det fulde vejudlæg ved Trollemosevej i byzone.

Historik

Beslutning fra Planudvalget 2022-2025, 21. maj 2024, pkt. 33:

Udsat med henblik på besigtigelse.

Sagsfremstilling

Planudvalget behandlede d. 20. februar 2024 (pkt. 9) sag for igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for del af Troldebakkerne Vest. Planudvalget besluttede at igangsætte en forhøringsproces på baggrund af de foreslåede principper for projektudformning og bebyggelse i området, samt at udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg ikke skal være delegeret.

Sagen forelægges hermed for Planudvalget til fornyet behandling til opsamling på forhøringsprocessen.

Referat fra Planudvalgets behandlingen d. 20.2.2024 er vedlagt som bilag.

Projektoplægget for udvikling af Troldebakkerne Vest har været sendt i forhøring i perioden 29.2.2024 -1.4.2024. Der er i høringsperioden indkommet 13 høringssvar.

Opsummering med resume af de enkelte høringssvar kan ses i notat, der er vedlagt som bilaget til sagen. Ligeledes vedlægges et bilag med de samlede indkomne høringssvar i deres fulde ordlyd.

Overordnet går høringssvarene på:

- At der ikke ønskes byggeri i 4 etager
- At der ikke skal være en gennemgående stamvej, eller at området blot skal vejforsynes via den eksisterende stamvej fra øst, eller Troldebakkerne Vest alene skal forsynes af egen vej fra Kildevej
- At der ikke skal bygges så mange nye boliger, når det oprindelige oplæg i helhedsplanen var 700 boliger for det samlede byudviklingsområde i Troldebakkerne
- At der skal være ejerboliger og parcelhuse for at sikre en mere varieret sammensætning af beboere og boligtyper
- Herudover er der nævnt ønske om almennyttige rækkehuse i 1 og 2 plan samt ungdomskollegium og små parcelhuse til unge familier/ ældre
- Ønske om seniorbofællesskabet i klynge B flyttes til klynge D
- Ønske om at alle de 4-etagers-bygninger placeres ved Helsingørvej
- Ønske om bedre kollektiv trafik til området.

- Positive bemærkninger fra DN Gribskov i forhold til at koblingen mellem naturbeskyttelse og bebyggelse er central for bebyggelsesplanen med ønsker og anbefalinger til fortsat sikring af beskyttede arter fremadrettet i området.

Høringssvarene har været fremsendt til bygherre til kommentering. Notat med bygherres bemærkninger til høringen er vedlagt som bilag til sagen.

Bygherre har med baggrund i høringen valgt at revidere bebyggelsesplanen for at imødekomme dele af synspunkterne fra de indkomne høringssvar.

Oplæg til revideret bebyggelsesplan vedlægges som bilag til sagen, dateret 7. april 2024.

Den oprindelige projektbeskrivelse med inspirationskatalog (af 5. januar 2024) er ligeledes vedlagt som bilag (dette var bilag til Planudvalgets behandling 20.2.2024).

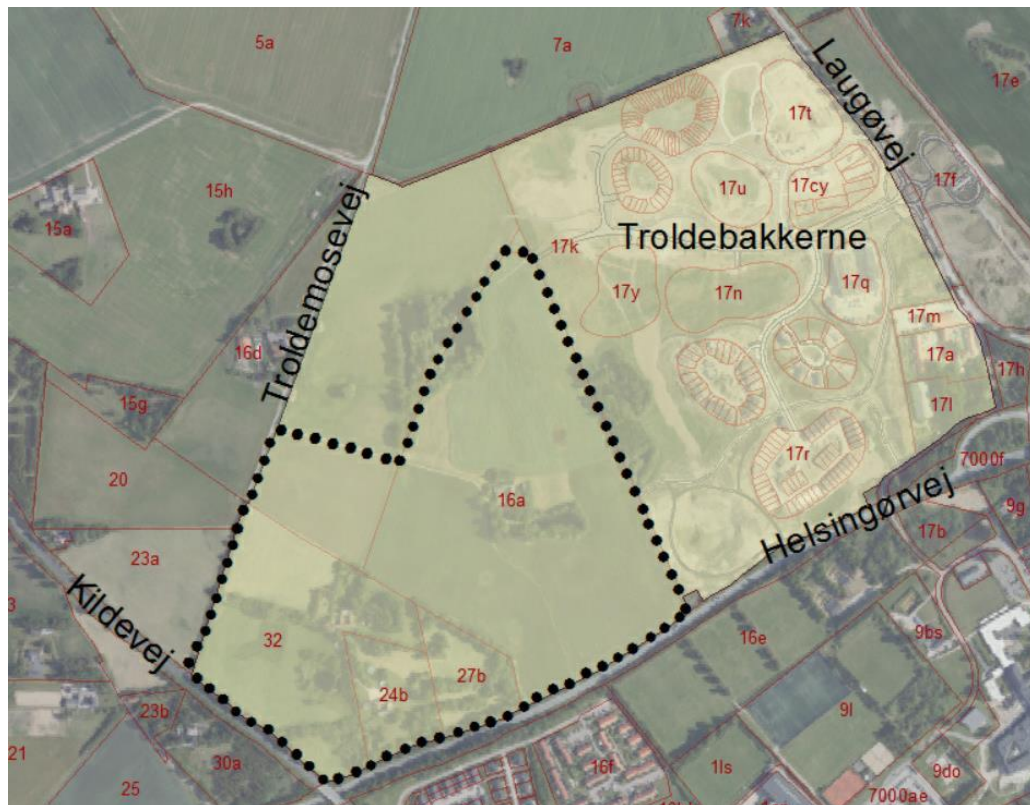
Revideret projektbeskrivelse

Projektområdet er ca. 26,1 ha. og består af matr.nr. 16a, 24b, 27b, 32 og del af 16d og 23a alle Laugø By, Helsingør.

Projektområdet er vist på nedenstående kort med sort priksignatur. Den lyse, gule markering viser området, der er udlagt til byudvikling med boliger i Troldebakkerne, beliggende mellem Troldemosevej og Laugøvej.

Ejer af den nordvestlige del af byudlægget i Troldebakkerne ønsker for nuværende ikke at indgå i byudvikling af området.

Ansøger ønsker en politisk tilkendegivelse med godkendelse af projektets principper, inden der kan arbejdes videre med yderligere undersøgelser og konkretisering af projektet.



Projektområdet i Troldebakkerne



Revideret bebyggelsesplan med oplæg til placering af bebyggelse i området.

Med justeret bebyggelsesplan ønsker bygherre at opføre boligbebyggelse bestående af rækkehuse i 1-2 etager, 1 seniorbofællesskab, punkthuse og etageboliger i 2-4 etager.

Der ønskes igangsætning af planlægning for:

- ca. 580 boliger
- ca. 49.200 m² bruttoetageareal (svarende til en bebyggelsesprocent på 20% for hele projektområdet under ét)
- bebyggelse i op til 4 etager

Principper for bebyggelsen og strukturen i området:

Hovedgrebet for bebyggelsen er, som i den østlige del af Troldebakkerne, kobling mellem natur og bebyggelse.

Udgangspunktet for bebyggelsesplanen er de eksisterende beskyttede naturområder og spredningskorridorer samt etablering af stamvej med kobling til både Kildevej og den eksisterende stamvej i den østlige del af Troldebakkerne. Ligeledes er det et vigtigt element, at der sikres plads og passage til håndtering af regnvand i området.

Boligklyngerne bebygges med en blanding af rækkehuse i 1-2 etager, 1 seniorbofællesskab, punkthuse og etageboliger i 2-4 etager for at skabe en oplevelsesrig bebyggelse og et varieret boligudbud.

Planforhold

Det ansøgte projekt vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Kommuneplantillæg:

For området gælder i dag kommuneplanramme 1.B.29, der bl.a. fastsætter, at etagebyggeri skal være mindst 2 og højst 3 etager, dog punktvis 4 etager, og at bygningshøjden må være højst 10 m, dog punktvis 12 m ved 4 etager.

I det fremsendte projekt vil den ene klynge (se klynge F i projektbeskrivelsen) bestå af punkthuse, som alle opføres i 4 etager. Dette vil således være en afvigelse fra rammebestemmelserne i kommuneplanen.

For det samlede projektområde vil ca. 15.000 af de samlede ca. 49.200 bruttoetagemeter være placeret i punkthuse på 4 etager. Dvs. ca. 30 % af de samlede bruttoetagemeter.

