REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 14-01-2025

Mødedato Tirsdag d. 14. januar 2025 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Grøn Trepart - udpegning af politisk repræsentation i lokal trepart..... 4
Vedtagelse af at forslag til Lokalplan 325.01 Solcellepark ved Hågendrup samt Kommuneplantillæg 7
Handlemuligheder for ny lokalplan for del af Ørby - ændring af lokalplan 556.01..... 15
Fredning og bevaring af bygninger i Tibirke Bakker..... 17
Behandling af §14-forbud vedrørende delvis nedrivning af Holtvej 92, 3230 Græsted..... 20
Bevaringsværdige ejendomme i Gilleleje..... 24
Vilkår for autocampere..... 27
Bosætningsstrategi..... 28
Meddelelser..... 30
Berigtigelse af protokollen - Genbehandling af § 14-forbud vedrørende nedrivning af ejendommen 31
Igangsættelse af Tillæg til Lokalplan 316.10.1 for udvidelse af Helhedsplejens base..... 33
Elektronisk underskrift af mødeprotokol..... 36

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-4-22

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende dagsorden.

Sagsfremstilling

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

Udvalgsmedlemmer

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

1. Dagsorden godkendt.

Punkt 2: Grøn Trepart - udpegning af politisk repræsentation i lokal trepart

01.00.00-G14-18-24

Resume

Med Aftale om et Grønt Danmark og Aftale om Implementering af et Grønt Danmark får kommunerne ansvaret for planlægning og implementering af arealomlægningsindsatsen. Kommunernes opgave forankres i lokale treparter, der tager udgangspunkt i de eksisterende vandoplandsstyregrupper (VOS'er). Kommunalbestyrelsen skal udpege en eller to politisk repræsentant/politiske repræsentanter, der skal repræsentere kommunen i den lokale trepart for vandopland 2.2 Roskilde Fjord og Isefjord og 2.3 Øresund.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget og Udvalget for Klima, Teknik og Miljø at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at udpege et eller flere kommunalbestyrelsesmedlem/-mer, der skal repræsentere kommunen i de lokale treparter for 2.2 Roskilde Fjord og Isefjord og 2.3 Øresund.

Sagsfremstilling

Med Aftale om et Grønt Danmark og Aftale om Implementering af et Grønt Danmark får kommunerne en central rolle med ansvar for planlægning og implementering af arealomlægningsindsatsen. Det betyder, at kommunerne skal udarbejde dynamiske omlægningsplaner senest i 2025, der viser, hvordan man lokalt vil komme i mål med indsatsen. Indsatsen omfatter udtagning af kulstofrige lavbundsjorder, vådområder, skovrejsning, ekstensivering og andre arealbaserede omlægningsindsatser, herunder at bidrage til bedre vilkår for natur og biodiversitet.

Siden 2010 har kommunerne koordineret udtagning af landbrugsarealer i 23 tværkommunale vandoplandsstyregrupper (VOS'er), som fra 2024 har organiseret sig i 10 grupperinger med henblik på tværgående samarbejde, kapacitetsopbygning og stordriftsfordele. Gribskov Kommune er medlem af VOS 2.2 Roskilde Fjord og Isefjord og 2.3 Øresund, hvor henholdsvis Lejre - og Fredensborg Kommune har formandskabet, og Lejre - og Fredensborg Kommune står for sekretariatsbetjeningen. Dette tværkommunale samarbejde skal fortsætte i 23 lokale treparter med flere aktører, der forsat er organiseret i de 10 grupperinger.

Hver lokal trepart består af følgende medlemmer:

- 1-2 repræsentanter for hver kommune i oplandet, heraf mindst 1 politisk repræsentant
- 1-2 lokale landbrugsrepræsentanter
- 1-2 lokale repræsentanter for lokale naturorganisationer
- 1 repræsentant fra Naturstyrelsen

Repræsentanterne fra natur- og landbrugsorganisationerne udpeges centralt af hhv. Danmarks Naturfredningsforenings og Landbrug & Fødevarers hovedorganisationer. Naturstyrelsen udpeger også deres repræsentanter.

Kommunalbestyrelsen skal således udpege 1-2 politiske repræsentanter for de lokale treparter, som kommunen er en del af. For hver lokale trepart skal der sidde mindst en politisk repræsentant og maks to. Da Gribskov Kommune både er en del af vandopland 2.2 Roskilde Fjord og Isefjord og 2.3 Øresund, skal Byrådet udpege mindst en repræsentant for hver af disse, men det kan godt være den samme repræsentant, der sidder i begge lokale treparter.

Fristen for udpegelse til lokale treparter bliver forventeligt 1. februar 2025.

Som oplandskommune kan man undlade at lade sig repræsentere i en lokal trepart, hvis der er enighed med de øvrige kommunalbestyrelser i oplandet om, at andelen af kommunens areal i oplandet er ubetydeligt eller ikke relevant.

Tværgående konsekvenser

Der forventes at være behov for tværgående indsatser i relation til øvrig kommunal planlægning i forbindelse med implementeringen.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at udvalget udpeger mindst én repræsentant til at sidde i de to lokale treparter, da det vil kræve en større arbejdsindsats i at sætte sig ind i det arbejde, der følger med udpegningen. Det vil samtidig sikre sammenhæng i arbejdet i de to lokale treparter,

Lovgrundlag

Den lokale organisering af omlægningsindsatsen er aftalebaseret og udmøntes ikke i love og bekendtgørelser.

- Aftale om et Grønt Danmark. Aftale mellem regeringen, Landbrug & Fødevarer, Danmarks Naturfredningsforening, Fødevareforbundet NNF, Dansk Metal, Dansk Industri og Kommunernes Landsforening den 24. juni 2024
- Aftale om Implementering af et Grønt Danmark. Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Radikale Venstre den 18. november 2024.
- Kvælstofindsatsbehovet fastlægges i statens reviderede vandområdeplaner 2021-2027, som blev sendt i høring den [20. december 2024].

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

Afstemning om Morten Dahlberg (A) som kandidat

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

Imod: ingen (0)

Undlod at stemme: C, O (2)

Morten Dahlberg (A) anbefalet som kandidat.

Afstemning om Daniel Frigast (C) som kandidat:
For: C (1)

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

Undlod at stemme: O (1)

Daniel Frigast (C) ikke anbefalet som kandidat.

Afstemning om Betty Schachtschabel (V) som kandidat:

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

Imod: ingen (0)

Undlod at stemme: C, O (2)

Betty Schachtschabel (V) anbefalet som kandidat.

Udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at udpege Morten Dahlberg (A) og Betty Schachtschabel (V) til at sidde i de lokale treparter for 2.2 Roskilde Fjord og Isefjord og 2.3 Øresund.

Bilag

Aftale om et Grønt Danmark

Aftale om implementering af et Grønt Danmark

Borgmesterbrev - Rammeaftale for kommunernes rolle i omlægningsindsatsen i Grøn Trepart

Punkt 3: Vedtagelse af at forslag til Lokalplan 325.01 Solcellepark ved Hågendrup samt Kommuneplantillæg nr. 11. udsendes i offentlig høring

01.02.05-P16-24-22

Resume

Planudvalget behandler sagen for at godkende forslag til lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup samt tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og miljøvurderingsrapport til 8 ugers offentlig høring.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at godkende lokalplanforslag 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup til offentlig høring.
2. at godkende kommuneplantillæg nr. 11 til offentlig høring.
3. at godkende miljøvurderingsrapport til offentlig høring.

Sagsfremstilling

Indledning

Planudvalget besluttede d. 20.09.2022 at igangsætte planarbejdet med forslag til lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup og forslag til kommuneplantillæg nr. 11 for Solcellepark ved Hågendrup.

