

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 22-02-2022

Mødedato Tirsdag d. 22. februar 2022 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Tidlig inddragelse af borgerne i byomdannelse ved Barkholt Planteskole.....	4
Igangsættelse af Lokalplan nr. 327.04 for boliger i Toftebo i Esbønderup.....	7
Lukket: Salg af ejendom.....	13
Opførelse af 3 nye rækkehuse - Tisvilde Bygade 55.....	14
Delegationsplan - introduktion.....	19
Prioritering af Plansager 1. kvartal 2022.....	20
Meddelelser.....	22
Endelig vedtagelse og behandling af høringssvar til Lokalplan 516.03 for Etageboliger på Troldebu	23
Igangsættelse af lokalplan 516.10 for Bronzehøjen og Bronzebakken (klynge 9-10).....	26
Igangsættelse af lokalplan for rækkehuse i Blistrup Nord.....	31
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	35

Punkt 7: 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.

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Pkt. 15, 16, 17 rykkes til behandling før meddelelsepunktet.

1. Dagsorden herefter godkendt.

Punkt 8: Tidlig inddragelse af borgerne i byomdannelse ved Barkholt Planteskole

01.02.05-P16-19-21

Resume

Denne sag handler om ny byomdannelse i Helsingør på grunden for den tidligere Barkholt Planteskole, der er beliggende hvor Kildevej og Frederiksborgvej mødes. Administrationen har modtaget 2 projekter for området, der kan være udgangspunkt for en dialog med de omkringboende borgere om udvikling af området, således at alle gode forslag og ideer bliver tænkt ind i en senere planproces. Der er tale om 2 aktuelle projekter - et boligprojekt med rækkehus og etageboliger samt en ny energistation (hurtiglader) for el- og brint ved Krydset Kildevej/Frederiksborgvej.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at afholde et møde, hvor bygherrerne kommer og fortæller om deres projekter.
2. at administrationen faciliterer mødet, der derudover vil blive afholdt som en ideproces med aktiv inddragelse af fremmødte borgere.
3. at ansøgningsmaterialet sendes ud i forudgående 4 ugers høring, og der vil være mulighed for også at komme med skriftlige input.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Innovater A/S har henvendt sig med henblik på at etablere boliger på grunden for den tidligere Barkholt Planteskole, der ligger, hvor Kildevej og Frederiksborgvej mødes (Matrikel 1cs og 1ar, Højbjerg By, Helsingør).

Bygherre ønsker at etablere 18 rækkehuse i 1-2 plan på den nordlige del af grunden, der ligger i forlængelse af et eksisterende villakvarter, og 66 etageboliger i 3-4 etager i den sydlige del af grunden. Administrationen anbefaler at sende planerne i en tidlig høring, inden Planudvalget endeligt beslutter under hvilke rammer, man vil igangsætte lokalplanlægning for projektet (se bilag). Bygherre ønsker at opføre 66 etageboliger og 18 rækkehuse.

Byggeriets højde

Fordelen ved at etablere etagebyggeri i den sydlige del af området er bl.a., at det bidrager til at begrænse behov for støjafskærmning, så man undgår, at Helsingør bliver "gemt væk" bag en høj støjvold. Byggeriet vil i stedet tydeligt markere overgangen mellem by og land og fungere som en "byport" ved ankomsten til Helsingør sydøst fra.

Eksisterende planlægning

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 19, som udlægger området til åben lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Det er derfor nødvendigt at vedtage en ny lokalplan for området, før der kan gives lov til at opføre etagebyggeri. Lokalplanområdet er samtidigt omfattet af Kommuneplanens rammeområde "1.B.09 - Boligområde Planteskoletrekanten", der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Det vil derfor desuden være nødvendigt at vedtage et kommuneplantillæg, der giver hjemmel til at vedtage lokalplanen.

Miljø- og Planforhold

Da området tidligere har været planteskole er der risiko for at grunden kan være forurenet med plantebeskyttelsesmidler.