Udover justering i forhold etageantal er det ligeledes nødvendigt at foretage en justering i selve afgrænsningen af kommuneplanrammen for at gøre plads til etablering af nødvendig vejadgang og vejanlæg fra Trollemosevej til Kildevej. I Kommuneplan 2021-2033 fremgår det, at der for Troldebakkerne er udlagt et samlet byudlæg på 70 ha.

Troldebakkerne består af rammeområde 1.B.29 og rammeområde 1.BB.02. Beregning af disse to rammers arealer viser, at rammeområde 1.B.29 er 64,3 ha og rammeområde 1.BB.02 er 5,2 ha - det vil sige samlet 69,5 ha. Der er således en uudnyttet restrummelighed på ca. 0,5 ha i byudlægget for Troldebakkerne. Det foreslås, at der ved igangsætning af kommuneplantillæg gives mulighed for en udvidelse af rammeområde 1.B.29 med op til 0,5 ha. Det forventede behov er ca. 0,3 ha med et vejudlæg på 20 m.

Det vurderes, at udvidelsen ikke er i strid med Fingerplan 2019.

Lokalplan:

Området er i dag omfattet af den gældende rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, og det er derfor nødvendigt med lokalplanlægning for området, før der kan ske udvikling på arealet.

I forhold til den oprindelige helhedsplan for Troldebakkerne og rammelokalplanen ønsker ansøger justeringer i forbindelse med lokalplanlægning for området.

Efter udarbejdelse af helhedsplanen og rammelokalplanen, og inden den videre konkretisering med byggeretsgivende lokalplaner i den østlige del, har kommunen fået udarbejdet notat med anbefaling af retningslinjer for forvaltning af spidssnudet frø i området, jf. Habitatdirektivets bilag IV.

Habitatdirektivet har strenge regler for levestedsbeskyttelse, og det er essentielt at sikre områdets økologiske funktionalitet for arten i forbindelse med byudvikling i området. For at kunne tage det nødvendige hensyn i forbindelse med fastlæggelse af bebyggelse, befæstelse og landskabelig bearbejdning i området, er det nødvendigt at lave justeringer i forhold til den vedtagne rammelokalplan.

Med afsæt i disse beskyttelseshensyn og pga. nødvendighed i justering af vejudlæg lægges der op til justering af placeringen af bebyggelse i området i forhold til det oplæg, der er fastlagt med rammelokalplanen.

Administrationens vurdering og bemærkninger

Overordnet vurderer administrationen, at projektoplægget følger hovedgrebet i Troldebakkerne. Den justerede bebyggelsesplan imødekommer dele af de indkomne høringssvar, bl.a. ved at fjerne punkthusbebyggelse i klynge D og seniorbofællesskab i klynge B.

Det justerede oplæg indeholder således kun bebyggelse i 1-2 etager i klyngerne A-D, der er beliggende tættest på boligerne i Troldebakkerne Øst.

Med baggrund i naturhensyn og justering af vejadgang gennem området placeres bebyggelsen anderledes end angivet i rammelokalplanen, men principperne er fastholdt.

Projektet vil videreføre intentionen om at sikre varieret boligbebyggelse, med klynger der placeres i landskabet og med boliger i nær kontakt med landskabet.

Klyngestrukturen vil være mindre tydelig end i den østlige del, men bebyggelsen vil fortsat tegne sig som boligenklaver beliggende i et stort sammenhængende landskab.

Administrationen vurderer, at opførelse af punkthuse i 4 etager kan indpasses i området, og at projektoplægget fortsat vil sikre god harmoni og variation i bebyggelsen. Der bør i kommuneplantillægget fastsættes bestemmelser, så det sikres, at der fortsat er variation i bebyggelsen, hvad angår bygningshøjde og etageantal for det samlede byområde og ligeledes variation i det arkitektoniske udtryk.

Vejadgang og anlæg på Kildevej

Administrationen er i dialog med ansøger om bl.a. sikring af naturhensyn, regnvandshåndtering og trafik. Ansøger har udarbejdet notat med trafikanalyse og vurdering i forhold til vejtilslutning til Kildevej.

Trafikrådgiveren har vurderet, at en tilslutning af Troldemosevej bør udføres vinkelret på Kildevej, da det vil sikre bedre oversigt mod syd. Troldemosevej foreslås hævet forud for selve krydset, da bilister, som holder vandret, har bedre mulighed for at orientere sig og se trafikanter på Kildevej.

Opgradering og justeret udformning af Troldemosevej vil kræve en mindre udvidelse af vejen samt af kommuneplanens rammeafgrænsning mod sydvest. Dette vurderes dog af være af mere teknisk karakter, da det ikke medfører øget udlæg til boliger, men blot er areal til etablering af nødvendig vejadgang til området. Samlet vurderes det at dreje som om en udvidelse af rammen med 130 m x 20 m - dvs. 2.600 m², som udelukkende vil være anvendt til nødvendig infrastruktur til området.

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

Kommunen kan kræve, at udvikler bekoster og anlægger dette anlæg, jf. Vejlovgivningen. Dette vil blive håndteret separat fra planprocessen.

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

Administrationen bemærker, at der bl.a. skal arbejdes med konkretisering af:

- landskabelig bearbejdning, med fokus på samhørighed til den østlige del af Troldebakkerne samt bearbejdning med fokus på gunstige forhold og spredningskorridorer for padder i området.
- vejudlæg, herunder vendepladser og arealkrav i forhold til afhentning af renovation, og placering af mulig vejadgang til den sidste del af byudviklingsområdet, som ikke er inddraget i denne projektudvikling
- kobling af trafiksti til det eksisterende trafikstisystem i Troldebakkerne øst
- trafikstøj
- regnvandshåndtering
- terrænbearbejdning
- konkretisering af bebyggelsen inkl. parkering samt præcisering af klynger og mulige udstykningsforhold

Administrationens bemærkninger i forhold til indkomne høringssvar i forbindelse med forhøringen

Byggeri i 4 etager

Den gældende kommuneplanramme og rammelokalplanen giver mulighed for at bebyggelse punktvist kan være i 4 etager. Udvikler har ønsket at kunne opføre bebyggelse hvor enkelte klynger kan indeholde punkthuse i 4 etager. Dette sker særligt for at koncentrere bebyggelse, idet store områder mod syd ikke kan bebygges pga. naturhensyn. Vurderet samlet for hele projektområdet vil der fortsat være meget bebyggelse, der er holdes i 1-2 etager.

Gennemgående stamvej

Rammelokalplan 512.20 og Anlægsprogrammet for Troldebakkerne (godkendt af Byrådet 21.5.2019) fastsætter at byudviklingsområdet etableres med en gennemgående stamvej der forbinder Laugøvej til Troldevej/Kildevej.

Antallet af boliger og bebyggelsens sammensætning.

Rammelokalplanen er udformet med afsæt i helhedsplanen som beskriver en bebyggelse på ca. 700 boliger.

Rammelokalplanen har ikke låst klyngerne til at indeholde specifikke boligtyper og højder, og i Troldebakkerne Øst har kommunens udbud af de forskellige klynger været åbne for de forskellige køberes ønsker for bebyggelse inden for rammelokalplanens bestemmelser.

Troldebakkerne Øst rummer i de solgte klynger nu planlægning for ca. 525 boliger (I den østlige del er der fortsat to 'halve klynger', som ikke er udstykket og sat i salg). Antallet af boliger i Troldebakkerne Vest og Øst er således fornuftigt afbalanceret i den forslåede realisering.

Frem til nu har der ikke været ønske om etablering af parcelhuse på de klynger, som kommunen har solgt til videreudvikling af private udviklere.

Selvom Troldebakkerne Øst er bebygget med flere boliger end oprindeligt planlagt, vurderer administrationen, at de gennemgående intentioner fra helhedsplanen fortsat er fastholdt. Visionen om tætte bebyggelser placeret i en landskabsflade med grønne kiler, der fletter sig ind i klyngerne, samt tydelig brug af regnvandshåndtering som rekreativ værdi er lykkedes i området.

Administrationen vurderer, at dette ligeledes kan sikres og skabes med afsæt i det nye projektoplæg for Troldebakkerne Vest, som også er godt tilpasset den større terrænmæssige variation, som gælder her.

Byudvikling af Troldebakkerne var oprindeligt del af en strategisk dagsorden for at sikre en vækst med ca. 2000 indbyggere i Helsingør til gavn for et levedygtigt bysamfund og understøttelse af bl.a. lokal detailhandel og lokal service.

