

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 13-12-2022

Mødedato Tirsdag d. 13. december 2022 kl. 18:00

Mødested Ex. møde - Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsættelse af forslag til lokalplan 521.10 for boligområde i Ramløse Øst samt tillæg nr. 14 til Kc	4
Meddelelser.....	10
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	11

Punkt 105: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-12-21

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.

Udvalget afprøvede Betty Schachtschabels habilitet og besluttede at hun ikke er inhabil i sagen om boliger i Ramløse Øst (punkt 106).

Udvalgsmedlemmer

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

1. Godkendt

Punkt 106: Igangsættelse af forslag til lokalplan 521.10 for boligområde i Ramløse Øst samt tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-33

01.02.05-P16-34-22

Resume

Ramløse Øst er et kommunalt ejet byudviklingsområde på ca. 9 ha, som kan udvikles til boligformål.

Planudvalget skal tage stilling til, hvorvidt udvalget vil igangsætte udarbejdelse af lokalplanforslag for et boligområde i Ramløse Øst og udarbejdelsen af forslag til et kommuneplantillæg.

Punktet er udskudt fra Planudvalgets møde 29. november 2022 og forelægges på ny i uændret form.

Administrationen indstiller til Planudvalget::

1. At igangsætte delegeret udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg for Ramløse Øst
2. At igangsætte delegeret udarbejdelse af lokalplanforslag for Ramløse Øst

Historik

Beslutning fra Planudvalget 2022-2025, 29. november 2022, pkt. 95:

Sagen udsat

Sagsfremstilling

Baggrund

Planområdet er et kommunalt ejet areal på omkring 9 ha, der består af matriklerne 6c, 7bt og 7bx Ramløse By, Ramløse samt en mindre del af matrikel 6ar Ramløse By, Ramløse.

Forud for udarbejdelsen af et nyt plangrundlag har Gribskov Kommune udarbejdet et dokument med krav og ønsker for den nye bydel, som blev godkendt af Byrådet d. 18. juni 2019 - se åbent mødereferat punkt 93. Det nye plangrundlag skal udarbejdes efter principperne i dokumentet 'Krav og Ønsker for udvikling af Ramløse Øst', som bl.a. blev udarbejdet på baggrund af bidrag fra et borgermøde, der blev afholdt d. 6. juni 2018 på Ramløse Skole. Dokumentet er vedlagt som bilag 3 til orientering.

Efterfølgende har kommunen solgt området til Borgenhus A/S v. Ole Kærgård. Salget indebærer udarbejdelsen af en lokalplan, der muliggør et samlet boligetageareal på ca. 32.000 m² - dette endte med at blive nedjusteret til 25.000 m².

Den 16. marts 2021 besluttede det tidligere udvalg Udvikling, By og Land derfor at igangsætte udarbejdelsen af et lokalplanforslag og kommuneplantillæg for planområdet. Se åbent mødereferat punkt 70 fra den 16. marts 2021.

Den 12. november 2021 godkendte Gribskov Kommune forslag til lokalplan 521.07 for boligområde i Ramløse Øst til offentlig fremlæggelse samt forslag til kommuneplantillæg nr. 2. Beslutningen blev efterfølgende offentliggjort d. 15. november 2021, og sendt i høring frem til d. 19. december 2021. Forslaget lagde op til en byggemulighed for 220 boligenheder i 1½ etage (et plan med udnyttet tagetage) med et samlet boligareal på max 25.000 m².

I løbet af høringsperioden blev der afholdt et borgermøde på Ramløse Skole. Der indkom i alt 61 høringssvar inden for tidsfristen, hvor de fleste høringssvar omhandlede byggehøjde, byggetæthed, støj fra varmepumper, trafikale udfordringer, kloaksystemet og boligtyper herunder ældreboliger.