Planområdet ligger 2,2 km fra det nærmeste Natura2000-område, der er ingen §3-naturtyper i området og der er ikke registreret bilag-IV-arter i planområdet. Byggeriet forventes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning af beskyttet natur.

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes af Højbjerg Hegn. Administrationen forventer, at det vil være nødvendigt at ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen, før området kan bebygges.

Administrationen vurderer, at der trafiksikkert kan etableres vejadgang fra Frederiksborgvej.

Energistation

På den modsatte side af krydset Kildevej, på matrikel 1cr Højbjerg By, Helsingør, har VS Energy ApS henvendt sig med henblik på at etablere en energistation til (hurtig)opladning af el- og brintbiler med adgangsvej fra Kildevej. Se evt. bilag 2 med forslag til disponering.

Arealet er i dag udlagt som et graveområde, efter det kom med i Råstofplan 2016/2020 som en udvidelse af Graveområde B1 Ammendrup. Gribskov Kommune kan ikke planlægge for et projekt i et område, der er udpeget i den gældende råstofplan, hvis ikke Regionen er positive over for projektet. Der er dialog med regionen herom.

Da Energistationen er beliggende i det samme område, anbefaler administrationen at Energistationen tages med i høringen, så borgere og andre interesserede kan se projekterne i en sammenhæng.

Tidlig høring

For at sikre et helhedsblik på byomdannelsen af området anbefaler administrationen, at borgerne bliver inviteret til aktivt at bidrage til input og kvalificering af ansøgningsmaterialet. Borgernes input og kvalificering vil indgå i den senere politiske stillingtagen til, hvordan en senere lokalplan for området bør udformes.

Borgermødet afholdes i en af kommunens lokaler i Helsingør og kan følges digitalt. Indkaldelse til mødet sker på kommunens sociale digitale platforme og i lokalavisen. Ligesom ansøgningsmaterialet bliver sendt ud i en 4 ugers høring.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven).

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Høringsperioden er fire uger.

Beslutning

1.- 3. Tiltrådt.

Bilag

Projektforslag

Arealdisponering

Punkt 9: Igangsættelse af Lokalplan nr. 327.04 for boliger i Toftebo i Esbønderup

01.02.05-P16-25-21

Resume

Sagen bliver forelagt Planudvalget med henblik på, at udvalget skal godkende at igangsætte udarbejdelse af Lokalplan 327.04 for boliger i form af tæt-lav bebyggelse ved Toftebo i Esbønderup.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte delegeret lokalplan for boliger ved Toftebo i Esbønderup
2. at godkende principperne for lokalplanen, som er præsentet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler igangsættelse af Lokalplan 327.04 for boliger ved Toftebo i Esbønderup. Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen fra offentlige formål i form af institutioner for ældre mm. til boligformål.

Baggrund

Gribskov kommune har solgt ejendommen beliggende Toftebovej 7A-B i Esbønderup til Grønnely A/S. Salget indebærer udarbejdelse af en lokalplan, der muliggør en ændret anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Da området i kommuneplan 2013 var udlagt til offentlige formål har der forud for salget været udsendt idendkaldelse for planlægning af Toftebovej 7A-B til boligformål. Idendkaldelsen afstedkom et høringssvar, hvori blev anbefalet at være tro mod omgivelserne og miljøet i tilfælde af, at de eksisterende bygninger blev nedrevet. Ændringerne i kommuneplanrammen er indarbejdet i Gribskov Kommuneplan 2021. Den ønskede planlægning er i overensstemmelse med Gribskov Kommuneplan 2021, der er derfor ikke behov for at udarbejde et kommuneplantillæg.

Projektområdet

Bygherre og køber (Grønnely A/S) ønsker at få udarbejdet en lokalplan for ejendommene beliggende på Toftebo 7A-B (matrikelnummer 2n m.fl., Kirke Esbønderup By, Esbønderup). På nedenstående kort ses projektområdets placering i den nordlige del af Esbønderup.