Flere af klyngerne i Troldebakkerne Øst indeholder boliger for seniorer, hvor beboerantallet pr. bolig gennemsnitligt er lavere end andre boligtyper.

En udvikling med plads til flere boliger vil bidrage bæredygtigt, idet der skabes byvækst uden at skulle inddrage nye landzonearealer til byudvikling. Dette vurderes også at være i tråd med visionerne i Vores Gribskov.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at planarbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplan for området sættes i gang, baseret på det reviderede projektoplæg, og at der skal arbejdes med udgangspunkt i ovenstående emner for konkretisering og bearbejdning.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-33, rammeområde 1.B.29

Rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

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. Der skabes desuden nye rekreative åndehuller, så naturen bringes tættere på mennesker. Projektet understøtter ligeledes målsætningen om, at vores byer og fællesskaber skal tilbyde boligtyper og muligheder for borgere i alle livsfaser.

Høringsperiode og høringsparter

Høring af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i høring i minimum 4 uger.

Beslutning

Ændringsforslag på baggrund af udvalgets drøftelse til indstillingens punkt 1:

At godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området, **med den ændring** at tilslutning ved Kildevej alene er en indkørsel.

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

Imod: M, C (2)

Tilrådt.

2.

For: A, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), V (4)

Imod: C, M (2)

Undlod at stemme: O (1)

Tilrådt.

Beslutningsforslag fra Dansk Folkeparti:

At administrationen skal tage initiativ til dialog mellem udvikler og Helsingør Fjernvarme.

Beslutningsforslag **tilrådt**.

Beslutningsforslag fra Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger):

I forbindelse med lokalplanarbejdet skal der laves en visualisering fra nærmeste beboelse set fra syd.

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

Brian Lyck Jørgensen (O) afprøvede sin habilitet i sagen om igangsættelse af planlægning for Troldebakkerne Vest (punkt 52). Brian Lyck Jørgensen (O) blev erklæret habil i sagen.

Bilag

Dagsordenspunkt Igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for Troldebakkerne Vest behandlet på mødet 20. februar 2024 kl. 1530 (Lokale 505, Rådhuset) i Planudvalget 2022-2025 (2024).docx

Oversigt over indkomne høringssvar til forhøringsproces Troldebakkerne Vest

Samlet dokument med høringssvar til forhøring Troldebakkerne Vest

Projektbeskrivelse og inspirationskatalog af 5. januar 2024

Revideret bebyggelsesplan af 7. april 2024

Notat med Bygherres bemærkninger til forhøring

Punkt 53: Fornyet igangsættelse af planlægning for nyt boligområde ved Skærødvej

01.02.05-P16-26-22

Resume

Planudvalget behandler sagen for påny at igangsætte arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg for byudviklingsområdet ved Skærød Syd. Det er nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg samt lokalplan for området.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området.
2. at igangsætte udarbejdelse af kommuneplantillæg, der udover åben-lav og tæt-lav også skal give mulighed for etageboliger i maks. 2 etager og justere boliggrammen i forhold til placering af det areal, der er udpeget til perspektivareal i kommuneplanen samt udlægge en ny ramme til rekreativt område sydøst for bebyggelsen.

Sagsfremstilling

Planudvalget behandlede på udvalgs mødet d. 29. november 2022 (pkt. 94) igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for område ved Skærød. Udvalget besluttede at igangsætte planarbejdet med baggrund i det daværende projektoplæg. Referat fra udvalgs mødet er vedlagt som bilag.

Planudvalget præciserede i beslutningen at:

- parcelhusene (i det daværende oplæg) maks. må være 1 etage
- maks. bygningshøjde må være 9 m (gælder ikke parcelhuse)
- samt at der skal sikres grønne attraktive udeopholdsarealer og afskærmning.

Ved sagens behandling i november 2022 bemærkede administrationen, at der var behov for konkretisering af regnvandshåndteringen som vigtigt element for fastlæggelse af bebyggelsesplanen for området samt at konkretisering af vandhåndtering og bebyggelsesplan kunne medføre et behov for reduktion i antal boliger for at få tilstrækkelig plads til anlæg til regnvandshåndtering.

I den mellemliggende periode har Innovater A/S arbejdet med uddybning af redegørelse for regnvandshåndtering og tilpasning af bebyggelsesplan.

Innovater A/S fremsender fornyet anmodning om igangsættelse af planlægning for projektområdet beliggende på ejendommen Skærødvej 29, Helsingør.

Området udgør en del af matr.nr. 6a Skærød By, Ramløse.

Se bilag med notat med anmodning om fornyet igangsætning af planlægning for Bomose Have samt bilag med inspirationskatalog for den kommende bebyggelse i området.

Illustrationsplan, der viser skitseforslag for bebyggelsen, er ligeledes vedlagt som selvstændigt bilag.

Ansøgning

Justering i forhold til den oprindelige igangsætning i november 2022:

Med baggrund i konkretisering af regnvandshåndtering med grundigere analyse af nedsivningsforhold, terræn, strømningsveje og arealbehov til skybrudssikring, har udvikler revideret den samlede bebyggelsesplan for området.

Det oprindelige projekt indeholdt et oplæg på ca. 167 boliger med en samlet bebyggelsesprocent på 35. Det reviderede oplæg rummer ca. 135 boliger med en samlet bebyggelsesprocent på 28-30 (udnyttelsen er beregnet for boliggrammen som helhed uden at medregne det areal, der udlægges i den rekreative ramme). Boligerne har en varieret størrelse på ca. 65-125 m².

I det oprindelige projektoplæg var overgangen til boligområdet mod vest med en række på 8 parcelhuse på små grunde. Innovater ønsker med den nye bebyggelsesplan at lave denne række af boliger som dobbelthuse, men med god afstand mellem boligerne og derved skabe en mere luftig bebyggelse i overgangen til det eksisterende parcelhusområde mod vest sammenlignet med det oprindelige oplæg.

Med afsæt i analysen for regnvandshåndtering ønsker Innovater A/S, at der kan ske en justering af placeringen af boliggrammen og den nye rekreative ramme i landzone, som skal indeholde anlæg til regnvandshåndtering. Se nærmere beskrivelse nedenfor under planforhold.

Ligeledes ønskes det, at udlæg af perspektivareal i kommuneplanen flyttes, så det ikke længere er placeret øst for bebyggelsen, men at der fremtidigt peges på udbygning mod nord som potentiel byudvikling på sigt. Dette begrundes bl.a. i afvandringsforhold og ønske om mere friholdelse omkring den eksisterende gård.

Bebyggelsesplanen viser derfor en arealreservation til en evt. kommende fremtidig vejforbindelse mod nord til forsyning af mulig byudvikling på sigt.



Illustration med skitseforslag til bebyggelsesplan for området.

Planforhold

Lokalplan

Området er udlagt til byudvikling med kommuneplanen og er ikke omfattet af gældende lokalplanlægning. Det kræver lokalplan, før området kan inddrages til nyt byområde og overføres til byzone.

Kommuneplan

Gældende kommuneplanramme 4.B.07 fastsætter at området er udlagt til:

- Fremtidig byzone til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- For åben-lav boligbebyggelse er fastsat maks. bebyggelsesprocent på 30% af det enkelte jordstykke og maks. 1,5 etage (en etage med udnyttet tagetage)
- For tæt-lav boligbebyggelse er fastsat maks. antal etager er 2
- Rammen regulerer ikke udstykning

Ansøger ønsker desuden at kunne opføre etageboliger i maks. 2 etager samt at anvende et mindre areal mod øst til rekreativt område samt regnvandshåndtering med fastholdelse i landzone.

Med det reviderede projekt er der behov for tilføjelse til kommuneplanens rammebestemmelser for ramme 4.B.07 for at muliggøre opførelse af etageboliger i maks. 2 etager. Ligeledes er der behov for at præcisere den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav boliger og etageboliger samt minimumsgrundstørrelser i bebyggelsen.

Yderligere er der behov for at fastlægge et nyt rammeområde for den del af projektet, som udlægges i området med udpegning som perspektivareal, samt at justere på placering af boligrammen og den rekreative ramme i forhold til det oprindelige oplæg. Størrelsen på boligramme 4.B.07 fastholdes.

Formålet med rammen i landzone er at udlægge området til rekreativt område og ligeledes at give mulighed for etablering af tekniske anlæg i form af anlæg til regnvandshåndtering.

Udlæg af nyt rammeområde i landzone kræver, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. I den tidligere sag var nævnt krav om foroffentlighed forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg. Med revision af planloven er der pr. 1.1.2024 ikke længere krav om en foroffentlighedsproces på kommuneplantillæg. Ændringen er dog fortsat principiel og skal derfor behandles i byrådet.