Ved den seneste politiske behandling, Byrådet d. 05.09.2023, var sagen lagt op til vedtagelse af forslag til fremsendelse i offentlig høring. Her udskød Byrådet sagen med henblik på at have en overordnet strategisk planlægning for vedvarende energianlæg inden vedtagelse af projektet. Det betød, at administrationen siden da, i forbindelse med kommuneplan-revisionen, har udarbejdet en samlet strategi for vedvarende energi (VE) med dertilhørende materiale over mulige placeringer for VE-anlæg i Gribskov Kommune sammen med et administrationsgrundlag og retningslinjer. Dette materiale, som kommer til at indgå i Kommuneplan 2025-37, har været fremsendt til Better Energy, som har redegjort for, hvorledes dette projekt i Hågendrup, forholder sig hertil. Derved sikres det, at ”Lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup” overholder, og lever op til den kommende strategiske planlægning for vedvarende energi i Kommuneplan 2025-37 samt Solcellebekendtgørelsen, som blev vedtaget d. 01.03.24.

Se vedhæftede bilag "Redegørelse for retningslinjer 4.10 Vedvarende energi".

I perioden siden d. 05.09.2023 hvor administrationen ikke har beskæftiget sig med denne plan, har Better Energy tilført ændringer iht. den teknologiske udvikling og nyere praksis i forhold til etablering af solenergi. Dette har medført, at der til projektet er blevet tilført energiopbevaring inden for byggefelt B. Det er blevet teknisk afgørende for en optimal drift af anlægget og balance i elnettet at give mulighed for energiopbevaring.

Denne ændring har givet anledning til andre mindre justeringer både i lokalplanforslaget, forslaget til kommuneplantillægget og miljøvurderingsrapporten. Alle ændringer, der er påført siden sidste politiske behandling, fremgår af følgende bilag: "Ændringsnotat for planer" og "Ændringsnotat for miljøvurdering".

Baggrund

Med lokalplanen ønsker Byrådet at imødekomme et ønske fra virksomheden Better Energy om at etablere et jordbaseret solcelleanlæg samt nødvendige tekniske installationer til drift af anlægget. Anlægget forventes at producere ca. 85.000 MWh årligt svarende til elforbruget for ca. 21.000 husstande, og det forventes at have en levetid på mindst 30 år. Solcelleanlægget vil bidrage til den grønne omstilling og til en CO_2-neutral energiforsyning.

Anlægget ønskes opført ved Hågendrup sydvest for Gilleleje og spænder over ca. 79 ha landbrugsjord. I forhold til eksisterende el-infrastruktur er området velegnet til placering af et større solcelleanlæg, da det kun ligger ca. 1 km fra transformerstationen ved Gillelejegaard, hvor der er ledig kapacitet til at tilføre strøm på forsyningsnettet.

Yderligere argumentation for anlæggets placering og begrundelse herfor er uddybet i lokalplanforslaget. Her bliver alternative muligheder af samme størrelse, inden for Gribskov Kommune, også analyseret og sammenlignet med Hågendrup. Her fremgår, at placeringen ved Hågendrup er den mest hensigtsmæssige placering i Gribskov Kommune til et anlæg i denne størrelse. Placeringen af anlægget holdes også op imod den strategiske planlægning og udpegningerne heri.

Afgrænsningen af planområdet er den samme for både lokalplan, kommuneplantillæg og ramme.

Forslag til Kommuneplantillæg

Da administrationen vurderede, at kommuneplantillægget var af principiel karakter, blev det sendt i offentlig høring til idéindkaldelse i perioden fra d. 30.09.2022 til d. 21.10.2022, jf. daværende lovgivning. Formålet var at modtage input til planprocessen, da det er kommuneplantillægget med dertilhørende kommuneplanramme, der sætter rammerne for, hvad der kan planlægges for i en lokalplan. I den forbindelse modtog administrationen 17 høringssvar med ideer og forslag. Hvidbogen fra den høring er vedlagt som bilag.

Da det fremsendte materiale var af meget detaljeret grad, gik høringssvarene på, hvad man normalt ser i høringen af lokalplanforslaget.

Høringssvarene gik på følgende emner:

- Biodiversitet
- Beplantning
- Gevinst/tab for kommunen og borgere
- Energiproduktion og energisikkerhed
- Leverandører og økonomi
- Kystnærhedszonen
- Jordbundsforhold/landbrugsjord
- Landskab og natur
- Elektromagnetisk stråling
- Gilbjerghoved/Gilbjergstien
- Placering og størrelse
- Ladestation til elbiler
- Stier og rekreativ anvendelse
- Kompensation for værditab
- Borgerinddragelse
- Reetablering af Almevej
- Efter endt anvendelse

Administrationen vurderer, at der i forbindelse med opsamling og udarbejdelse af hvidbogen, ikke er fundet anledning til ændring af kommuneplantillægget.

Området er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af en kommuneplanramme. Derfor vil tillægget vedtages med en tilhørende ramme. Den nye kommuneplanramme vil udlægge området til teknisk formål, benævnt Kommuneplanramme 2.D.15 - Solcellepark ved Hågendrup.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 er udarbejdet parallelt med lokalplanforslaget.

Se bilag 'Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og ramme 2.D.15'

Forslag til lokalplanforslag

Forslag til Lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup har til formål at muliggøre etablering af et teknisk anlæg i form af et solcelleanlæg samt tekniske installationer og bebyggelse til anlæggets drift.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at solcelleanlægget tilpasser sig landskabet, og at det er til minimal gene for naboer i forhold til refleksioner og visuel påvirkning.

Planområdet udtages af landbrugsmæssig drift med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Dog ønskes der fortsat mulighed for, at arealerne afgræsses med får, da ubebyggede arealer mellem og under solcellepaneler vil blive tilsået med græs.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at solcelleanlægget skal fjernes senest et år efter endt brug. Ansøger ønsker, at området skal overgå til naturformål eller ekstensiv landbrugsdrift efter nedtagning af solcelleparken.

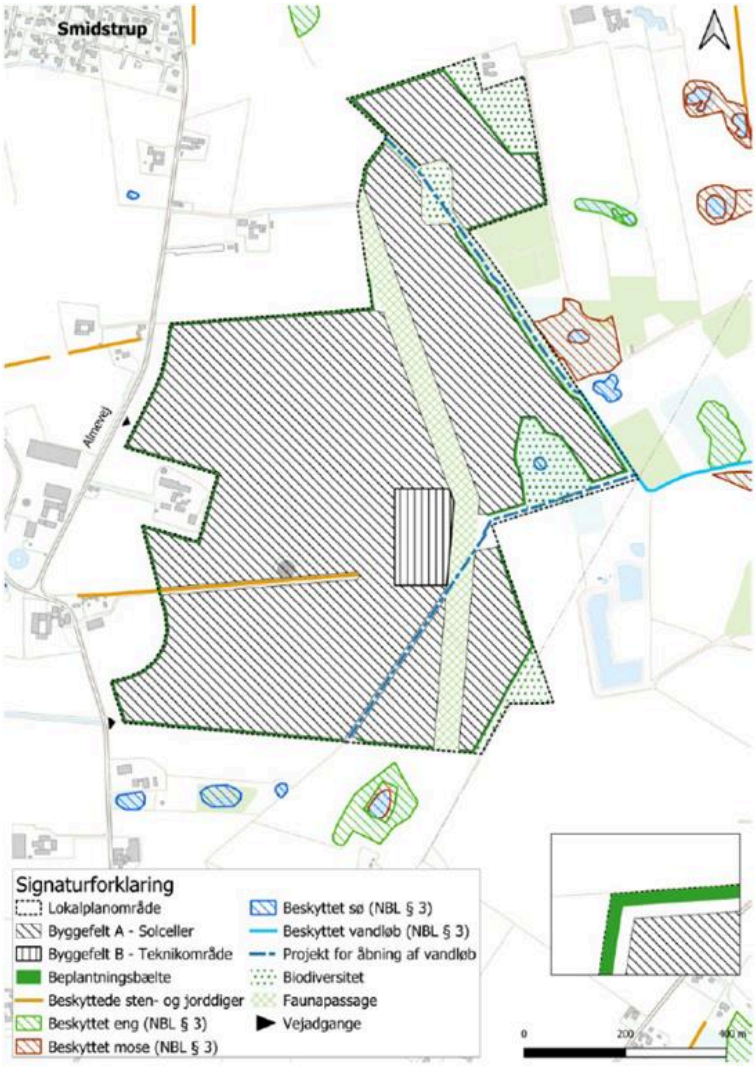
Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der langs lokalplanafgrænsningen etableres et beplantningsbælte for at mindske visuelle gener.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der skal friholdes et grønt strøg der skal fungere som faunapassage for dyrelivet i området.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af solceller og mindre transformere med en maks. højde på 3,5 m og dertil hørende transformere og teknikhuse en maks. højde på 7,5 m. Koblingsanlæg med en maks. højde på 8,5 m. Lagerbygning med en maks. højde på 5 m. Energiopbevaring med en maks. højde på 4 m. Bebyggelse skal beklædes med træ og/eller metal. Tage skal udføres som saddeltage med en taghældning på mellem 5 og 25 grader.