Planområdetets placering i Esbønderup (Å© Kortforsyningen)

Lokalplanområdet omfatter Toftebovej 7A-B og udgør et areal på knap 11.400 m². Planområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone. Lokalplanområdet afgrænses af mindre villaområder langs henholdsvis Nørrevej mod nord og Toften mod øst. Mod vest og syd ligger det tidligere Esbønderup Sygehus, som er omfattet af lokalplan 327.02 og udlagt til boliger samt erhverv, der kan forenes med boligformål. Toftebovej giver adgang til lokalplanområdets to sydlige indgange og udgør lokalplanområdets sydlige grænse.

Lokalplanområdet rummer det gamle plejecenter Toftebo fra 1967. Efter at plejecenteret lukkede i 2008, har bebyggelsen i en kortere periode fra 2010 været anvendt til Center for midlertidigt ophold.



Planområdets placering på stedet. Ortofoto fra 2021 (Å© Kortforsyningen)

Bygherres ansøgning

Det ansøgte projekt omfatter 28 tæt-lav boliger, som ønskes indrettet i den eksisterende bygningsmasse med tilhørende vej-, parkerings- og friarealer.

Da boligerne ønskes indrettet i den eksisterende bebyggelse, ønsker bygherre at bevare den eksisterende bygningsmasse i sin helhed og dermed bevare det eksisterende facadeudtryk. Dog ønskes der også mulighed for, at

facader kan fildes eller pudses i hvid. Eksisterende tage bevares som flade tage med tagpap med mulighed for at etablere grønne tage.

Den eksisterende vejadgang og de to eksisterende overkørsler ad Toftebovej bevares og genanvendes. Ligeledes ønskes den eksisterende asfalterede parkeringsplads mod syd-vest bevaret uændret, imens den eksisterende grusbelagte parkeringsplads mod syd-øst foreslås udvides mod nord. I alt sikres der plads til to parkeringspladser pr. bolig.

Projektet foreslås indrettet med både større og mindre fælles opholdsarealer, som danner grobund for, at de spontane fællesskaber mellem boligerne kan opstå. De fælles opholdsarealer ønskes indrettet med fritstående frugttræer og bærbuske. Der ønskes mulighed for at etablere havede opholdsarealer i tilknytning til boliger hvor der ikke allerede er etableret private opholdsarealer.



Indretning af planområdet med udnyttelse af den eksisterende bebyggelse til boliger. Situationsplan modtaget d. 23-12-2021.

Vedlagt som hhv. bilag 1, 2 og 3 er ansøgning om igangsætning af planlægning, situationsplan og modtagne snit/opstalter.

Eksisterende planlægning

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.B.21 "Boligområde ved Toftebovej. Rammen udligger området til boligformål, herunder tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Max. bebyggelsesprocent er 40, og byggeri kan opføres i op til 2 etager.

Kommuneplanens retningslinjer for byområder, byrum med kvalitet og boligens nærmiljø, fastligger bl.a.: 1. At nye byområder og byomdannelse skal planlægges, så nye boligtyper supplerer udbuddet af boliger, der findes i kommunen i forvejen. 2. At der skal sikres let adgang til rekreative og grønne områder. 3. At der skal indtænkes fællesfaciliteter og "arealer, der kan understøtte det sociale liv i området.

Lokalplanområdet er beliggende op til, men ikke inden for kirkeomgivelser jf. kommuneplanens retningslinje 2.3.8 Beskyttelsesområder for Kirker. Indenfor kirkeomgivelserne må der ikke gennemføres nybyggeri, hvis det forringer oplevelsen mellem kirke og landskab eller landsbymiljø. Planområdet ligger inden for kirkebyggelinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven, inden for hvilken der er forbud mod at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser, hvortil kommuneplanens retningslinje 4.4.5 fastligger, at parkeringsanlæg i områder med særlige drikkevandsinteresser skal sikres imod, at der sker nedsivning af forurenet vand. Projektområdet ligger imidlertid uden for indvindingsoplandet til Esbønderup vandværk og nedstrøms vandværket. Grundvandet ved P-arealet ligger altså væk fra vandboringerne. Vandværket indvinder fra dybereliggende sandmagasiner, som er godt beskyttet mod forurening fra overfladen. På den baggrund vurderes det, at der ikke er behov for at stille krav om, at parkeringsareal inden for lokalplanområdet skal befæstes.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Eksisterende lokalplan