Med justering i rammerne foreslår udvikler ligeledes at det resterende perspektivareal placeres mod nord. Omplacering af det øvrige perspektivareal kan ske i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision

Figur 6 og 7 på side 14 i notat med ansøgning viser, hvorledes der ønskes justeret i boligramme 4.B.07 samt placering af ny rekreativ ramme mod sydøst.

Administrationen foreslår at selve vejstrækningen på Skærødvej langs byudlægget også inddrages som del af kommuneplanrammen når der udarbejdes kommuneplantillæg. Derved kan vejstrækningen inddrages i lokalplanlægningen bl.a. for at rumme anlæg for fremtidig vejtilslutning til det nye boligområde.

Administrationens vurdering og bemærkninger

Administrationen vurderer, at det opdaterede projektoplæg kan bidrage til kommunens vision om at sikre bosætning og skabe boligområder, der understøtter fællesskaber og med boligtyper til alle livsfaser. For boligtilbud i Skærød vil det bidrage til en mere varieret boligsammensætning end den nuværende, hvor området langt overvejende består af parcelhuse.

Det reviderede oplæg tager afsæt i regnvandshåndteringen i området, Der skabes grønne kiler og større åbne arealer, der kan rumme skybrudssikring.

Bebyggelsen er opbygget som mindre boligklynger, der understøtter de nære fællesskaber i bebyggelsen, samtidig med at strukturen fortsat er åben, så landskabet flettes naturligt ind i bebyggelsen som grønne kiler med god stiadgang rundt i bebyggelsen.

Med et mere uddybet grundlag for regnvandshåndtering er der nu overblik over, hvor meget bebyggelse der kan rummes i området, og der er reduceret i boligantallet i forhold til det første oplæg.

Til den videre bearbejdning af bebyggelsen i lokalplanprocessen er der fortsat behov for yderligere bearbejdning af projektoplægget i forhold til:

Landskab:

Uddybning af den landskabelig bearbejdning i området.

Arkitektonisk udtryk:

Med afsæt i bilaget med inspirationskatalog skal der i lokalplanprocessen konkretiseres regulering af bebyggelsens udformning og karakter.

Trafikstøj:

Lokalplanen skal sikre, at boligerne ikke belastes af trafikstøj. Det er således nødvendigt, at der udarbejdes et støjnotat til belysning og dokumentation i forhold til trafikstøj i området.

Beskyttet natur:

Kommunens naturafdeling skal besigtige den beskyttede sø umiddelbart øst for lokalplanområdet for vurdering af evt. tilpasning i § 3-registreringen og dels for at vurdere, om der er respektafstand og andre forhold, der skal tages stilling til, og som kan have betydning for projektet.

Vej:

I forbindelse med etablering af det nye boligområde og vejtilslutning til Skærødvej kan det være nødvendigt at foretage fysiske tilpasninger på Skærødvej til sikring af trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Kommunen kan kræve, at udvikler bekoster og anlægger dette anlæg, jf. vejlovgivningen. Dette vil blive håndteret separat fra planprocessen.

Projektet skal detaljeres vedrørende håndtering af renovation - herunder arealbehov til containere og manøvreareal til renovationsbiler.

Delegation

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

Det ønskede projekt kan dog ikke rummes inden for den gældende kommuneplanramme for området, både i forhold til at der ønskes mulighed for etageboliger, samt at der er behov for at udlægge et nyt rammeområde til rekreativ anvendelse øst for boligrammen og at justere grænsen for, hvor der er boligudlæg, og hvor der er udpeget perspektivareal.

Jf. den gældende delegationsplan skal godkendelse af principielle kommuneplantillæg i høring og endelig vedtagelse af principielle kommuneplantillæg skal forelægges for Planudvalget til anbefaling og behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Administrationens anbefaling

Som opfølgning på Planudvalgets behandling i november 2022 anbefaler administrationen, at der stilles krav om, at dobbelthusene i den vestlige række maks. må opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage.

Administrationen anbefaler, at planarbejdet med kommuneplantillæg og lokalplan sættes i gang baseret på det reviderede projektoplæg, samt at der i den videre proces arbejdes med udgangspunkt i ovenstående emner til konkretisering.

Lovgrundlag

Planloven

Kommuneplan 2021-2033, ramme 4.B.07

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

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

Høringsperioden er mindst 8 uger på grund af principielt kommuneplantillæg.

Beslutning

Ændringsforslag ved C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) og M til indstillingens punkt 1:

At godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området, **med den ændring** at området udstykkes til primært parcelhuse, dog med mulighed for supplerende rækkehusbebyggelse i 1 plan.

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

Imod: A, V (3)

Tiltrådt.

Ændringsforslag ved Pernille Søndergaard (M):

At godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området, **med den ændring** at etageboliger udtages af forslaget og erstattes enten af rækkehuse eller parcelhuse.

Bortfalder.

Ændringsforslag ved Bo Jul Nielsen (A):

At godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området, **med den ændring** at der skal etableres mindst fem parcelhuse i randzone mod eksisterende bebyggelse.

Bortfalder.

2. Tiltrådt, hvad angår tilpasning af kommuneplanrammen i forhold til perspektivarealet.

Beslutningsforslag fra Dansk Folkeparti:

At administrationen skal tage initiativ til dialog mellem udvikler og Helsingør Fjernvarme.

Beslutningsforslag **tiltrådt**.

Socialdemokratiet og Venstre begærer sagen i Byrådet.

Bilag

Dagsordenspunkt Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for område ved Skærød behandlet på mødet 29. november 2022 kl. 1600 (Lokale 505, Rådhuset) i Planudvalget 2022-2025 (2022).docx

Ansøgning om fornyet igangsætning Skærød 20240607

Illustrationsplan Bomose Have 20240515

Inspirationskatalog

Punkt 54: Igangsættelse af Lokalplan 512.30 for Boliger på Idrætsvej

01.02.05-P16-9-24

Resume

Planudvalget behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af delegeret lokalplan og delegeret kommuneplantillæg for Idrætsvej 19b, Helsingør.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af Lokalplan 512.30 for Boliger på Idrætsvej.
2. at godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af kommuneplantillæg.
3. at beslutte, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med lokalplanprocessen.

Sagsfremstilling

Ansøgning og projektbeskrivelse

Gribskov Kommune modtog d. 30. januar 2024 ansøgningen om en ny lokalplan for Idrætsvej 19b i Helsingør, som foreslår etableringen af 13 nye rækkehuse i to plan, fordelt på fire fritliggende blokke, i stedet for 5 parcelhuse, som det nuværende plangrundlag giver mulighed for. Den eksisterende lokalplan har siden 2012 givet mulighed for udstykning og etablering af 5 parcelhuse på Idrætsvej 19b. Denne mulighed er til dags dato ikke blevet udnyttet. Den eksisterende anvendelse af matriklen er en tiloversbleven landbrugsbygning. Projektområdet ligger som nabo til Helsingør Hallerne, og derfra kan man via stier og mindre veje tilgå både vuggestue, skoler og daginstitutioner. Stationen ved Troldebakkerne ligger 1 km derfra, og stationen i Helsingør ligger 1.2 km derfra.

Igangsættelse af en ny lokalplan vil også kræve et kommuneplantillæg, da den eksisterende kommuneplanramme 1.B.23 fastsætter anvendelsen til bl.a. "åben-lav boligbebyggelse", som ikke kan rumme rækkehuse i to plan. Derfor vil det i kommuneplantillægget være nødvendigt at tilføje anvendelsen "tæt-lav boligbebyggelse" samt regulere minimumsudstykningsstørrelsen passende til "tæt-lav boligbebyggelse".

For projektet søges der fra udviklers side et etageareal på ca. 1200 m² inden for en bebyggelsesprocent på max 40%. Byggeriet vil holdes i to plan jf. den eksisterende kommuneplanramme 1.B.23. Derudover sigtes der efter en boligstørrelse på 90 m².

Yderligere søges en parkeringsnorm på 1.5 p-plads pr. bolig og i alt 20 p-pladser. Matriklen, hvorpå der søges udviklet, ligger lige på grænsen af, hvor parkeringsnormen skifter fra 1.5 p-plads pr. bolig til 2 p-pladser pr. bolig, jævnfør kommuneplanens retningslinjer for parkering. Her er det administrationens planfaglige vurdering, at 1.5 p-plads pr. bolig vil være det mest hensigtsmæssige for dette projekt.

