

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 25-03-2025

Mødedato Tirsdag d. 25. marts 2025 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Regnskab 2024 - Planudvalget.....	4
Politisk tilkendegivelse for revideret projekt: Boliger på Strandkrogen, Dronningmølle.....	6
Prioritering af plansager.....	10
Meddelelser.....	13
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	14

Punkt 20: 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 21: Regnskab 2024 - Planudvalget

00.32.00-S00-1-25

Resume

I denne sag fremlægges regnskabet for 2024. Planudvalget behandler sagen for at anbefale en beslutning til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at godkende regnskabet for Planudvalget.

Sagsfremstilling

ÅRSREGNSKAB GENERELT

Årsregnskabet 2024 forelægges her med bemærkninger til de enkelte områder. I 2024 har Byrådet været orienteret om administrationens forventninger til regnskabet i forbindelse med de 2 budgetopfølgninger. Budgettet er korrigeret i forbindelse med 2. budgetopfølgning, så der er bevilling til det forventede forbrug. I Regnskabet er forbruget holdt op imod det korrigerede budget.

Regnskabssagen fremlægges med forslag til overførsler til 2025. Forslag til overførsler fremgår af indstillingen herover. Overførslerne søges på baggrund af kommunens overførselsregler i henhold til Gribskov Kommunes Økonomiske Styringsgrundlag. Styringsgrundlaget definerer, at institutioner har overførselsadgang med op til 3 pct. af deres driftsbudget, og at der derudover kan søges om overførsler, hvor der vurderes der er særlige forhold, der taler herfor.

Årsberetning

Som en del af kommunens regnskab udarbejdes hvert år en årsberetning. Denne indeholder væsentlige mål og evalueringer af resultater på områderne. Her redegøres for hvert af elementerne i budgetaftalen for 2024-2027 samt elementer fra tidligere års budgetaftaler, som er gennemført i løbet af 2024. Med årsregnskabet gives tydelige indikationer for de enkelte fagområders status og robusthed for det kommende år.

Planudvalgets bidrag til årsberetningen fremgår af det vedlagte bilag: PLU Mål og evaluering 2024

REGNSKABSRESULTATET

For Planudvalget er der i 2024 er merforbrug på 0,03 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget. Det svarer til en afvigelse på 1,8 pct.

Der søges ved regnskabsafslutningen ikke om overførsler til 2025.

Nedenstående oversigt viser regnskabsresultatet på Planudvalgets område:

Læsevejledning til tabel:

Tabellen viser vedtaget budget og de omplaceringer/tillægsbevillinger, der er givet i løbet af året. Vedtaget budget plus/minus omplaceringer og tillægsbevillinger giver det korrigerede budget. Tabellen viser mer-/mindreforbruget i forhold til korrigeret budget.

De røde kolonner viser derudover de indstillede overførsler til 2025 og herefter mer-/ mindreforbruget inkl. de indstillede overførsler.

Beløb i mio kr.	Vedt. budget 2024	Ompla- ceringer 2024	Tillægs- bevil- linger 2024	Korr. budget 2024	Regn- skab 2024	Mer-/ mindre forbrug	Over- førsler til 2025	Mer-/ mindre- forbrug inkl. overf.
Planudvalget								
GIS og Plan	1,5	0,0	0,0	1,5	1,6	0,0	0,0	0,0
I alt	1,5	0,0	0,0	1,5	1,6	0,0	0,0	0,0
Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud								
Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud								

BEMÆRKNINGER TIL REGNSKABSRESULTATET

Regnskabet for Planudvalget bliver gennemgået nærmere i de følgende afsnit. Det sker for hver ramme.

GIS og Plan

Der har været et merforbrug på 0,03 mio. kr. svarende til en afvigelse på 1,8 pct.

Regnskabet viser, at der stort set er balance i forhold til budgettet i 2024.

Administrationen søger ikke om overførsler fra Plan og GIS til 2025.

Lovgrundlag

LBK nr 69 af 23/01/2024 § 45 og §46 (Kommunestyrelsesloven)

Økonomi

Se sagsfremstillingen.

Beslutning

1. Anbefalet.

Bilag

PLU Mål og evaluering 2024

Punkt 22: Politisk tilkendegivelse for revideret projekt: Boliger på Strandkrogen, Dronningmølle

01.02.05-P16-4-25

Resume

Planudvalget skal give en politisk tilkendegivelse, om hvorvidt udvalget ønsker, at der skal arbejdes videre med plangrundlaget for 12 nye boliger på matr.nr. 1tu Dronningmølle, Esbønderup, ved Dronningmølle Strandcamping (Strandkrogen 2C).

Udvalget har tidligere behandlet et projekt om badehotel (2021) og en ansøgning om 21 boliger (behandlet 18. juni 2024, ikke tiltrådt). Den aktuelle ansøgning er en revideret udgave af det nedstemte boligprojekt med 21 boliger og tager højde for en række bekymringer.