Antenner til lynafledning må have en maks. højde på 15 m.

Området bliver vejbetjent via Almevej. Veje skal udføres som grus eller græsklædte arealer.



Illustrationsplan af arealanvendelsen i lokalplanområdet.

Se bilag "Forslag til lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup".

Miljøvurderingsrapport

Gribskov Kommune har vurderet, at planforslagene er omfattet af pligt til miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 1. Der er derfor gennemført miljøvurdering af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget.

Bygherre har desuden anmodet om, at projektet underkastes en frivillig miljøkonsekvensvurdering (VVM) efter miljøvurderingslovens § 19 stk. 4. Miljøvurderingsrapporten er udarbejdet som en samlet Miljøvurdering (MV) af planforslag og Miljøkonsekvensvurdering (VVM) af ansøgt projekt.

Miljørapportens indhold er på baggrund af et afgrænsningsnotat og høring af offentligheden og berørte myndigheder afgrænset til at beskrive og vurdere den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljøemner:

- Natur, fauna og beskyttede arter: Administrationen vurderer, at projektet har en ubetydelig påvirkning på natur, fauna og beskyttede arter.

- Landskab og visuelle forhold samt kulturarv: Administrationen vurderer, at projektet har en middel påvirkning på landskab og visuelle forhold samt kulturarv.
- Klima, luft og ressourcer: Administrationen vurderer, at projektet har en lille påvirkning af positiv karakter på klima og luft.
- Støj: Dette emne er indført efter udarbejdelsen afgrænsningsnotatet. Administrationen vurderer, at projektet har en ubetydelig påvirkning af menneskers sundhed ift. støj.

Myndighedshøringen af afgrænsningsnotatet medførte ikke ændringer i den foretagne afgrænsning af miljøvurderingen, som beskrevet i afsnit 2.2 i Miljøvurderingsrapporten. Miljøvurderingsrapporten er blevet suppleret med vurdering af menneskers sundhed og støj som en ekstra vurderingsparameter. Yderligere er der tilføjet et afsnit om grundvand, ud fra et forsigtighedsprincip, efter justeringen af projektet.

Se bilag "Miljøvurderingsrapport (MV-VVM)".

§ 25-tilladelse (VVM-tilladelse)

Administrationen har udarbejdet et udkast til §25-tilladelse efter miljøvurderingsloven til opførelse og drift af et solcelleanlæg ved Hågendrup. Der har tidligere i forløbet været en offentlig høringsperiode, hvor der er indkaldt ideer og forslag til planlægningen og afgrænsningen af miljøkonsekvensvurderingen.

Udkast til § 25-tilladelse og miljøkonsekvensvurderingen er udarbejdet på baggrund af gennemført miljøkonsekvensvurdering (VVM) af projektet og indeholder en række vilkår, som skal sikre, at etablering og drift af projektet kan ske uden væsentlige påvirkninger af miljøet og omgivelserne. Udkast til § 25-tilladelse og miljøvurderingsrapport for projektet bliver sendt i høring hos offentligheden og berørte myndigheder. Dette sker parallelt med høring af planforslagene.

Den politiske behandling af udkast til § 25-tilladelse for projektet sker datomæssigt samtidigt med behandling af kommuneplantillæg nr. 11 og lokalplan nr. 325.01. Dette sker på fagudvalget Klima, Teknik og Miljø.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at projektet ikke vil have indflydelse på det overordnede udpegningsgrundlag for landskabet og kulturmiljøet, da det kun er et mindre område, der påvirkes, og fordi det kun er en midlertidig påvirkning, idet området efter endt drift overgår til naturformål eller ekstensiv drift. Herudover bliver der etableret afskærmende beplantning, så området set udefra stadig vil fremstå grønt. Der er udarbejdet visualiseringer, som illustrerer solcelleparkens fysiske påvirkning på omgivelserne både med og uden afskærmende beplantning.

Se visualiseringer i bilag "Visualiseringshæfte".

Formålet med kortudpegningen er at skabe et overblik over de arealer, hvor det som udgangspunkt ikke giver mening at investere tid og ressourcer i at undersøge placeringen af solenergianlæg. Inden for de røde zoner er der nemlig en række hensyn, der umiddelbart ikke er forenelige med store solenergianlæg. Hvis et forslag inkluderer arealer inden for en rød zone, er det vigtigt at undersøge, hvilke specifikke hensyn der gør sig gældende, og at foretage en konkret vurdering af, hvorvidt disse hensyn reelt er i konflikt med anlægget. Hvis det viser sig, at hensynene ikke er i konflikt med solenergianlægget, og projektet kan udformes og placeres på en måde, der passer bedre til områdets karakter, beliggenhed og lokalbefolkning, kan det være relevant at inddrage arealet i projektet.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at Forslag til lokalplan 325.01 Solcellepark ved Hågendrup samt tilhørende Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og miljøvurderingsrapport godkendes til 8 ugers offentlig høring, og at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Bilagsoversigt

- Forslag til lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup.
- Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og ramme 2.D.15.
- Miljøvurderingsrapport (MV-VVM).
- Hvidbog fra idékaldelse for kommuneplantillæg nr. 11.
- Visualiseringshæfte.
- Ændringsnotat for planer.
- Ændringsnotat for miljøvurdering.
- Redegørelse for retningslinjer 4.10 Vedvarende energi.

Lovgrundlag

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

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

Bekendtgørelse 2024-05-03 nr. 440 om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land.

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

I Udviklingspolitikken er det beskrevet, at en målsætning er at indtænke og arbejde med klima og bæredygtige løsninger. Ved at etablere et solcelleanlæg fremmes vedvarende energikilder i kommunen til gavn for borgere og klimaet. Det er samtidig et væsentligt tiltag i kommunens Klimaplan at fremme vedvarende energi og derved at indtænke solceller som en del af dette.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget og miljøvurderingsrapporten sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning

1.-3.

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

Imod: ingen (0)

Undlod at stemme: C (1)

Anbefalet.

Supplerende indstilling

Udvalget beslutter at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende, at sagen ikke er delegeret.

Udvalget beslutter, at overskriften ændres til "Vedtagelse af **at** forslag til Lokalplan 325.01 Solcellepark ved Hågendrup samt Kommuneplantillæg nr. 11. **udsendes i offentlig høring**". Denne er ændret i forbindelse med protokollering.