Forslag til materialevalg samt bygningers fysiske udtryk er nærmere beskrevet i Bilag 1 "Idrætsvej 19b VISIONSOPLÆG".





Planer og visualiseringer er vejledende.

Den eksisterende lokalplan 512.12 indeholder også de tre omkringliggende matrikler (1b, 1ag og 1ak) og deler afgrænsning med kommuneplanrammen 1.B.23. Vi søger fra administrationens side, at den nye lokalplan vil have samme afgrænsning som den eksisterende, så den kan erstattes 1 til 1 ved endelig vedtagelse. Fordelen ved dette er at udarbejde en samlet lokalplan, der skal sikre at de omkringliggende matrikler friholdes for ny bebyggelse, samt sikre at bevare områdets grønne karakter, da det i dag bl.a. fungerer som et rekreativt udflugtsmål. Administrationen vurderer, at alternativet med at planlægge udelukkende for den pågældende matrikel (1ms) og aflyse delområdet fra den eksisterende lokalplan, ikke vil være hensigtsmæssigt, da den eksisterende lokalplan primært omhandler dette delområde. Den eksisterende afgrænsning ser ud således:



Illustrering af lokalplan- og kommuneplantillægs afgrænsningen.

Projektet søges tilkoblet fjernvarmenettet og varmeforsynes heraf. I forhold til kloakering og håndtering af spildevand og tag- og overfladevand søges projektet umiddelbart koblet på fælleskloakken, da den eksisterende bebyggelse er koblet på denne, da matriklen er en del af spildevandsplanen og oplandet til fælleskloakering. Da der er konstateret V2-jordforurening på matrikel 1ms, ønskes der ikke nedsivning herfra. Derfor anbefaler administrationen ikke, at tag- og overfladevand håndteres lokalt. Yderligere skal området vejbetjenes af privat fællesvej via Idrætsvej.

Tidsplan

- Delegeret igangsættelse af udarbejdelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg i august 2024
- Endelig vedtagelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg i Q2 2025

Administrationens vurdering

- Projektets mål er at bidrage til et mere nuanceret boligudbud i Helsingør i form af rækkehuse som lejeboliger. Disse boliger vil derfor kunne rumme alle generationer og vil med en størrelse på ca. 90 m² kunne rumme både børnefamilier og husholdninger, uanset om de bor alene eller sammen.
- Af hensyn til omkringliggende matrikler og praksis for god planlægning, anbefales det, at der udarbejdes en lokalplan med samme lokalplanafgrænsning som den eksisterende lokalplan 512.12, samt at kommuneplantillægget også har denne afgrænsning.
- For at sikre borgerinddragelse og gennemsigtighed i lokalplanprocessen, anbefales det, at der afholdes et borgermøde.
- I forhold til fortolkning af Kommunens Retningslinjer for Parkering, anbefaler administrationen, at der arbejdes videre med en parkeringsnorm på 1.5 p-plads pr. bolig. Dette vurderes, at være det mest hensigtsmæssige for projektet ud fra en helhedsvurdering.
- Angående flagermus og evt. andre bilag IV-arter afventes der stadig intern afklaring om, hvorvidt administrationen vurderer, at dette planområde kan udgøre levested, og om der derfor skal foretages en indledende undersøgelse.
- Bygningsfacaderne, detaljer på bygningernes fysiske udtryk samt materialevalg er ikke fastsat.

Delegation

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

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-33, Rammeområde 1.B.23.

Eksisterende lokalplan 512.12 for boliger ved Idrætsvej i Helsingør

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ansøgningen om en ny lokalplan for Idrætsvej 19b i Helsingør passer ind i Gribskov Kommunes udviklingspolitik "Vores Gribskov" ved at understøtte målsætningen om at byer i Gribskov Kommune skal tilbyde boligtyper og muligheder for borgere i alle livsfaser. Dette projekt vil bidrage med rækkehuse og lejeboliger, hvilket er to boligtyper, der er underrepræsenteret i Helsingør. I Helsingør by er boligtyperne primært ejerboliger i form af parcelhuse. Dette projekt vil også fremme udviklingen og bosætningen i Helsingør, da rækkehusene vil bidrage til et mangfoldigt boligudbud og

fællesskab samt tiltrække nye tilflyttere med moderne lejemøbler, der er placeret hensigtsmæssigt tæt på offentlig service, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og kulturtilbud.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget sendes minimum i 4 ugers offentlig høring.

Beslutning

1.-3. Ikke tiltrådt.

Bilag

Idrætsvej19b VISIONSOPLÆG

Eksisterende lokalplan 512.12

Punkt 55: Igangsættelse af lokalplan for ElderHub

01.02.05-P16-10-24

Resume

Planudvalget behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med lokalplan og kommuneplantillæg for byudviklingsområdet ved Præstevejen 18 i Græsted. Det er nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg samt lokalplan for området. Lokalplanen vil indebære opførelsen af et ElderHub, som kombinerer mini-plejehjem og integrerede seniorboliger baseret på Dagmarsmindes plejeprincipper. Projektet inkluderer også en udstykningsmulighed i den nordøstlige del af projektet.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan for området samt at godkende principperne for bebyggelsen, som muliggør etableringen af et ElderHub, herunder opførelse af seniorboliger, mini-friplejehjem og fællesfaciliteter.
2. at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der skal give mulighed for opførelse af plejehjem, tæt-lave ældreboliger med tilhørende fællesarealer samt åben-lav boligbebyggelse.

Sagsfremstilling

Ansøgning og projektbeskrivelse

Der er modtaget en ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for etablering af et Elderhub. Formålet er at etablere et ElderHub, som tilbyder en integreret løsning for ældrepleje og seniorboliger.

Projektet omfatter:

- Seniorboliger: 40 fleksibelt designede boliger til friske ældre.
- Mini-friplejehjem: tre enheder med 12 pladser hver, baseret på plejekonceptet fra Dagmarsminde, der fokuserer på høj livskvalitet, lavt medicinforbrug og få hospitalsindlæggelser.
- Fællesfaciliteter: auditorium, gæsteboliger, undervisningsværksteder, spaområde med sauna og varmtvandsbassin samt et fælles spisehus.

Baggrund for ElderHub

ElderHub er designet til at imødekomme bolig- og plejebehovene for personer fra ca. 65-70 år og opefter. Projektet tilbyder en løsning, hvor beboerne kan blive boende i et trygt og støttende miljø gennem hele deres liv, inklusiv adgang til palliativ hospice-pleje. Det er den første af sin art i Danmark og bygger på erfaringer fra Dagmarsminde. Projektet er tegnet af Henning Larsen Architects og er placeret i naturskønne omgivelser tæt på byliv, infrastruktur og transportmuligheder i Græsted.

Se bilag 1 for yderligere beskrivelse af projektet.



Illustration 1.0 Vejledende situationsplan for projektet.

Eksisterende plangrundlag

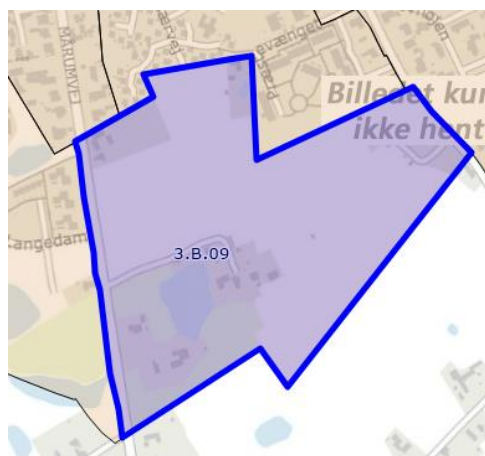
Området er udlagt til byudvikling med kommuneplanen og er ikke omfattet af gældende lokalplanlægning. Det kræver en ny lokalplan, før området kan inddrages til nyt byområde og overføres til byzone.