Lokalplanforslag 521.07 samt kommuneplantillæg nr. 2 er aldrig blevet vedtaget, da der i høringsperioden indkom et høringssvar fra forsyningen, der gjorde kommunen opmærksom på, at der allerede i dag er kapacitetsudfordringer i det eksisterende kloaknet i Ramløse. Derfor tilbagekaldte kommunen den miljøvurderingsafgørelse, der var blevet truffet i forbindelse med offentliggørelsen af planforslagene.

Sidenhen har Borgenhus A/S givet fuldmagt til at virksomheden JCN Bolig, kan overtage udviklingen af Ramløse Øst. JCN Bolig har sendt Gribskov Kommune et nyt nedskaleret projekt for området med opførelsen af rækkehuse og dobbelthuse i kun ét plan. Projektet er dog så anderledes fra det projekt, der var indeholdt og muligt med lokalplanforslag 521.07, at administrationen vurderer, det er nødvendigt med en ny politisk igangsættelse af plangrundlaget for Ramløse Øst, så der kan udarbejdes et nyt lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Ansøgningen

Projektansøgningen lægger op til et nyt boligområde i Ramløse Øst, der inviterer til kontakt og fællesskab og åbner sig med mange store grønne kiler, fællesarealer og blå områder. Området vil binde Ramløses to eksisterende bydele tættere sammen og skabe nye stiforbindelser og sammenhæng mellem bydelene.



Kortet viser en illustrationstegning af planområdet. Se bilag 2 for yderligere illustrationer.

Udbygningen tænkes opdelt i 3 etaper fra nord mod syd, mens hele det "våde område" etableres fra start. Der ligges op til max. 195 boliger med et samlet boligareal på 17.125 m² samt et fælleshus på max. 200 m², hvilket i alt giver ca. 17.325 m² bebyggelse. Da planområdet er ca. 9,3 ha, giver det en bebyggelsesprocent på knap 19 %.

De ca. 195 boliger tænkes opført i fem forskellige størrelser. Bygherre ønsker at opføre boliger i ét plan og udforme dem arkitektonisk med udgangspunkt i klassiske villakvaliteter, så en homogenitet i byens stil og skala tilstræbes.

Boligerne er målrettet dels seniorer fra lokalområdet, der ønsker en mindre bolig end deres nuværende parcelhus, men også almindelige familier, den lille familie, singler, par og unge der skal etablere sig. Boligerne opføres med private udeopholdsarealer på begge sider af huset, så man kan flytte sig i forhold til sol og vind.

I projektet arbejdes der med forskellige materialepaletter på de enkelte bebyggelsesstænger med række- og dobbelthuse. Det giver en varieret bebyggelse, der spiller op mod de eksisterende boliger i naboområderne, der har en meget blandet arkitektur.

Bebyggelsen tænkes opført i mørkere murværk i rød og brun samt et mere traditionelt gult murværk og vinduesrammer i varme nuancer.

Der etableres klassisk regnvandsafledning i rør inde på boligveje, der føres ud i de grønne kiler i åbne LAR-anlæg som regnbede, grøfte, wadi'r/lavninger og regnvandssøer, der bidrager til at forstærke den rekreative værdi af fællesarealerne. Vandhåndteringsplanen detaljeres i projekteringsfasen i forhold til de konkrete nedsivningsarealers volumenkapacitet.

Der påtænkes etableret semilokal varmepumpeforsyning, hvor varmepumper etableres f.eks. ved endegavlen af boliggrupper, så private udeopholdsarealer ikke påvirkes. Varmepumper inddækkes i materiale afstemt med arkitekturen.

Området tænkes indrettet til trafik med lav hastighed på omkring 30 km/t. Vendepladser vil blive dimensioneret til at renovationsbiler og andre større køretøjer kan vende, og der indrettes plads til parkering direkte på/ved alle boliger.

Renovation tænkes håndteret via minimum fire centrale stationer med semi-nedgravede molokker. Der afsættes plads til fremtidig udvidelse af antal fraktioner mv.

Se bilag 1, opstartsredegørelse, for yderligere beskrivelse af planområdet og de omkringliggende arealer. Se bilag 2 for yderligere illustrationer af projektforslaget.