Formålet med sagen er at afklare, om Planudvalget ønsker, at administrationen og ansøger foretager yderligere undersøgelser (bl.a. vedr. regnvand, arkitektur, trafik, oversvømmelsesrisiko, kystnærhed mv.), inden sagen præsenteres for Planudvalget igen, og der træffes beslutning om en egentlig igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende, at ansøger og administrationen kan indhente - og udarbejde yderligere forundersøgelser samt en opstartsredegørelse for det reviderede boligprojekt (12 boliger) med henblik på senere politisk behandling af igangsættelse af ny lokalplan for området.

Sagsfremstilling

Administrationen har tidligere anvendt betegnelsen "principiell igangsættelse af lokalplan" om projekter, hvor planprocessen ikke var endeligt besluttet. For at undgå misforståelser fra disse typer sager benytter vi her begrebet "politisk tilkendegivelse", hvilket betyder, at Planudvalget principielt kan tilkendegive, om udvalget ønsker at få projektet belyst nærmere.

Først når yderligere undersøgelser (fx regnvandshåndtering, arkitektur, trafik, oversvømmelsesrisiko mv.) foreligger, vil udvalget skulle træffe endelig beslutning om at igangsætte en egentlig lokalplanproces og kommuneplantillæg.

Baggrund for projektet:

Området ved Dronningmølle Strandcamping har i en årrække været genstand for udviklingsplaner. Oprindeligt var det intentionen at opføre et badehotel/feriecenter, hvilket blev drøftet som en del af den gældende Lokalplan 309.07. Da der fremkom borgerprotester, blev muligheden for badehotellet dog fjernet fra det endelige lokalplanforslag i november 2021. I maj 2024 indsendte ejeren af matr.nr. 1tu (Althoff Development ApS) en ansøgning om opførelse af 21 boliger i tre etagebygninger. Den 18. juni 2024 besluttede et flertal i Planudvalget ikke at imødekomme ansøgningen om at påbegynde den nødvendige planproces. På baggrund af dette afslag har ansøger revideret projektet ned til 12 boliger fordelt på to punkthuse.

- **Badehotel (2021):**

Oprindeligt omfattede lokalplanforslaget for Dronningmølle Strandcamping mulighed for opførelse af et badehotel på matr.nr. 1tu. Efter borgerprotester og en offentlig høringsproces fjernede Udvikling, By og Land den 2. november 2021 badehotellet fra det endelige lokalplanforslag, dog blev muligheden for badehotel bevaret i Kommuneplantillæg nr. 12.

- **Boligansøgning med 21 boliger (18. juni 2024):**

Ejeren (Althoff Development ApS) indsendte i 2024 en ansøgning om at opføre 21 boliger i tre punkthuse i fire etager. Sagen var på Planudvalgets møde den 18. juni 2024, men et flertal besluttede ikke at tiltræde forvaltningens indstilling om igangsættelse af lokalplanprocessen.



Tidligere forslag (2024) med 21 boliger fordelt på tre punkthuse i fire etager.

- **Revideret projekt med 12 boliger:**

For at imødekomme politiske - og borgerrelaterede bekymringer har ansøger nu udarbejdet et nedskaleret projekt med 12 boliger fordelt på to punkthuse i tre etager. Den nye bebyggelse placeres i et hul i terrænet (gammel lergrav) for at minimere den visuelle påvirkning af kystområdet og tilstødende nabobebyggelse.



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

Ansøgning og projektbeskrivelse

Der er modtaget en revideret ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for opførelse af 12 nye boliger ved Dronningmølle Strandcamping. Projektet omfatter to bygninger (punkthuse) i tre etager, hver med seks boliger samt skure til pulterrum og renovation. Bygningerne er planlagt i funkisinspireret arkitektur med hvidpudsede facader og træbeklædte tårne.

Projektområdet udgør ca. 4.254 m² og omfatter matr.nr. 1 tu Dronningmølle, Esbønderup. Området ligger i byzone, grænser mod øst og syd op til Dronningmølle Strandcamping, mod vest til etageboligerne "Strandhuse" og mod nord/nordvest til Villingebæk Strandvej samt rekreative formål. Adgang planlægges via den private fællesvej Strandkrogen, hvor der etableres parkeringspladser og adgang til boligerne.

Terrænforskellen på 3-4 meter fra Villingebæk Strandvej ned til byggefeltet forventes at reducere bygningernes synlighed i området. Projektet er udformet med henblik på at respektere kystnærhedszonen og indpasse sig eksisterende bebyggelse.