Området er omfattet af kommuneplanramme 3.B.09, som fastsætter, at området er udlagt til:

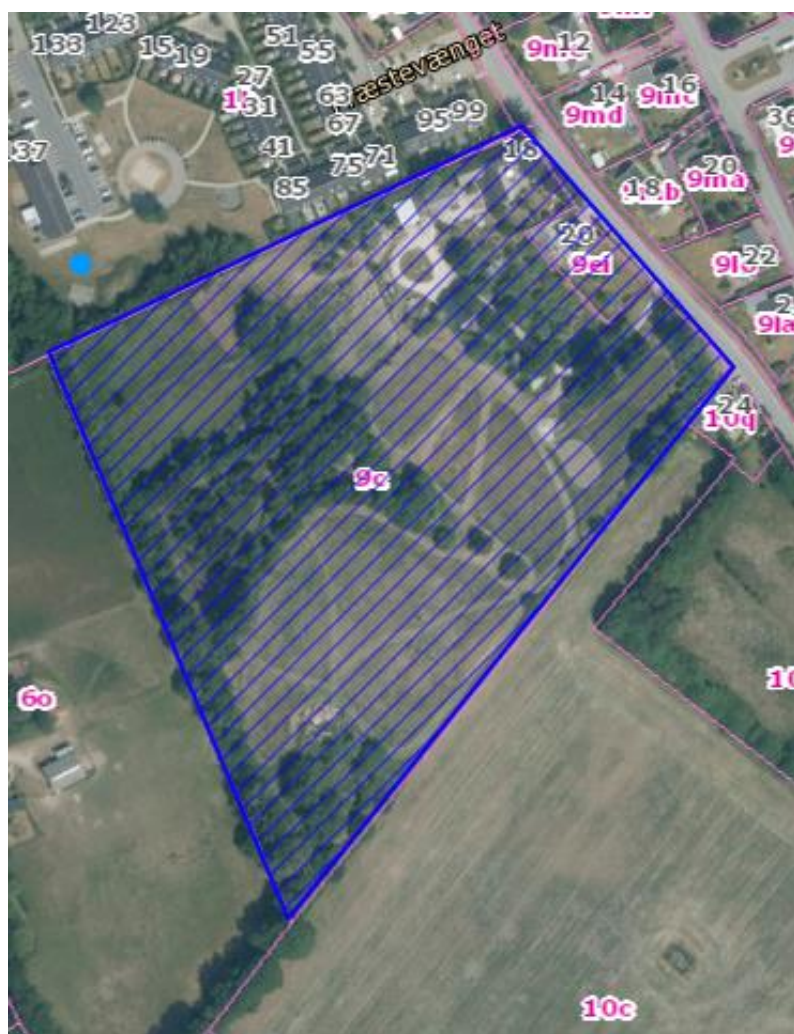
- Fremtidig byzone til boligområde.
- For boligbebyggelse er fastsat en grænse på 2 etager.
- Rammen regulerer ikke udstykning.

Med projektet er der behov for tilføjelse til kommuneplanens rammebestemmelser for ramme 3.B.09 for at muliggøre opførelse af Plejehjem.

Ligeledes er der behov for at præcisere den maksimale bebyggelsesprocent samt minimumsgrundstørrelser i bebyggelsen. Ejendommen på Præstevejen 20 og 18 bliver omfattet af lokalplanen og vil derfor overgå fra at ligge i landzone til byzone.



Kommuneplan - ramme 3.B.09 for fremtidig byzone til boligområde



Lokalplan afgrænsning



Projektområde for Elderhub



Området i det nordøstlige hjørne kan udstykkes i op til 3 yderligere grunde til parcelhuse eller rækkehuse. Disse skal vejbetjenes fra projektområdet, Der vil fortsat være en overkørsel til den eksisterende ejendom fra Præstevejen 18.

Administrationens vurdering og bemærkninger

Overordnet vurderer administrationen, at projektoplægget indeholder gode visioner og ønsker for det nye område til plejehjem og boliger. Projektet indeholder for nuværende ikke en endelig udstykningsplan for restejendommen Præstevejen 18. Dette skal konkretiseres i lokalplanprocessen. Igangsættelsen af lokalplanen muliggør udstykning af 3 yderligere grunde til parcelhuse eller rækkehuse i denne del.

Da projektområdet på nuværende tidspunkt er et grønt område med gamle træer, klynger af beplantning samt klippede stiforbindelser, vurderes det, at naturforholdene på ejendommen, herunder bl.a. flagermus, skal afklares yderligere i lokalplan processen, Denne afklaring, vurderer administrationen, kan have indflydelse på omfanget af projektet samt en endelig placering af boliger og tilstødende faciliteter.

Vejadgangen føres i projektmaterialet af den nuværende tilslutning fra Præstevejen. I dag har vejen karakter af en en snoet markvej. Administrationen bemærker, at den øgede trafikmængde, som projektet medfører, vil påvirke området og nærmeste nabo, Derfor skal dette konkretiseres yderligere i lokalplanen, så vejadgang placeres og evt. skærmes under hensyntagen til nærmeste berørte naboer.

Projektet er på et foreløbigt stadie og inden udarbejdelse af et lokalplanforslag, er der behov for yderligere konkretisering og detaljering af projektet. Administrationen bemærker, at der bl.a. er behov for afklaring af:

- afdækning af Naturforhold, herunder bilag IV-arter
- vandhåndtering, bl.a. for arealer udpeget med oversvømmelsesrisiko ved 100-årshændelse jf. Kommuneplan 2021-33
- sikring af vejadgang samt parkeringsnorm herunder evt. støjpåvirkning
- terrænbearbejdning, landskabelig behandling
- yderligere afklaring af disponering af nordøstligt hjørne
- konkretisering af udstykningsmuligheder

Delegation

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

Det ønskede projekt kan dog ikke rummes inden for den gældende kommuneplanramme for området, som beskrevet ovenfor. Jf. den gældende delegationsplan skal godkendelse af principielle kommuneplantillæg i høring, og endelig vedtagelse af principielle kommuneplantillæg skal forelægges for Planudvalget til anbefaling og behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at lokalplanarbejdet sættes i gang på baggrund af det overordnede projektoplæg til yderligere konkretisering samt udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Administrationen anbefaler at der i den videre proces i udarbejdelsen af lokalplanforslaget, arbejdes med udgangspunkt i ovenstående emner.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-33. Rammeområde 3.B.09 Græsted Syd

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ansøgningen passer ind i Gribskov Kommunes udviklingspolitik "Vores Gribskov", som fremhæver naturen, virkelyst, turisme og fællesskaber. Projektet understøtter en grøn dagsorden med bæredygtige boligløsninger og fremmer lokalsamfundets styrke gennem et aktivt og integreret bofællesskab.

Høringsperiode og høringsparter

I forbindelse med lokalplanprocessen vil forslag til kommuneplantillæg og lokalplan blive sendt i høring i 8 uger pga. principielt kommuneplantillæg - anvendelsesændring til også at rumme offentligt formål.

Administrationen vurderer, at nærmeste nabo på Præstevejen 20 er part i sagen.

Beslutning

1.-2.Tiltrådt.

Udvalget beslutter, at administrationen skal tage initiativ til dialog mellem udvikler og Græsted Fjernvarme.

Bilag

Bilag 1 Elderhub.pdf

Punkt 56: Lukket: Køb af ejendom

82.01.00-Ø54-3-24

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Økonomiudvalget.

Punkt 57: Orientering om ansøgning om jordhotel på Fiskerengen 4, Gilleleje

09.02.16-G00-1-24

Resume

I denne sag orienteres Planudvalget og Udvalget for Klima, Teknik og Miljø om en ansøgning fra SCT vedrørende etablering af jordhotel på Fiskerengen 4, Gilleleje

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune har den 14. juli 2024 modtaget en ansøgning fra SCT om etablering af jordhotel på Fiskerengen 4, Gilleleje. SCT Ejendomme er ejer af Fiskerengen 4, hvor de i forvejen har en miljøgodkendelse til nedknusning af beton og tegl samt flisning af træstammer. Disse aktiviteter fortsætter, men SCT ønsker en udvidelse af brugen af matriklen med et nyt produkt. Derfor har SCT nu fremsendt VVM-anmeldelse og ansøgning om miljøgodkendelse til jordhotel. SCT skriver i deres ansøgning, at formålet med jordhotellet er at bruge jorden som et restprodukt andetsteds, hvor der kan genindbygges jord.

Fiskerengen 4 er underlagt lokalplan 315.17 for Erhvervsområde Stæremosen i Gilleleje. Lokalplanen er inddelt i forskellige områder, som opdeler hvilken type virksomheder, der må placeres de pågældende steder inden for lokalplanens afgrænsning. Området ved Fiskerengen 4 er udpeget til virksomheder inden for miljøklasse 5. Miljøklasse 5 virksomheder omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne og derfor skal placeres i et industriområde.

Et jordhotel betragtes som en aktivitet i miljøklasse 5 og kan derfor lovligt med nuværende lokalplan etableres på det ansøgte sted. Såfremt Gribskov Kommune ikke ønsker at imødekomme et jordhotel, skal der nedlægges et forbud efter Planloven § 14 med en relevant og saglig begrundelse efter Planloven § 14 og inden for et år udarbejdes en ny lokalplan.