Krav og ønsker

Som benævnt ovenover, blev der i forbindelse med udbuddet af planområdet, udarbejdet et dokument med krav og ønsker for det fremtidige byudviklingsareal - se bilag 3. I dokumentet stilles der bl.a. krav om max 2 etager, at bebyggelsen tilpasses eksisterende nabobebyggelse i højden, en mindstegrundstørrelse på 300 m² uden andel i fælles opholdsarealer, en maks. bebyggelsesprocent på 40 og fælles opholdsarealer svarende til min. 25% af boligarealet.

Det indsendte projekt er i store træk i overensstemmelse med de krav der er stillet til bebyggelsen i dokumentet 'Krav og ønsker'. Dog ønsker bygherre at opføre tæt-lav bebyggelse med en mindstegrundstørrelse på 134,5 m² for de mindste

boliger på 65 m². uden andel i fælles opholdsarealer.

For hver enkel boligstørrelse ønsker bygherre en mindstegrundstørrelse på:

- Boliger på 65 m² med en min. grundstørrelse på 134,5 m²
- Boliger på 75 m² med en min. grundstørrelse på 156 m²
- Boliger på 85 m² med en min. grundstørrelse på 175,2 m²
- Boliger på 95 m² med en min. grundstørrelse på 196,8 m²
- Boliger på 125 m² med en min. grundstørrelse på 259,2 m²

I dokumentet 'Krav og ønsker' er der krav om mindstegrundstørrelser på 300 m².

Administrationen vurderer, at hovedprincipperne i dokumentet stadig overholdes, da boligetagearealet holdes under 17.500, hvilket er væsentligt lavere end de 32.000 m² boligetagemeter som salget lagde op til og de 25.000 m² boligetagemeter det tidligere lokalplanforslag gav mulighed for. Herudover vil der komme en begrænsning på maks 195 boligenheder, hvilket også gør at der ikke kan opføres flere boliger selvom grundstørrelserne er relativt små. Bebyggelsesprocenten på min. 40 for hver grund, vil stadig blive overholdt, og den samlede bebyggelsesprocent for hele området vil være på under 19 %, hvilket er meget lavt for et boligområde. Ift. de ubebyggede arealer udlægges der mere end 19.000 m² sammenhængende grønne fællesarealer i området. Med et boligetageareal på lidt over 17.000 m², vil der blive udlagt fælles udendørs opholdsarealer svarende til over 100 % af det samlede etageareal. Dokumentet 'Krav og ønsker' foreskriver min. 25%.

Administrationen vurderer dermed, at de mindre grundstørrelser ikke resulterer i flere boliger, men derimod frigiver areal til større sammenhængende fællesarealer til aktiviteter og bolignær natur, der både binder planområdet sammen og sikrer udsigtskiler ned gennem bebyggelsen, og som også vil være et tilskud for de omkringliggende boligområder i byen.

En ændring af mindste grundstørrelsen vil kræve et kommuneplantillæg, der ændrer mindstegrundstørrelsen fra 300 m² til 130 m² i rammerne 6.B.09 og 6.B.10.

Planlægningsmæssig vurdering

Planområdet er delt op i de to kommuneplanrammer 7.B.09 og 7.B.10, der giver mulighed for etageboliger, åben/lave- og tæt/lave boliger. Begge rammer har en mindstegrundstørrelse på 300 m² for åben/lav- og tæt/lav bebyggelse. Administrationen vurderer, at der er behov for at udarbejde et kommuneplantillæg, hvor mindstegrundstørrelsen for tæt/lav bebyggelse i begge rammer ændres fra 300 m² til 130 m². Ved et nyt kommuneplantillæg kan et område på ca. 30 m² også blive overført fra ramme 7.D.02 til ramme 7.B.09. Dette areal skal fungere som adgangsvej til den del af planområdet, der er beliggende inden for ramme 7.B.10. Det vurderes, at rammeændringerne med kommuneplantillægget vil være af mindre karakter, hvilket ikke kræver en idé-indkaldelse inden (foroffentlighed).