Ændringer i det reviderede projekt:

- 1. Antal boliger reduceret**
 - Fra 21 (fordelt på tre punkthuse) til 12 (fordelt på to punkthuse).
- 2. Etageantal tilpasses**
 - Oprindeligt var der fire etager, nu maksimalt tre. Det betyder en lavere bygningshøjde og færre lejligheder pr. bygning.
- 3. Placering i terrænet**
 - Projektet fokuserer på at udnytte den eksisterende lavning i terrænet (en gammel lergrav), hvilket sænker den samlede bygningshøjde set fra Villingebæk Strandvej.
- 4. Arkitektur og volumen**
 - Facaderne er stadig i moderne funktisstil med hvidpuds og træelementer, men bygningskroppene er mindre dominerende.
- 5. Parkering og fællesfaciliteter**
 - Parkeringspladser er tilpasset 12 boliger i stedet for 21, og der etableres mindre skure, pulterrum og et enkelt renovationsområde.

Disse ændringer håber ejeren samlet set adresserer de bekymringer, der kunne være, særligt ved bebyggelse i kystnærhedszonen, samt usikkerhed om den samlede landskabelige påvirkning.

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af Kommuneplanramme 6.R.06 for Campingplads ved Dronningmølle, hvori der specificeres rekreative anvendelsesmuligheder såsom et ferie- og kongrescenter, campingplads og vandrerhjem. Inden for rammen tillades opførelse af et badhotel på matrikel 1tu, underlagt en maksimal højde på 12,5 meter og op til 4 etager. Der er indført særlige bestemmelser i rammen med henblik på bevarelse af landskabelige kvaliteter, regnvandshåndtering og beskyttelse mod oversvømmelse. Da boliger ikke er forenelige med de eksisterende anvendelsesrammer skal der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg, før vedtagelsen af den nye lokalplan er mulig.

Området er også omfattet af Lokalplan 309.07, hvor hovedanvendelsen er rekreative formål. Med en ny lokalplan udtages matriklen 1tu fra andre lokalplaner.

Opstartsredegørelse

Administrationen anbefaler, at der igangsættes udarbejdelse af en opstartsredegørelse som grundlag for udarbejdelsen af et nyt lokalplanforslag og et kommuneplantillæg. Opstartsredegørelsen vil inkludere en vurdering af miljøforhold, såsom byggeriets visuelle påvirkning af kysten, områdets karakter, håndtering af regnvand og risiko for oversvømmelser samt inddragelse af borgere.

Lovgrundlag

Planloven LBK nr 223 af 01/03/2024

Kommuneplan 2021-33, Rammeområde 6.R.06 - Campingplads ved Dronningmølle

Lokalplan 309.07,

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektet kan styrke bosætning og det lokale byliv i kystnære områder, men forudsætter at kystlandskab og rekreative interesser beskyttes. Forundersøgelser og borgerinddragelse skal sikre, at potentielle konflikter belyses grundigt.

Beslutning

For: A, C, V (4)

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

Tiltrådt.

Mindretalsudtalelse fra Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) :

Jeg ønsker ikke at give mulighed for at bygge helårsbeboelse på vores campingpladser af hensyn til turismen, og derfor ønsker jeg ikke, at administrationen skal arbejde videre og indhente materiale til yderligere forundersøgelser.

Mindretalsudtalelse fra Moderaterne:

Moderaterne ønsker ikke etagebyggeri i vores lokalsamfund og stemmer derfor nej til etagebyggeri i Dronningmølle.

Bilag

Lokalplan 309.07

Kommuneplanramme 6.R0.6

Standardplan af området

Præsentationsmappe af forslag

Ansøgning om ny lokalplan

Punkt 23: Prioritering af plansager

01.02.00-P10-1-20

Resume

Denne orientering om prioritering af sager i planafdelingen giver status på, hvor mange lokalplaner der indtil nu er vedtaget siden sidste orientering d. 23. april 2024. Derudover giver sagen en status på igangværende lokalplanlægning samt en status på, hvilke lokalplansager der aktuelt er i kø.

Status gives som udgangspunkt halvårligt fremadrettet. Derfor kan næste orientering forventes på Planudvalgets møde i september 2025.

Sagsfremstilling

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

Baggrund:

I 2018 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 6 lokalplaner.

I 2019 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 9 lokalplaner.

I 2020 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 19 lokalplaner.

I 2021 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 13 lokalplaner og en kommuneplan.

I 2022 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 12 lokalplaner og et selvstændigt kommuneplantillæg.

I 2023 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 11 lokalplaner.

I 2024 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 5 lokalplaner.

De 5 lokalplaner der blev vedtaget i 2024, er følgende (I kronologisk rækkefølge, efter hvornår de blev vedtaget):

- 315.25 Lokalplan for boliger på Birkevang 214 i Gilleleje.
- 533.06 Hovedgaden 45 Tisvildeleje.
- 10.79.1 Lokalplan (-tillæg) for et Erhvervsområde i Vejby.
- 532.01 Parkeringsplads ved stranden.
- 521.09 Ramløse Havn.