Bilag

1. Forslag til lokalplan 325.01 for Solcellepark ved Hågendrup

Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og ramme 2.D.15

Miljøvurderingsrapport (MV-VVM)

Hvidbog fra idéindkaldelsen for kommuneplantillæg nr. 11

Visualiseringshæfte

Ændringsnotat for planer

Ændringsnotat for miljøvurdering

Redegørelse for retningsliner 4.10 Vedvarende energi

Punkt 4: Handlemuligheder for ny lokalplan for del af Ørby - ændring af lokalplan 556.01

01.02.05-P16-20-24

Resume

Planudvalget behandler sagen for at tage stilling til det videre forløb, og om der skal arbejdes med afdækning af mulighederne for ny lokalplan for del af Ørby til ændring af den gældende lokalplan 556.01

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte, at administrationen arbejder videre med at afdække muligheden for at udarbejde en ændring af den gældende lokalplan 556.01.
2. at beslutte, at administrationen afdækker om der findes andre lokalplaner i kommunen, hvor lignende forhold gør sig gældende.

Sagsfremstilling

Byrådet behandlede d. 10. december 2024 sag om beslutningskompetance (pkt. 155) med baggrund i sag om tagmaterialer på ejendommen Askemosevej 10A i Ørby. Byrådet besluttede, at sagen skulle forelægges for Udvalget for Klima, Teknik og Miljø og Planudvalget.

Sagen forelægges således for Planudvalget for at tage stilling til det videre forløb.

Byrådet besluttede den 10. december 2024 at få foretaget en afdækning af handlemuligheder i sagen. Administrationen har derfor bedt advokatfirmaet Horten om at udarbejde en vurdering af de forskellige løsningsmodeller, og det er på den baggrund administrationens anbefaling, at det afdækkes yderligere, om der kan udarbejdes en ny lokalplan eller en ændring af lokalplanen for området.
Det vil kræve, at der foreligger en planlægningsmæssigt relevant, saglig begrundelse for en ny lokalplan, hvilket for eksempel kan være med fokus på klimahensyn, således at der gives mulighed for fx solceller på tage og andre klimavenlige tagmaterialetyper på ejendommen omfattet af bevarende lokalplaner. I den forbindelse skal udvalget tillige tage stilling til, om det giver anledning til at afdække, om der findes andre steder i kommunen, hvor klimahensyn kan give anledning til ændring af bestemmelser om særlige tagmaterialer i andre lokalplaner rundt om i kommunen..
Administrationen bemærker, at på grund af historikken i sagen gælder der efter retspraksis skærpede krav til den planlægningsmæssige begrundelse.

En alternativ handlemulighed er at imødekomme en fornyet ansøgning om dispensation fra ejerne, hvilket vil kræve en generel praksisændring. En praksisændring kan ikke lovligt begrænses til kun en eller få ejendomme, fx kun Askemosevejen 10A. En praksisændring vil få betydning generelt for alle bevaringsværdige ejendomme i kommunen, som er omfattet af lignende bestemmelser, da en praksisændring må anses for at være et udtryk for et ønske om en mindre restriktiv praksis ved dispensationer fra bevarende lokalplaner helt generelt. En praksisændring kræver desuden en saglig begrundelse for det ændrede skøn, og den skal sikre ligebehandling med videre. På grund af historikken i sagen er kravet til begrundelsen skærpet, så det sikres, at formålet ikke alene er at lovliggøre det konkrete tag. Løsningen vil være meget vidtrækkende og kan ikke anbefales. Handlemuligheden kan naturligvis udfoldes, hvis det ønskes.

Det har desuden været vurderet, om det ville være muligt enten at genoptage den afgjorte sag med afslag på dispensation eller foretage en praksisændring med tilbagevirkende kraft. Det er vurderingen, at det vil ikke være lovligt at genoptage afgørelsen om dispensation, idet kompetencen til dette ligger i Planklagenævnet, som er den instans, som har truffet afgørelse i klagesagen og stadfæstet kommunens afgørelse. Det er også vurderingen, at der ikke lovligt vil kunne laves en praksisændring med tilbagevirkende kraft.

Lovgrundlag

Planloven (LBK nr. 572 af 29. maj 2024) § 13

Beslutning

1. Tiltrådt.

2. Udsat.

Punkt 5: Fredning og bevaring af bygninger i Tibirke Bakker

01.05.10-P28-12-24

Resume

Gribskov Kommune har modtaget en høring fra Slots- og Kulturstyrelsen vedrørende forslag om fredning af to bygninger samt udpegning af en tredje bygning som bevaringsværdig i Tibirke Bakker. Planudvalget skal tage stilling til, om kommunen skal tilkendegive sin tilslutning til forslagene.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at Gribskov Kommune tilkendegiver over for Slots- og Kulturstyrelsen, at kommunen er enig i forslaget om fredning af Klammerhøj 10, Tibirke Bakker.
2. at Gribskov Kommune tilkendegiver over for Slots- og Kulturstyrelsen, at kommunen er enig i forslaget om fredning af Klitrosevej 47, Tibirke Bakker.
3. at Gribskov Kommune tilkendegiver over for Slots- og Kulturstyrelsen, at kommunen er enig i udpegningen af Skovskellet 8, Tibirke Bakker, som bevaringsværdigt.

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune har modtaget meddelelse fra Slots- og Kulturstyrelsen vedr. høring om forslag til fredning af to bygninger samt udpegning af en tredje bygning som bevaringsværdig i Tibirke Bakker.

Kulturmiljøet i Tibirke Bakker

Tibirke Bakker er et naturskønt område præget af store, bølgende moræneskråninger med græs, lyng og spredt bebyggelse. Området har historisk tiltrukket kunstnere, forfattere og velhavere, hvilket har resulteret i en række sommerhuse tegnet af tidens kendte arkitekter som Mogens Clemmensen, Mogens Lassen, Ivar Bentsen og Vilhelm Lauritzen. I 1916 blev Tibirke Bakker det første område i Danmark med en udstykningsplan for sommerhuse.

Bygningerne

Det drejer som om følgende bygninger:

Klammerhøj 10

Sommerhuset, kendt som "Schäffer-huset", er opført i 1917 for Familien Schäffers Fond efter tegninger af arkitekt Ejnar Dyggve. Bygningen er et velbevaret eksempel på tidens sommerhusarkitektur med stor autenticitet, idet der kun er en mindre tilbygning på husets bagside.

Begrundelse for fredning:

Huset repræsenterer den tidlige sommerhusarkitektur i Tibirke Bakker og er tegnet af en af periodens fremtrædende arkitekter. Dets velbevarede tilstand og historiske betydning gør det værdigt til fredning for at sikre bevarelsen af områdets kulturarv (se den fulde begrundelse i vedlagte bilag).

Klitrosevej 47

Sommerhuset, kendt som "Trollehuset", er beliggende på Klitrosevej 47. Det er et karakteristisk eksempel på områdets sommerhusbebyggelse fra begyndelsen af 1900-tallet.

Begrundelse for fredning:

Bygningen er indstillet til fredning på grund af dens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi, der afspejler tidens byggeskik og områdets udvikling som sommerhusområde (se den fulde begrundelse i vedlagte bilag).

Skovskellet 8

Sommerhuset med spændhus er opført i 1915 af arkitekt Mogens Clemmensen (et spændhus er en lille bygning med et saddeltag, hvor spærrene ofte står direkte på jorden eller på lave sidevægge). Det fremstår i det ydre som et velbevaret eksempel på et nationalromantisk sommerhus med tydelig inspiration fra middelalder- og renæssancebyggeri. Husets karakter med varieret mønstermurværk, kraftigt sorttjæret bindingsværk og træbeklædning samt næsten ubrudt stråtag indgår harmonisk i områdets karakteristiske bakkede, udyrkede og åbne landskab.

Begrundelse for bevaringsværdi:

Selvom Det Særlige Bygningssyn ikke finder, at sommerhuset og spændhuset har de væsentlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning, anerkender synet, at bygningerne særligt i det ydre har arkitektoniske og kulturhistoriske værdier (se den fulde begrundelse i vedlagte bilag).