Området er i dag omfattet af delområde III B i lokalplan 27.5 Nordøstlige del af Kirke-Esbønderup, der udligger området til offentlige formål i form af institutioner for ældre mm. For at muliggøre etablering af boliger skal der derfor udarbejdes en ny lokalplan, der udligger området til boligformål.

Lokalplan 27.05 delaflyses for den del, som er beliggende inden for Lokalplan 327.04 for boliger ved Toftebo i Esbønderup.

Administrationens vurdering af principper for planlægning

Etablering af tæt-lav boliger på Toftebovej 7A-B i Esbønderup vil efter administrationens vurdering være med til at sikre et stærkt og mere varieret boligudbud i Esbønderup.

Det ansatte projekt omfatter indretning af op til 28 boliger i den eksisterende bebyggelse med genanvendelse af de nuværende vejadgange og kun en mindre udvidelse af parkeringsarealerne. Projektet viderefører i høj grad den nuværende disponering og vurderes derfor ikke at påvirke omgivelserne i stærkt grad.

For ikke at lade projektet unødigt anbefales det, at planlægning giver mulighed for at indrette boliger i den eksisterende bygningsmasse samt at opføre ny bebyggelse med samme beliggenhed og omfang.

Projektet forudsætter en mindre udvidelse af den åstlige parkeringsplads. For at fastholde en klar afgrænsning til Toften mod Åst anbefales det, at der med lokalplanen stilles krav til en afskærmning af parkeringsarealerne.

De eksisterende ubebyggede arealer fastholdes i høj grad, hvilket betyder, at der er god plads til at sikre både private og fælles opholds- og friarealer. Det anbefales, at der med lokalplanen tages nærmere stilling til, hvorvidt dele af den eksisterende beplantning, fx de store træer ved den vestlige parkeringsplads, skal sikres, og om der skal ske en regulering af befolkningsstelsesgraden. Indretningen af gårdrummet og ankomstarealet skal belyses, så det sikres, at lokalplanen understøtter kommuneplanens retningslinjer for byområder, byrum med kvalitet og boligens nærmiljø.

Mere detaljeret beskrivelse af projektet og administrationens anbefalinger kan ses i bilag 4 - opstartsredegørelse.

Interessenter

Udover bygherre vurderes de primære interessenter at være nærmeste naboer samt andre relevante myndigheder og foreninger.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har d. 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringsvar.

Såfremt der indkommer væsentlige høringsvar, skal planen forelægges for Planudvalget til endelig vedtagelse. Planudvalget kan i forbindelse med igangsætelsen fremsætte ønske om at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Såfremt lokalplanen delegeres, og der ikke modtages væsentlige høringsvar forventes det, at forslag til lokalplan 327.04 for boliger ved Toftebo i Esbønderup sendes i mindst 4 ugers i marts eller april 2022.

Administrationen forventer ikke at afholde borgermøde i høringsperioden.

Lokalplan 327.04 forventes endeligt vedtaget i 2. kvartal 2022.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes en lokalplan for Toftebo 7A-B i Esbønderup, der muliggør en ændret anvendelse til boliger.