Ansøgers beskrivelse af anlæg

- Der ansøges om at etablere et jordhotel, hvor jord afleveres og hentes på matriklen. Ansøger skriver, at der som en ekstra sikkerhed ikke modtages jord fra forureningskortlagte arealer. Fra november til og med marts ankommer våd jord, der ligger i jordbunker og afvander. Vand fra jord og overfladevand fra regn ledes til matriklens laveste kote sydligst, hvor der etableres et mindre bassin til opsamling af dræn-/regnvandet. Dette vand bruges dels til befugtning ved støvende aktiviteter andetsteds på matriklen, hvis behovet opstår, og ledes dels til eksisterende regnvandsbrønd midt på matriklen og herfra ud til eksisterende brønd nord på matriklen og ude på Fiskerengen. Befugtning af støvende aktiviteter (primært kalkstabilisering) sker også med mobil vandvogn efter behov. Fra april til og med oktober ønskes mulighed for midlertidigt oplag af jord (ligeledes ren jord jf. ovenstående). Månedssinddelingerne er ikke helt faste, da jordens vandmætningsgrad er bestemmende for, om der er behov for afvanding inden genindbygning eller ej. Med et jordhotel kan der spares både transport/CO2 og ressourcer, da jorden ikke nødvendigvis køres til deponi, men nyttiggøres, hvor der ellers ville være brugt jomfruelige materialer
- Jorden transporteres til og fra matriklen af lastbiler og flyttes rundt internt af gravemaskiner og/eller dozer. Arbejdstiderne er uændrede fra nuværende miljøgodkendelse, som er mandag til fredag kl. 7.00-18.00 og lørdag kl. 7-14. Årligt vil jordmængden, der ankommer og bortkøres, maksimalt være 360.000 ton svarende til ca. 200.000 m³, og fordelingen over året vil være ujævn, da den afhænger helt af de jordprojekter, som SCT Transport har.
- Al indkørsel/udkørsel sker fra Fiskerengen. Vejnettet er planlagt til virksomheder med miljøklasse 5, hvorfor vejnettet er indrettet til tung trafik. Der kan komme op til 30.000 ton jord pr. måned. Hvis 30.000 ton jord ankommer på f.eks. 15 hverdage, og hver lastbil har en kapacitet på 35 ton, svarer det til 5,2 biler i timen ligeligt fordelt over de 11 mulige timer (kl. 7-18). I spidsbelastningstimen kan der dog være omkring 10 biler i timen.

Transport til/fra Fiskerengen sker på større veje via. Industrivej til Bonderupvejen/Hillerødvejen og Nakkehoved Strandvej. Trafikken forventes at kunne blive afviklet uden væsentlige gener for naboer. Da matriklen ligger i et industriområde, og da der først sker kørsel til matriklen fra kl. 7, forventes ingen væsentlige støjgener til naboområdet.

Administrationens vurdering

Et jordhotel betragtes som en aktivitet i miljøklasse 5 og kan derfor lovligt med nuværende lokalplan etableres på det ansøgte sted. Såfremt Gribskov Kommune ikke ønsker at imødekomme et jordhotel, f.eks. på grund af intentioner om planmæssige ændringer af området, skal der nedlægges et forbud efter planloven § 14 og inden for et år udarbejdes en ny lokalplan.

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Kommunen kan således ikke nedlægge forbud mod forhold, som slet ikke kan reguleres ved en lokalplan. Såfremt en kommune nedlægger et forbud efter §14 og udarbejder en ny lokalplan, vil en eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte.

Administrationen vurderer, at der ikke er trafiksikkerhedsmæssige forhold, der taler imod det ansøgte, da aktiviteten er placeret i et industriområde, men driftsmæssigt kan det få konsekvenser.

Kommunen skal som vejmyndighed holde sine veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver. Det fremgår af vejlovens § 8.

I forbindelse med de jordtransporter der gennem den seneste tid er sket i kommunen, er det tydeligt at de tunge transportere er en stor belastning på det kommunale vejnet.

Det må derfor forventes, at der bliver øgede driftsomkostninger til vejvedligehold forbundet med jordkørsel til Fiskerengen. Særligt skal det forventes, at rundkørslen på Bonderupvejen/Industrivej vil få en kortere levetid end forventet. Men også resten af vejene på ruten vil blive ekstra belastet.

Kommunen kan ikke nedlægge forbud efter planlovens § 14 med begrundelse i driftsomkostninger.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget og Udvalget for Klima, Teknik og Miljø:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

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

Bo Jul Nielsen (A) afprøvede sin habilitet i sagen om jordhotel på Fiskerengen 4. Planudvalget besluttede, at Bo Jul Nielsen var habil i sagen.

Bilag

Lokalplanområde Jordhotel

Indsendelse 1, Trafikforhold.pdf

Indsendelse 1, Oversigtskort erhverv_1-5000.pdf

Indsendelse 1, Indretning_Fiskerengen 4-8_Gilleleje.pdf

Indsendelse 1, 17560 2024-05-29 Situationsplan 3D DKTM3_Med LER_Fiskerengen 4-8_Gilleleje.pdf

Punkt 58: Meddelelser

00.22.02-P35-3-22

Sagsfremstilling

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

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.00

Møde slut: 18.05

1. Taget til efterretning.

Punkt 59: Høringssvar til Forslag til landsplandirektiv for højspændingsstation ved Pårup

01.01.00-P17-2-24

Resume

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har sendt forslag til bekendtgørelse om landsplandirektiv for to arealer til højspændingsstationer i hhv. Egedal og Gribskov Kommune i høring. Administrationen har udarbejdet et udkast til høringssvar, som Planudvalget og Økonomiudvalget skal behandle med henblik på at anbefale en beslutning til Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at godkende administrationens udkast til høringssvar.

Sagsfremstilling

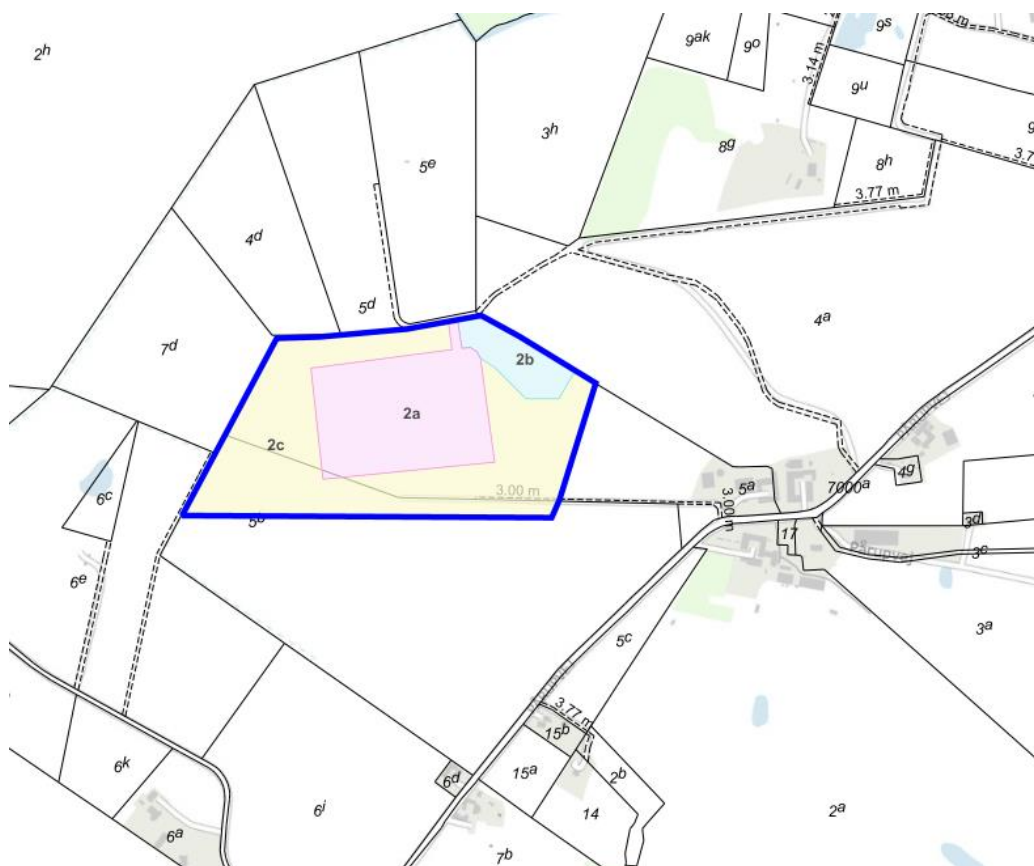
Landsplandirektivets indhold

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har sendt forslag til bekendtgørelse om landsplandirektiv for udlæg af to arealer til højspændingsstationer i hhv. Egedal og Gribskov Kommune i høring. Frist for bemærkninger er d. 12. september 2024.