Fredning

Fredning indebærer, at en bygning eller et område beskyttes mod ændringer, der kan forringe dets kulturhistoriske eller arkitektoniske værdi. Det er Slots- og Kulturstyrelsen, der kan erklære en bygning fredet. Fredning sker, når bygningen har væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier af national betydning. Processen indebærer en vurdering fra Det Særlige Bygningssyn, som rådgiver styrelsen. Fredede bygninger er underlagt strenge restriktioner med hensyn til ombygning, renovering og anvendelse. Når en bygning er fredet, skal ejeren søge om tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen for at foretage ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Ejere af fredede bygninger kan søge om økonomisk støtte til restaurering og vedligeholdelse.

Bevaringsværdig

Bevaringsværdighed betyder, at en bygning har betydelig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, men ikke nødvendigvis er fredet. En bygning kan erklæres bevaringsværdig af kommunen, typisk gennem kommuneplanen eller en lokalplan. Derudover kan Slots- og Kulturstyrelsen, som her, udpege bygninger som bevaringsværdige, enten på eget initiativ eller efter indstilling fra Det Særlige Bygningssyn.

Det er Kommunen, der håndhæver beskyttelsen af bevaringsværdige bygninger. Det kan ske gennem en bevarende lokalplan eller ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en bevarende lokalplan.

Bevaringsværdige bygninger registreres almindeligvis efter SAVE-metoden. SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er en metode til at kortlægge og vurdere bygningers bevaringsværdi baseret på fem kriterier: arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Hver bygning tildeles en samlet bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1-3 indikerer høj værdi, 4-6 middel værdi og 7-9 lav værdi. En bevaringsværdig bygning vil typisk være en bygning med en SAVE-værdi på minimum 3.

Registrering af bevaringsværdige bygninger

Ud over de indstillede bygninger er det sandsynligt, at flere bygninger i området indeholder tilsvarende bevaringsværdier, selvom de ikke er registreret som bevaringsværdige. Bygningssynet opfordrer, i forbindelse med høringen, Gribskov Kommune til at foretage en registrering af områdets bygningsmasse. En sådan registrering kan danne grundlag for

udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, der kunne bidrage til at sikre en helhedsorienteret beskyttelse af områdets kulturhistoriske værdier. Administrationen vurderer imidlertid, at gennemførelsen af en sådan registrering og efterfølgende lokalplanlægning er meget omfattende og ressourcekrævende. Da der aktuelt ikke er afsat resurser til formålet, anbefaler administrationen, at kommunen ikke igangsætter en registrering af områdets bygningsmasse.

Administrationen anbefaling

Administrationen anbefaler, at Kommunen meddeler Slots- og Kulturstyrelsen, at Gribskov Kommune støtter forslagene om fredning af de to bygninger og udpegningen af den tredje som bevaringsværdig.Bygningerne vurderes at have betydelige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der er vigtige for områdets identitet og historie.

Lovgrundlag

Bygningsfredningsloven

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Indstillingen er i tråd med udviklingspolitikken, som fremfører, at kvaliteten og det som gør Gribskov Kommune til noget helt særligt, blandt andet sikres, ved at tage hensyn til kulturmiljøerne.

Beslutning

1.-3. Tiltrådt.

Bilag

Høring om fredning, Klitrosevej 47, Gribskov Kommune_interessenter

Oplæg til Det Særlige Bygningssyn Klitrosevej 47 Gribskov Kommune_uden interiør

Høring om fredning Klammerhøj 10 Gribskov Kommune_interessenter

Oplæg til Det Særlige Bygningssyn Klammerhøj 10 Gribskov Kommune_uden interiør

Høring om bevaring, Skovskellet 8, Gribskov Kommune

Oplæg til Det Særlige Bygningssyn Skovskellet 8, Gribskov Kommune_uden interiør

Punkt 6: Behandling af §14-forbud vedrørende delvis nedrivning af Holtvej 92, 3230 Græsted

01.02.05-P16-1-25

Resume

Ejeren af Holtvej 92 har uden nedrivningstilladelse delvist nedrevet to ældre længer (bygning nr. 2 og 4), som ifølge Museum Nordsjælland stammer helt tilbage fra omkring 1770. Ejendommen ligger i Holt, der i Kommuneplan 2021-33 er udpeget som en del af et værdifuldt kulturmiljø. Museum Nordsjælland har indgivet en indsigelse mod yderligere nedrivning og anbefaler en genopførelse i bygningernes oprindelige stil. Størstedelen af bygningerne er allerede væk, hvilket har medført tab af deres arkitektoniske og historiske værdi.

På baggrund af museets indsigelse har Gribskov Kommune varslet et midlertidigt forbud efter planlovens § 14. Ejeren har i sit partshøringssvar oplyst, at bygningerne var i dårlig stand, og at han ikke var bekendt med eventuelle bevaringsmæssige restriktioner.

Sagen forelægges Planudvalget med henblik på at træffe beslutning om nedlæggelse af § 14-forbuddet og om opstart af en proces for udarbejdelse af en bevarende lokalplan for kulturmiljøet Holt og Fredbogård.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at der ikke nedlægges et § 14-forbud mod yderligere nedrivning på Holtvej 92 for de delvist nedrevne bygninger, da bygningerne allerede er væsentligt forringet.
2. at der nedlægges et § 14-forbud mod ny bebyggelse på ejendommen, indtil en bevarende lokalplan for kulturmiljøet i Holt og Fredbogård er vedtaget.

Sagsfremstilling

Beslutning om § 14-forbud og udarbejdelse af bevarende lokalplan
Planudvalget skal tage stilling til, om der skal nedlægges et midlertidigt forbud efter planlovens § 14 mod yderligere bebyggelse på Holtvej 92, og om der samtidig bør iværksættes en proces for at udarbejde en bevarende lokalplan for området Holt og Fredbogård.

Kulturmiljøet

Holt fremhæves i Kommuneplanen som et værdifuldt historisk kulturmiljø bestående af tre uudflyttede gårde og dyrkningsflader, som er tæt forbundet med landskabet omkring den tørlagte Søborg Sø. Kommuneplanen beskriver området som sårbart over for ny bebyggelse, da de kulturhistoriske værdier knytter sig til gårdenes placering og det omgivende landskab.

Fredbogård nævnes i historiske kilder tilbage til 1440, og området rummer fortidsminder fra sten-, bronze- og jernalderen. Det foreslås, at en bevarende lokalplan for kulturmiljøet i Holt og Fredbogård udarbejdes for at sikre og styrke kulturmiljøets historiske og landskabelige værdier samt forhindre yderligere forringelse

Baggrund
Ejendommen Holtvej 92, beliggende i landsbyen Holt, er en del af et værdifuldt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2021-33. Ejeren har uden tilladelse påbegyndt nedrivning af to historiske bygninger fra ca. 1770, hvilket har ført til udstedelse af et standsningspåbud. Selvom der ikke foreligger en lokalplan for området, som kunne fastsætte konkrete regler for bevaring eller nedrivning, fritager dette ikke ejeren fra at søge og opnå en gyldig nedrivningstilladelse, inden arbejdet påbegyndes. Administrationens reaktion i form af et standsningspåbud og varsling af et midlertidigt § 14-forbud har således været berettiget. Efter at Museum Nordsjælland blev orienteret om nedrivningen, indgav museet en formel indsigelse mod nedrivningen og anbefalede genopførelse af bygningerne i deres oprindelige stil. Museet har desuden understreget behovet for at udarbejde en bevarende lokalplan, der kan beskytte kulturmiljøet i området fremadrettet. Der har været en partshøring i forbindelse med proceduren for håndtering af sagen, hvilket har sikret, at relevante bemærkninger og input fra ejeren er blevet inddraget i vurderingen.