Administrationen anbefaler, at plangrundlaget udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

- At give mulighed for boligform til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse.
- At boliger kan indrettes i den eksisterende bygningsmasse eller erstattes af ny boligbebyggelse med samme beliggenhed og omfang som den eksisterende bebyggelse.
- At der gives mulighed for boliger i 1 etage.
- At det eksisterende facadeudtryk med gule mursten fastholdes med mulighed for at supplere med fletsede/pudsede hvide facader.
- At eksisterende vejadgange fra Toftebovej samt eksisterende brandvej langs planområdet vestlige skel fastholdes.
- At der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig med krav om minimum en anlagt pr. bolig ved ibrugtagning.
- At der sikres afskærmning af parkeringsarealerne mod Toften.
- At det grønne udtryk sikres gennem regulering af de ubebyggede arealer, herunder udpegning af træer som skal fastholdes.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-2023

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringssperiode og høringsspartter

Forslaget sendes i mindst 4 ugers høring til ejere og beboere i planområdet og til nærmeste naboer samt andre relevante myndigheder og interessenter.

Beslutning

1. Tiltrædt.
2. Tiltrædt. Dog således at eksisterende levende hegn og stænger træer i videst muligt omfang bibeholdes.
3. Sagen skal til orientering i udvalget for Klima, Teknik og Miljø, med henblik på skærpet opmærksomhed.

Bilag

Bilag 1 Ansøgning modtaget d. 30. nov. 2021.pdf

Bilag 2 Situationsplan Toftebo modtaget d. 23. dec. 2021.pdf

Bilag 3 Opstalter og snit modtaget d. 30. nov. 2021.pdf

Bilag 4 Opstartsredegørelse Toftebo

Punkt 10: Lukket: Salg af ejendom

82.02.00-Ø54-1-21

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Økonomiudvalget.

Punkt 11: Opførelse af 3 nye rækkehuse - Tisvilde Bygade 55

02.34.02-G01-1875-21

Resume

I denne sag skal Planudvalget træffe beslutning om eventuel opførelse af tre rækkehuse på Tisvilde Bygade 55 i Tisvilde. Kommunen har modtaget ansøgning om opførelse af tre nye rækkehuse á 95 kvm i 1 etage. (bilag 1 + 2). Der er ingen lokalplan for området kun rammebestemmelser i kommuneplanen (bilag 3). Administrationen har vurderet, at opførelse af tre rækkehuse på adressen ikke er lokalplanpligtigt. Det betyder, at selve projektet ikke i sig selv udløser en pligt for kommunen til at udarbejde en lokalplan. Udvalget bedes tage stilling til, om der skal gives tilladelse til projektet, eller om der skal nedlægges forbud mod projektet med efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. ikke at meddele §14 forbud til de ansøgte tre rækkehuse.

Sagsfremstilling

Udvalget skal træffe beslutning om enten tilladelse til opførelse af tre rækkehuse eller meddelelse af forbud mod opførelse af tre rækkehuse. Udvalget vil med denne afgørelse sætte retning for områdets fremtidige anvendelse. Ejendommen er beliggende i byzone og består i dag, ifølge BBR, af en bygning til detailhandel på 92 kvm i 1 etage, som nedrives. Grundens størrelse er på 1051 kvm. Projektet har været i partshøring hos naboer og efterfølgende hos bygherre. Høringssvar er vedlagt som bilag 4 og 5.

Området består hovedsageligt af fritliggende enfamiliehuse og fritliggende sommerhuse, dog med få undtagelser (se bilag 6):

1. Nærværende ejendom, som er bebygget med en mindre erhvervsbygning fra 1963.
2. En ejendomsmæglervirksomhed med bolig på 1. sal på Hovedgaden 2, som er opført i 1925. Beliggende skråt overfor Tisvilde Bygade 55.
3. Genboen på Skovporten 2 mod vest - et ældre tofamilieshus med vandret lejlighedsskel fra 1912.
4. Længere mod øst på Borshøjvænget 3-7 - 3 rækkehuse fra 1958.
5. På 2 grunde beliggende øst for skolen på Stuebjerggårdsvej 1A - 1D er der meddelt byggetilladelse til 2 dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel - i hhv. 2011 og 2017 underlagt den nu aflyste byplanvedtægt nr. 1 for Tisvildeområdet. Projektet blev dengang vurderet til at kunne rummes inden for den da gældende byplanvedtægt.
6. Derudover er ejendommen Stuebjerggårdsvej 2A - 2K bebygget med en etageboligbebyggelse fra 1915 og til- og ombygget i 2005 med egen lokalplan.