Baggrunden for mængden af antal vedtagne lokalplaner i 2024 er blandt andet:

- At der har været et stort ressourcetræk på hele administrationen i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 532.01 Parkeringsplads ved stranden samt Forslag til Kommuneplan 2025-37.
- At der har været brugt et stigende antal ressourcer på andre krævende planrelaterede opgaver, som ikke udmønter sig i en ny vedtaget lokalplan. Det kan bl.a. være behandling af § 14 sager, behandling af klagesager, løbende

kontrol af deljordstykker og datapakker fra Planstyrelsen og udarbejdelse af boligprognose og generelle planhenvendelser.

- Øget kompleksitet i planarbejdet særligt relateret til natur, vand og miljølovgivningen

Administrationens igangværende lokalplaner (vilkårlig rækkefølge)

- Lokalplan for solcellepark ved Hågendrup.
- Byudviklingsareal ved Skærød Syd.
- Antennemast på Nygade 13, Græsted.
- Lokalplan for Gilleleje Bymidte.
- Boliger på Tisvildevej 18B, Vejby.
- Byudviklingsprojekt ved Kongebakken i Esbønderup.
- Byudviklingsprojekt ved Troldebakkerne Vest.
- Udvidelse af Helhedsplejens base på Holtvej 8, Græsted.
- Boliger i Ramløse Øst v. Præstevej. Pt. i bero.
- Nordic Park – Kirkevej 43, Græsted. Pt. i bero.
- Barkholt Planteskole, Frederiksborgvej 78. Pt. i bero.
- Lokalplan for Metro Therm i Helsing. Pt. i bero.

Af ovennævnte lokalplaner forventer administrationen umiddelbart at kunne vedtage/afslutte processen med følgende lokalplaner inden udgangen af 2. kvartal i 2025:

- Lokalplan 516.13 Troldebakkerne Vest.
- Lokalplan 325.01 Solcellepark ved Hågendrup.
- Lokalplan 327.05 Kongebakken i Esbønderup.
- Lokalplan (-tillæg) 316.10.2 for Helhedsplejens base på Holtvej 8, Græsted.

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

- Sauna lokalplan, Tisvildeleje. Planudvalget d. 26. november 2024.
- Dragstrup Enghave 7, 3250 Gilleleje. Planudvalget d. 24. september 2024.
- Eventlokalplaner for Eventpladsen i Græsted, Esrum Kloster, Søborg Landsby område O, Gilleleje Havn og Vandrerhjemmet i Tisvilde. Planudvalget d. 23. april 2024.
- Gilbjerg Strandhotel. Planudvalget d. 20. februar 2024.

Fremtidig planlægning

Planafdelingen oplever i øjeblikket, at efterspørgslen på ny planlægning er større end kapaciteten til udarbejdelse. Derfor bliver lokalplanansøgninger og anmodninger om forhåndsdialoger sat i kø. På nuværende tidspunkt venter følgende sager på igangsættelse/behandling (vilkårlig rækkefølge):

- Græsted Bymidte lokalplan (flere udviklere)
- Haldbjerg Naturcampus
- Boliger ved Vejby Nord
- Landzonelokalplan v. Kagerup Byvej

- Boliger på Frederiksværkvej 122, Ramløse
- Boliger på Præstevejen 12, Græsted
- Boliger ved Tisvilde Station
- Solenergianlæg ved Kæderup
- Omdannelse af campingplads i Vejby til feriecenter
- Boliger i Ørby
- Boliger i rammeområde 1.B.30 ved Nejlunge
- Boliger på Dønnævældevej 2, Græsted – ændring af eksisterende lokalplan
- Lokalplantillæg til lokalplan 512.23 på Østergade, Helsingør. til håndtering af parkering og rekreative arealer
- Boliger på Parkvej 311, Gilleleje
- Boliger i Blistrup Syd
- Boliger på Mølledamsvej 6, Helsingør
- Friplejehjem Græsted
- Udviklingsmuligheder for Rabarbergården, Holløse
- Boliger i Gilleleje syd 2 (privat del)
- Sommerhuse, Storchøj Grundejerforening
- Boliger ved siden af Dronningmølle strandcamping

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

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Punkt 24: Meddelelser

00.22.02-P35-1-24

Sagsfremstilling

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

Udvalget har en temadrøftelse om kommende revision af Fingerplanen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.00

Møde slut: 17.50

Bo Jul Nielsen (A) drøftede tidspunkt for borgermøde om kommuneplanen med udvalget.

Bo Jul Nielsen (A) orienterede om henvendelse ang. Gl. Frederiksborgvej og byudviklingsudlæg v. Højbjerg Hegn.

1. Taget til efterretning.

Bilag

Brev til borgmester

Notat vedr. information om indmeldelsesrunde

Punkt 25: 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).