Ejers bemærkninger

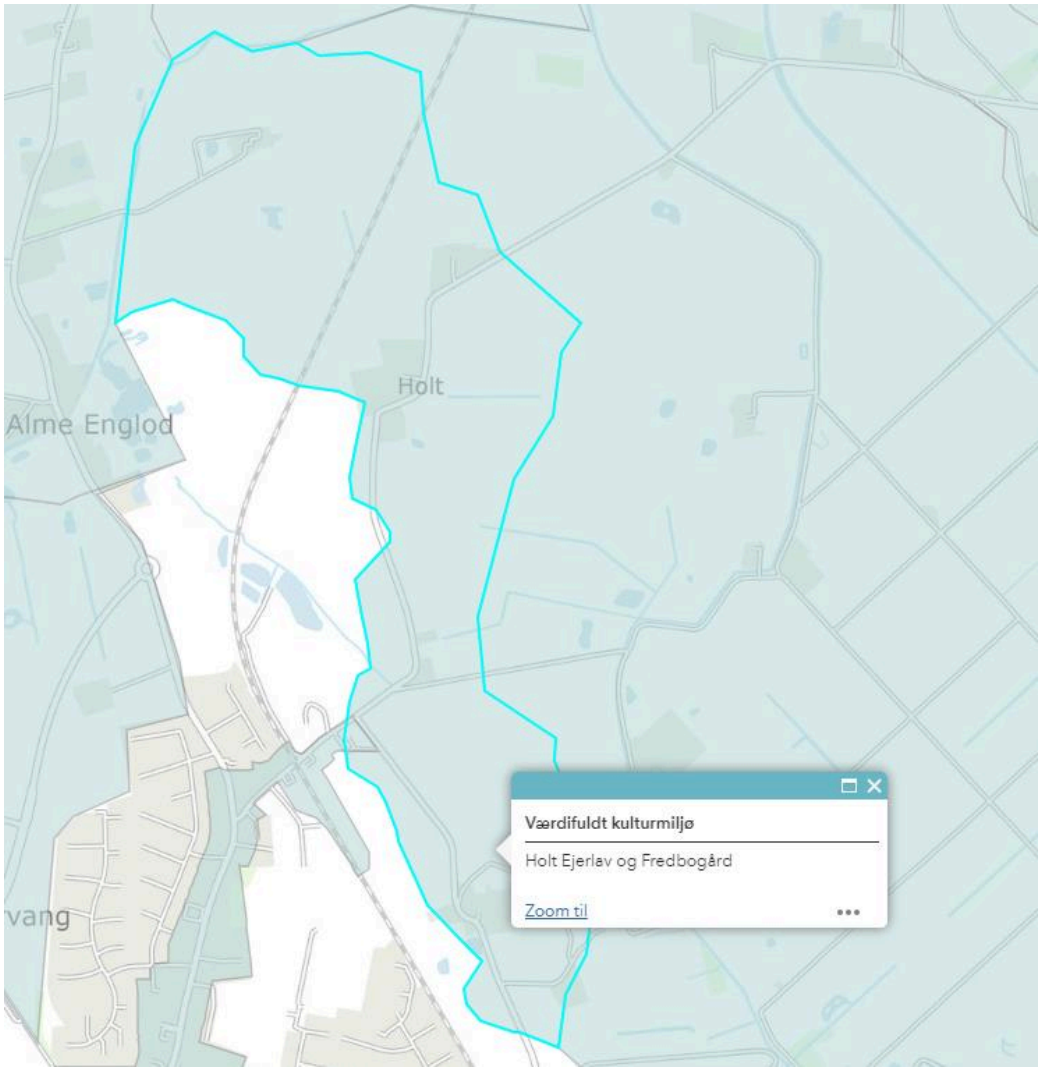
I sin indsigelse fremhæver ejer blandt andet:

- At han ikke var bekendt med bevaringsrestriktioner eller en potentiel bevarende lokalplan.
- At under nedtagningen viste trækonstruktionen sig ubrugelig, og ejer besluttede at nedrive taget helt. Han nævner, at flere vægge væltede undervejs, og længerne var i så dårlig stand, at de ikke kunne forsikres.
- At han planlægger at opføre en ny længe med stålspær, der skal fungere som maskinhus og værksted til de store maskiner, som er en del af ejendommens drift

Billedet viser, at de to ældre længer på Holtvej 92 praktisk talt er væltet. De røde murvægge er delvist kollapsede, og størstedelen af taget er fjernet. I forgrunden ses en større bunke murbrokker, mens kun et mindre del af ydervæggene fortsat står. Dette understreger, at bygningen reelt ikke længere eksisterer i en brugbar form.

Administrativ vurdering

Administrationen vurderer, at et § 14-forbud mod yderligere nedrivning ikke er relevant, da bygningerne stort set er væltet. Derimod er et § 14-forbud mod ny bebyggelse nødvendigt for at beskytte områdets kulturhistoriske værdier, indtil en bevarende lokalplan er vedtaget relevant. En samlet bevarende lokalplan for Holt og Fredbogård vil desuden kunne fastsætte rammerne for fremtidig anvendelse og bebyggelse i overensstemmelse med kulturmiljøets særlige karakter.



Kort over Holt og Fredbogård, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2021-33.

Lovgrundlag

Planloven, LBK nr 572 af 29/05/2024, med særlig fokus på § 14 og § 49

Bygningsreglementet - BR18

Forvaltningslovens § 19

Kommuneplan 2021-2033, Med udgangspunkt i Kapitel 2.3 om kulturhistoriske bevaringsværdier og det tilhørende underkapitel, der beskriver Holt og Fredbogård som væsentlige kulturmiljøer.

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for Holt-området harmonerer med Gribskov Kommunes udviklingspolitik "Vores Gribskov." Lokalplanen fremmer kulturarven, tiltrækker borgere og turister og støtter visionen om oplevelser i autentiske og historiske omgivelser.

Beslutning

1. Tiltrådt.

2.

For: A (2)

Imod: C, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger), M, V (4)

Undlod at stemme: O (1)

Ikke tiltrådt.

Bilag

Museum Nordsjællands indsigelse samt anbefalinger ift

Partshøringl fra Gribskov Kommune

Ejers Bemærkninger

Punkt 7: Bevaringsværdige ejendomme i Gilleleje

05.01.35-G00-1-25

Resume

Sagen handler om at bevaringsværdige ejendomme i Gilleleje. Sagen kommer på dagsordenen efter anmodning fra Det Konservative Folkeparti, modtaget den 12. dec. 2024.

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

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

Sagsfremstilling

Det Konservative Folkeparti har fremsendt nedenstående initiativretssag til udvalgenes behandling.

Baggrund

Det Konservative Folkeparti anerkender og værdsætter den stigende interesse i Byrådet for at bevare autenticiteten i Gilleleje. Denne interesse er afgørende for at sikre den gamle bys historiske og kulturelle arv.

For at undgå situationer, hvor købere af ejendomme uforvarende kommer i klemme, som tilfældet var på Svend Henriksens Vej, foreslår vi, at Planudvalget i samarbejde med Klima-, Teknik- og Miljøudvalget gennemgår lokalplanerne for den gamle del af Gilleleje.

Formålet er at sikre, at de ejendomme, som Byrådet anser for bevaringsværdige, bliver registreret som sådanne. Samtidig skal der vurderes, om der er behov for at udarbejde en bevarende lokalplan for området.

Forslag

Vi foreslår følgende handlinger:

1. *Gennemgang af lokalplaner*

Planudvalget og Klima-, Teknik- og Miljøudvalget foretager en systematisk gennemgang af lokalplanerne for den gamle del af Gilleleje, herunder Østergade, Øster Strandvej og tilstødende områder.

2. *Registrering af bevaringsværdige ejendomme*

De ejendomme, der vurderes at have særlig bevaringsværdi, registreres i henhold til gældende regler og retningslinjer.