I Gribskov Kommune omhandler Landsplandirektivet et arealudlæg til højspændingsstation vest for Pårup. Bekendtgørelsen fastlægger at landsplandirektivet tillægges retsvirkning som kommuneplan, og at anlægsarbejder kan iværksættes uden lokalplan og landzonetilladelse.



Placering af arealreservation ved Pårup.



Delområde 2a og 2b skal anvendes til selve højspændingsstationen og til opsamling og nedsivning af overfladevand.

Delområde 2c anvendes til arbejds- og oplagsplads i etableringsfasen og skal efterfølgende tilbagegå til den oprindelige anvendelse.

I delområde 2a gives der mulighed for etablering af teknik og servicebygninger med en højde på 14 m og et areal på op til 1000 m² for hver af bygningerne. Tekniske anlæg og master må have en maksimalhøjde på 25 m.

Selve delområde 2 har en størrelse på ca. 39.000 m².

Der skal opføres et sikkerhedshegn omkring de tekniske anlæg og udenfor sikkerhedshegnet udlægges et bælte på 20 m, hvor der kan etableres græs, biodiversitetstiltag, beplantning og andre landskabelige tilpasninger. Der kan laves terrænregulering på +/- 3m.

I delområde 2b kan der etableres anlæg til opsamling og nedsivning af regnvand. Efter etablering udlægges delområde 2b til et naturområde med offentlig adgang.

I bemærkningerne til landsplandirektivet (side 20) beskrives at anlægget efterfølgende vil få navnet Bavnebakke Højspændingsstation. Det beskrives, at der skal laves en samlet beplantningsplan og at den nye beplantning udenfor hegnet etableres for at skærme mod indsyn, så indbliksgener over tid mindskes mest muligt. Endelig udformning og plantevalg fastlægges af Energinet i samarbejde med Gribskov Kommune og med evt. input fra lokalbefolkningen.

Administrationens bemærkninger

Højspændingsstationen ved Pårup er del af landanlægget til Hesselø Havvindmøllepark, der skal etableres som del af den grønne omstilling i Danmark.

Højspændingsstationen vil blive indeholdt i en egentlig bygningskrop. Uden for bygningen er der plads til opstilling af op til 9 stk. fritstående kompenseringsspoler. Der kan også etableres ny bebyggelse i form af servicebygninger.

Forslaget til landsplandirektiv beskriver, at der er hensigt om etablering af afskærmende beplantning. I § 8, stk. 3 fastsættes: '..uden for sikkerhedshegnet udlægges et bælte på 20 m, hvor der kan etableres græs, biodiversitetstiltag, beplantning og andre landskabelige tilpasninger.'

Da landsplandirektivet fastsætter, at anlægsarbejder kan iværksættes uden lokalplan eller landzonetilladelse, anbefaler administrationen, at det i høringssvaret fra Gribskov Kommune bemærkes, at der *skal* stilles krav om afskærmende beplantning. Det bør sikres, at indsyn til anlægget bliver skærmet.

Som bilag vedlægges selve forslaget til landsplandirektiv og ligeledes vedlægges udkast til brev med høringssvar fra Gribskov Kommune.

Orientering om høring over miljøkonsekvensrapport og udkast til § 25-tilladelse (VVM) for landanlæg til Hesselø havvindmøllepark

Parallelt med Plan- og Landdistriktsstyrelsens høring om forslag til landsplandirektiv foretager Miljøstyrelsen høring over miljøkonsekvensrapport og udkast til § 25-tilladelse (VVM) for landanlæg til Hesselø havvindmøllepark. Som del af materialet til miljøkonsekvensrapporten er der udarbejdet et bilag med visualisering for anlægget og landskabelig påvirkning ved Pårup. Dette bilag vedlægges denne sag til orientering.

Administrationens bemærkninger til miljøkonsekvensrapport og udkast til § 25-tilladelse (VVM) for landanlæg til Hesselø havvindmøllepark fremlægges i en særskilt sag til Klima, Teknik og Miljøudvalget på udvalgets møde i august 2024.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at godkende det vedlagte udkast til høringssvar fra Gribskov Kommune.

Lovgrundlag

Planlovens § 3, stk. 1 og 2.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Det er en målsætning i udviklingspolitikken, at vi indtænker og arbejder aktivt med klima og bæredygtige løsninger. Med placering af højspændingsstation ved Pårup, som del af landanlægget til Hesselø Havvindmøllepark, bidrager Gribskov Kommune til den grønne omstilling i Danmark.

Høringsperiode og høringssvar

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har fastsat frist for høringssvar til 12. september 2024.

Beslutning

1. Anbefalet.

Bilag

Forslag til landsplandirektiv_højspændingsstationer_Egedal_Gribskov

Visualiseringsrapport Pårup Højspændingsstation

Høringssvar vedrørende forslag til landsplandirektiv for højspændingsstation

Punkt 60: Mødeplan 2025

00.22.02-A00-1-21

Resume

Byrådet og udvalgene arbejder i møder. Hvert udvalg træffer en beslutning om, hvor og hvornår udvalget vil afholde udvalgs møder. Beslutningen om mødeplan for udvalgs møder kræver hensyntagen til byråds møder og den samlede plan for alle udvalg, som blev vedtaget af Byrådet den 25. juni 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at vedtage mødeplan for udvalgets møder i overensstemmelse med den samlede mødeplan.
2. at beslutte, at Planudvalget skal deltage i Byplanmødet 2025.

Sagsfremstilling

Byrådet træffer for hvert år en beslutning om, hvor og hvornår Byrådet vil afholde byråds møder. Hvert udvalg træffer en beslutning om, hvor og hvornår udvalget vil afholde udvalgs møder. Udvalget skal tage hensyn til byråds møder og den samlede mødeplan for alle udvalg.

Kort beskrivelse af den samlede plan

Planen er udarbejdet med afsæt i den gældende mødepraksis med tirsdag som hovedmødedag, og økonomiudvalgs møder om mandagen.

Der er planlagt otte beslutningsforløb (fra fagudvalgs møde til byråds møde), dog 9 byråds møder. Det betyder færre møder end i 2024. Mødefrekvens er anderledes, fordi 2025 er valgåret.

Den samlede mødeplan tager hensyn til fire forhold:

- Alle byråds medlemmer, som varetager forskellige udvalgsposter, skal kunne deltage i udvalgs møder i de udvalg, de er medlem af.
- Alle sager, hvis behandling begynder i et stående udvalg og måske indebærer indhentning af anbefaling fra et andet stående udvalg, samt behandling i Økonomiudvalget, inden Byrådet kan træffe beslutning i sagen, skal have et så effektivt beslutningsforløb som muligt.
- Det skal være muligt at udsende mødedagsorden rettidigt til behandling af sager i Økonomiudvalget og Byrådet med det nødvendige mødemateriale, herunder anbefalinger fra en forudgående udvalgs behandling Et beslutningsforløb skal så vidt muligt begrænses til 3 til 4 uger.
- Mødedatoer skal passe i forhold til de krav, der gælder for processer for årsregnskab og budgetvedtagelse.

Byrådet vedtog en samlet mødeplan den 25. juni 2024. Den samlede mødeplan er vedhæftet dette dagsordenspunkt som bilag 1,

Udkast til mødeplan for Planudvalget

Udvalgsmøder for Planudvalget ligger tirsdag fra klokken 16.00 til klokken 18.00 og finder sted i lokale 505 på Rådhuset i Helsingør.

Byplanmødet

Byplanmødet er den årlige konference for bl.a. planområdet. Konferencen afholdes d. 2. og 3. oktober 2025.

Anbefaling

Administrationen anbefaler udvalget at vedtage udvalgsmødeplanen i overensstemmelse med den samlede mødeplan, som er vedhæftet som bilag 1.

Lovgrundlag

LBK nr. 69 af 23.01.2024 (Kommunestyrelsesloven) § 20 , stk.1 og stk. 3, 2. punkt

Økonomi

Budgetramme Politiske udvalg og formål finansierer udgifter til udvalgsmøder.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Bilag

Byrådskalender_2025_besluttet 25062024

Punkt 61: 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).