Planområdet er delvist omfattet af to ældre byplanvedtægter. Administrationen vurderer, at det ansøgte er af en sådan karakter, at der skal udarbejdes en lokalplan for hele planområdet for at realisere projektet. Arealet, der ikke ligger i byzone i dag, vil blive overført til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplan, og de to byplanvedtægter vil blive delvist afløst for de arealer, der berører planområdet.

Projektet vurderes at være et godt supplement til det eksisterende boligudbud i Ramløse og Gribskov Kommune generelt, der i høj grad er præget af fritliggende enfamilie-parcelhuse. Det ansøgte leverer boliger i flere forskellige størrelser, og vil samtidig være med til at binde Ramløse by bedre sammen. Planområdet har en relativ lav bebyggelsesprocent på under 19%, og indeholder kun 1-plans boliger uden udnyttet tagetage. Dette vurderes at være med til at bevare udsigten til Arresø, og giver mulighed for store fælles opholdsarealer.

Interessenter

Udover bygherrer vurderes de primære interessenter at være beboere og grundejerforeninger i Ramløse samt Ramløse Lokalråd, På grund af beliggenheden tæt ved Arresø og områdets landskabelige værdier vurderes også andre borgere, foreninger mv. at være interesserede. Der foreslås et borgermøde, som afholdes i løbet af høringsperioden for planforslagene.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har d. 8. marts 2022 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen der godkender lokalplanforslag til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige plan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar. Kommuneplantillægget er ligeledes delegeret til administrationen, da ændringen indebærer en mindre rammeændring, der ikke strider mod planens hovedprincipper, hvilket derfor ikke kræver en idé-indkaldelse.

Såfremt der indkommer væsentlige høringssvar, skal planerne forlægges for Planudvalget til endelig vedtagelse. Planudvalget kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Planarbejdet er delvist afhængigt af andre politiske processer. Derfor kan et planforslag tidligst godkendes administrativt og offentliggøres omkring d. 1. april 2023. Herefter skal forslag til kommuneplantillæg og lokalplan i min. 4 ugers høring. Planerne forventes endelig vedtaget i juni 2023.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for Ramløse Øst, der muliggør en ændret anvendelse til boliger, og som overfører hele området til byzone. Administrationen anbefaler, at plangrundlaget udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- ?At give mulighed for boligformål til helårsbeboelse i form af tæt/lav og åben/lav samt min. 1 fælleshus
- At vejadgang sker fra Præstevej
- At der etableres stier og fælles opholdsarealer inden for planområdet
- At der etableres en stiforbindelse fra planområdet Kirsebærvej og Præstevej
- At der sikres variation i det arkitektoniske udtryk, så de enkelte gader/områder fremstår med forskellige udtryk
- At mindstegrundstørrelsen sættes til 130 m²

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021

Delegationsplan

Økonomi

Udgifter til gennemførelse af lokalplanen kan finansieres inden for udvalgets samlede budget.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg forventes at blive sendt i 4 ugers høring i 2. kvartal 2023. Høringsparter vil være beboere og lodsejere nær planområdet. Der skal afholdes et borgermøde i løbet af høringsperioden for lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Beslutning

1.

For: A, B, V, F, O, NG (6)

Imod: C (1)

Tiltrådt, dog ikke delegeret.

2.

For: A, B, V, F, O, NG (6)

Imod: C (1)

Tiltrådt, dog ikke delegeret, og flertallet tiltrådte med den bemærkning, at mulighederne for placering af parcelhuse skal tydeliggøres i planforslaget.

Bilag

Opstartsredegørelse

2022-11-14 Ramløse - Nyt projektbeskrivelse

Krav og Ønsker

Punkt 107: Meddelelser

00.22.02-P35-1-04

Sagsfremstilling

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

Administrationen indstiller til Planudvalget::

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Mødet startede kl. 18:00 og sluttede kl. 18:15.

1. Taget til efterretning.

Punkt 108: 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).