3. *Udarbejdelse af en bevarende lokalplan*

Der vurderes, om der skal udarbejdes en specifik lokalplan, der har til formål at bevare karakteren og autenticiteten i området.

4. Identifikation af yderligere bevaringsværdige ejendomme

Udvalgene vurderer, om der findes andre ejendomme i området, der ligeledes bør registreres som bevaringsværdige.

5. Tidsplan og prioritering

Dette arbejde prioriteres, så det kan påbegyndes allerede i 2025.

Begrundelse

Det er vigtigt, at vi som Byråd sikrer gennemsigtighed og forudsigelighed for købere af ejendomme. Usikkerhed omkring en ejendoms status kan skabe unødvendige konflikter og utryghed for borgerne.

Derfor er det afgørende, at:

- *Ejendomme, der anses som bevaringsværdige, tydeligt registreres og kommunikeres.*
- *Områdets autenticitet og historiske værdier sikres gennem en helhedsorienteret planlægning.*

Med dette forslag ønsker vi at bidrage til en balanceret udvikling i Gilleleje, hvor såvel kulturarv som borgernes retssikkerhed respekteres.

Administrationens bemærkninger

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

Det kan dog oplyses, at Planudvalget forud for udvalgets behandling 28. november 2023 af pkt. 76 "Igangsættelse af forslag til Lokalplan for Gilleleje Bymidte", den 23. januar 2023 besigtigede Østergade-kvarteret og at der i den forbindelse ikke var politisk stemning for at inddrage den del af Gilleleje by mod øst, der i gamle dage kaldtes "Sandet" eller "Sletten" samt "Grønland", skråningerne op mod Fyrstien, i en bevarende lokalplan.

Endelig bemærkes det, at der er tale om en ressourcekrævende opgave, der vil have afledt betydning for kommunens øvrige igangværende og kommende planopgaver.

Lovgrundlag

Kommunestyrelsesloven § 11, LBK nr. 147 af 01.2019

Økonomi

Økonomi ikke oplyst i forslaget.

Beslutning

Beslutningsforslag ved Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger)

At der ikke arbejdes videre med forslaget under henvisning til tidligere beslutning pkt, 50, 2024.

For: Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (1)

Imod: A, C, M, O, V (6)

Beslutningsforslag **ikke tiltrådt.**

Beslutningsforslag ved udvalget

At sagen skal indgå i budgetforhandlinger 2026.

For: A, C, M, O, V (6)

Imod: Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (1)

Beslutningsforslag **tiltrådt.**

Punkt 8: Vilkår for autocampere

05.01.35-G00-1-24

Resume

På baggrund af Byrådets beslutning d. 10. dec. 2024, punkt nr. 154, fremlægger administrationen sag om vilkår for autocampere i Gribskov Kommune for Planudvalget og Udvalget for Klima, Teknik og Miljø.

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

1. at beslutte om udvalget vil arbejde videre med sagen.

Hvis indstilling 1 tiltrædes:

2. at drøfte og give input til det videre arbejde med vilkår for autocampere i Gribskov Kommune.

Sagsfremstilling

Baggrunden for sagen er et ønske om at gøre Gribskov Kommune til en attraktiv destination for autocamper-turister ved at etablere parkeringspladser og tømningsstationer til spildevand fra autocampere.

Administrationens bemærkninger

Administrationen gør opmærksom på, at Byrådet behandlede en initiativretssag om parkeringsforhold for autocampere på byrådsmødet den 24. september 2024, og som følge af Byrådets beslutning arbejder Udvalget for Klima, Teknik og Miljø aktuelt med emnet (jævnfør udvalgets behandling af punkt 123 af 24. september 2024). Administrationen vurderer ikke umiddelbart, at forslaget er en kommunal opgave.

Lovgrundlag

Færdselsloven, LBK nr 1312 af 26/11/2024

Kommunestyrelsesloven § 11, LBK nr. 147 af 01.2019

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

Sagen udsættes.

Punkt 9: Bosætningsstrategi

01.00.05-P22-1-24

Resume

Planudvalget behandler sagen for at drøfte det videre forløb for arbejdet med bosætningsstrategi.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at udvalget drøfter det videre forløb for arbejdet med bosætningsstrategien.

Historik

Beslutning fra Planudvalget 2022-2025, 29. oktober 2024, pkt. 78:

Sagen udsat med henblik på drøftelse mellem Byrådets partier (gruppeformandsmøde).

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 4. juni 2024 (pkt. 74) rammer for udarbejdelse af ny bosætningsstrategi. Analysearbejdet er udført hen over sommeren 2024.

Den 3. september 2024 blev data og analyseresultater præsenteret på et temamøde/workshop for Byrådet, hvor fire grundsten for strategien blev diskuteret og præciseret. Den politiske workshop blev efterfulgt af en workshop for markedet i form af udviklere, investorer og ejendomsmæglere for at indsamle markedsperspektiver og sikre, at de politiske visioner i strategien kunne realiseres i det nuværende marked. Markedet fik ligeledes data og analysens resultater præsenteret.

Forslag til strategi er vedlagt som bilag sammen med analyserapport fra kommunens rådgiver på opgaven, Datic.

Strategien bygger på "Vores Gribskov" og fokuserer på bæredygtig bosætning.

Strategiens fire grundsten er:

- øget tilflytning
- decentral byudvikling
- naturen er nøglen
- boligudbud i balance

Strategien fokuserer særligt på tre målgrupper:

- de unge
- familier
- +60'erne

Og ender ud i konkrete håndtag til den fremtidige byudvikling

Det videre arbejde

Efter politisk godkendelse af strategiforslaget i Byrådet kan det sendes i (ikke lovpligtig) offentlig høring i ca. 4 uger, hvorefter strategien forelægges til endelige vedtagelse.

Da Forslag til Kommuneplan 2025-37 udarbejdes sideløbende med strategien, vil strategien blive indarbejdet i ny kommuneplan i den grad, det er muligt uden at forsinke kommuneplanprocessen. Ændringsforslag til Kommuneplan 2025-37 som følge af Bosætningsstrategi 2024 er behandlet af Planudvalget den 29.10.2024 pkt. 83.

Når Bosætningsstrategien er endelig vedtaget, vil den indgå i det kommende byrådsarbejde med ny plan-/udviklingsstrategi og fremtidig kommune- og lokalplanlægning, ligesom den vil danne grundlag for fremtidige strategiske køb og salg af byudviklingsarealer.

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Bosætningsstrategien vil særligt understøtte ambitionen om Levende lokalsamfund.

Beslutning

Udvalget ser den udabejdede Bosætningsstrategi som et idékatalog, der kan give inspiration til fremtidig byudvikling.

Bilag

UDKAST Bosætningsstrategi 2024 PLU29102024

Bosætningsanalyse Datic PLU 29102024

Punkt 10: Meddelelser

00.22.02-P35-1-24

Sagsfremstilling

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

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.00

Møde slut: 17.38

Bo Jul Nielsen (A) orienterede om møde med borgere om Udsholt og den bevarende lokalplan.

Bo Jul Nielsen (A) orienterer om henvendelse fra Senior- og Ældrerådet. Udvalget var enige om at følge op på høringsprocesser.

Betty Schachtschabel (V) spørger til evt. projekt ved Ramløse Øst. Administrationen svarer, at projektet er sat i bero.

Betty Schachtschabel (V) spørger til Toftegården og et evt. nyt projekt. Administrationen svarer, at der endnu ikke er præsenteret et kvalificeret projekt.

Administrationen orienterede om arbejdet med en ny løsning omkring stationsområdet i Gilleleje og møde mellem udvalgsformænd og grundejerforeningsformændene. Byrådet bliver orienterede d. 28. januar.

Administrationen orienterede om tidsplan for arbejdet med Kommuneplan.

Administrationen orienterede om Stubmarken og forlængelse af høring af lokalplan.

1. Taget til efterretning.

Punkt 11: Berigtigelse af protokollen - Genbehandling af § 14-forbud vedrørende nedrivning af ejendommen på Svend Henriksensvej 20, Gilleleje

01.02.05-P16-15-24

Resume

Denne sag handler om berigtigelse af protokollen, hvad angår protokolleringen af beslutningen i sagen om "Genbehandling af § 14-forbud vedrørende nedrivning af ejendommen beliggende på Svend Henriksensvej 20, Gilleleje" (Planudvalget, d. 26. nov. 2024, punkt nr. 88). I den oprindelige protokol bliver det ikke anført, at udvalget tiltræder to indstillinger. I den berigtigede protokol fremgår det, at udvalget tiltræder begge indstillinger i sagen.

Sagsfremstilling

Protokollen fra udvalgsmødet for Planudvalget, d. 26. nov. 2024, punkt nr. 88 ser således ud:

1.

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

Imod: V (1)

Tiltrådt.

Mindretalsudtalelse fra Venstre:

Venstre stemmer imod nedlæggelse af §14-forbud af respekt for ejendomsretten idet ejendommen ligger i et område der ikke er kategoriseret bevaringsværdigt, og der er tilsvarende ejendomme andre steder i Gilleleje.

Venstre begærer sagen i Byrådet.

Inhabilitet: Lars Nielsen (C) deltog ikke i behandling af sagen på grund af inhabilitet.

Fraværende: Morten Dahlberg (A)

Den berigtigede protokol

Den berigtigede protokol fra fra udvalgsmødet for Planudvalget, d. 26. nov. 2024, punkt nr. 88 ser således ud:

1.

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

Imod: V (1)

Tiltrådt.

Mindretalsudtalelse fra Venstre:

Venstre stemmer imod nedlæggelse af §14-forbud af respekt for ejendomsretten idet ejendommen ligger i et område der ikke er kategoriseret bevaringsværdigt, og der er tilsvarende ejendomme andre steder i Gilleleje.

2. Tiltrådt.

Venstre begærer sagen i Byrådet.

Inhabilitet: Lars Nielsen (C) deltog ikke i behandling af sagen på grund af inhabilitet.

Fraværende: Morten Dahlberg (A)

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Punkt 12: Igangsættelse af Tillæg til Lokalplan 316.10.1 for udvidelse af Helhedsplejens base

01.02.05-P16-19-24

Resume

Planudvalget behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af tillæg til Lokalplan 316.10.1 for Blandet Boligområde på Holtvej 2 og Blandet Offentligt Område på Holtvej 8. Lokalplantillægget igangsættes som opfølgning på Byrådets beslutning om at udvide Helhedsplejens lokation på Holtvej 8.

Indstilling
Administrationen indstiller til Planudvalget

1. at godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af tillæg til lokalplan 316.10.1 for Blandet Boligområde på Holtvej 2 og Blandet Offentligt Område på Holtvej 8.
2. at godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af kommuneplantillæg til rammen for 3:D.08 i Kommuneplan 2021-2033

Sagsfremstilling

Projektet

Byrådet besluttede d. 10. september 2024 (pkt. 109) at udvide Helhedsplejens lokation på Holtvej 8 med ca. 360 kvm. i to etager, der også skal indeholde en sygeplejeklinik og faciliteter til beredskabet.

Administrationen har udarbejdet et forslag til udvidelse af den eksisterende base til Helhedsplejen samt udvidelse af antallet af parkeringspladser.

Udvidelse af eksisterende base

Administrationen vurderer, at det er muligt at udvide den eksisterende lokation med en tilbygning på i alt 335 kvm. og en garage på 25 kvm. til beredskabet (i alt 360 kvm). Hermed vil ombygningen kunne rumme en sygeplejeklinik såvel som faciliteter til beredskabet.

En udvidelse af denne størrelsesorden vurderes at ligge ud over rammerne i den nuværende lokalplan, så der vil skulle udarbejdes et tillæg til den gældende lokalplan for området. I bilag 1 ses eksisterende lokalplan, og i bilag 2 ses en visualisering af forslaget.

P-forhold og stationspladsen

Administrationen har ligeledes udarbejdet et forslag for de fremtidige parkeringsforhold ved den udvidede lokation, jf. bilag 3. Movia og Lokaltog er kontaktet, og de har tilkendegivet, at de er interesserede i at samarbejde om projektforslaget.

Ifølge forslaget udvides antallet af parkeringspladser på stationspladsen, og der etableres ladestandere til helhedsplejens biler, så kommunen kan tage endnu et skridt i retningen af at virkeliggøre Klimaplanens vision.

Det er administrationens vurdering, at udvidelsen af antallet af parkeringspladser ikke er i konflikt med lokalplanens bestemmelser.

Gældende planlægning og nødvendige ændringer

I kommuneplanramme 3.D.08 udstikkes en ramme for en bebyggelse på op til 350 kvm i halvanden etage med en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Der er derfor behov for at revidere kommuneplanrammen, så det bliver muligt at udvide med op til 550 kvm etageareal i 2 etager. Samtidigt er det nødvendigt at præcisere i kommuneplanrammen, at området indeholder en base for Helhedsplejen samt en sygeplejeklinik og faciliteter til beredskabet.

Delområde A i Lokalplan 316.10.1 består af stationsområdet med parkering, cykelsti, busholdeplads og den tidligere stationsbygning, der nu rummer Helhedsplejen.

Delområde A1 i lokalplanen udlægges til offentlige formål, kulturelle institutioner og offentlig administrationen. I området tillades mere specifikt offentlige formål (herunder trafikterminal) samt publikumsorienterede fritids- og erhvervsformål, såsom klinikker, selskabslokale, café mv.

Den samlede bebyggelse i delområde A må ikke overstige 350 m2, og der er derfor behov for at revidere plangrundlaget efter samme retningslinjer, som beskrevet ovenfor i forbindelse med lokalplanrammen.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at projektet kræver et tillæg til Kommuneplanramme 3.D.08 og Lokalplan 316.10.1. Projektet er af mindre betydning, da det vurderes, at det ikke vil medføre væsentlige ændringer på omgivelserne.

Administrationen vurderer, at der er hensyn, som skal afklares i den videre proces:

- Sikre hensyn til naboer og pendlere, så adgangsforholdene til bus og tog fortsat er hensigtsmæssige, fx ved at sikre, at stiforløb, opholdsområder og parkeringsforhold tilgodeser såvel pendlere som helhedsplejens medarbejdere

Lovgrundlag

LBK nr. 223 af 01/03/2024

Delegationsplan godkendt af Byrådet d. 12.12.23

Økonomi

På byrådets møde den 10. september 2024 blev der frigivet midler til udvidelsen af Helhedsplejens lokation, herunder etablering af sygeplejeklinik og faciliteter til beredskabet samt ændringer af stationspladsen og ekstra parkeringspladser.

Sagen rummer ikke yderligere økonomiske konsekvenser for kommunen

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Lokalplantillægget har til formål at sikre, at kommunen får mulighed for at følge behovsudviklingen for pleje i borgeres eget hjem og for sygepleje i klinik i nærområdet. Planlægningen understøtter ligeledes ambitionen om at arbejde for levende lokalsamfund ved at sikre mulighederne for gode forbindelseslinjer for færdsel til fods mellem stationsområde og de omkringliggende boligområder.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag til lokalplan (-tillæg) og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 PLU-140125 Lokalplan (tillæg) 316.10.1 for Blandet Boligområde på Holtvej 2 og Blandet Offen

Bilag 2 PLU-140125 Forslag til udvidelse - bygning

Bilag 3 PLU-140125 Forslag til udvidelse - parkeringsforhold

Punkt 13: 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).