Disse ovennævnte 6 ejendomme er således bebygget, inden der var regler for området eller i forbindelse med en ældre byplanvedtægt, der nu er aflyst eller underlagt egen lokalplan.

Planloven

Kommuneplanramme

Det følger af Planlovens § 11, stk. 2 nr. 3, at der for hver kommune skal foreligge en kommuneplan. Kommuneplanen fastlægger bl.a. rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen. Formålet med en kommuneplan er bl.a. at sætte de overordnede rammer for den underliggende planlægning (lokalplan) samt for byggetilladelse efter Byggelovgivningen. Kommunen skal virke for rammeplanen og kan ved en skønsafvejning i forbindelse med en afgørelse (både efter Planloven med også efter anden lovgivning) - om fx en byggetilladelse - inddrage kommuneplanrammen i sin afvejning. Kommuneplanrammen er dog ikke direkte bindende for ansøger modsat en lokalplan, som fastsætter bestemmelser for, hvordan et område må anvendes fremadrettet. Det aktuelle projekt er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

Lokalplanpligt:

Hvis der ikke findes en lokalplan, kan en byggeansøgning udløse pligt for kommunen til at udarbejde en lokalplan. Efter Planlovens § 13, stk. 2 skal en lokalplan tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre Kommuneplanens virkeliggørelse.

I forbindelse med en byggeansøgning i et område, hvor der ikke er en lokalplan, skal kommunen derfor altid vurdere, om det ansøgte byggeri udløser en pligt til at udarbejde en lokalplan. Spørgsmålet om lokalplanpligt eller ej er altid en konkret vurdering af projekt set i relation til områdets karakter. I dette konkrete tilfælde har administrationen vurderet, at det aktuelle projekt fint vil kunne tilpasses det eksisterende bymiljø, idet der er tale om et længehus i et plan, der opdeles med lodrette lejlighedsskel til 3 rækkehuse, se bilag 2.

Forbud mod byggeri som kan hindres ved lokalplan:

Efter planlovens §14 kan kommunalbestyrelsen (delegeret til Planudvalget) nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højest nedlægges for et år.

Der kan ikke nedlægges forbud mod forhold, der allerede er etableret, eller som der er givet byggetilladelse til. Et § 14 forbud skal altid følges op af en lokalplan, som regulerer de forhold, der er nedlagt forbud mod. Lokalplanforslaget skal udarbejdes i løbet af det år, som §14 forbuddet gælder. Forbuddet giver kommunen en mulighed for at hindre byggeri udover det, man ønsker for et bestemt område, ved at kommunen får mulighed for at regulere fremtidig bebyggelse ved vedtagelse af en lokalplan.

Kommuneplanens rammebestemmelser i det konkrete område:

Der er ingen lokalplan for nærværende ejendom kun rammebestemmelser i kommuneplanen 2021-2033 (ramme 8.B.02):

Anvendelse:

General anvendelse er boligområde.

Specifik anvendelse er boligområde, åben-lav boligbebyggelse (fritliggende huse).

Bebyggelsesomfang:

For boligområde gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af den enkelte ejendom.

Maksimale antal etager er 2.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af det enkelte jordstykke.

Maksimale antal etager er 1,5.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Der kan kun tillades boligbyggeri i området, men rammen regulerer ikke mere specifikt, om det må være fritliggende huse, rækkehuse, etageboliger mv. Dette medfører, at al boligbyggeri er tilladt inden for denne kommuneplanramme, kun reguleret af ovenstående bebyggelsesomfang og bestemmelserne i bygningsreglementet BR18. Det pågældende byggeprojekt ligger inden for kommuneplanrammen, og administrationen har truffet beslutning om, at de tre rækkehuse ikke udløser lokalplanpligt. Det er muligt at nedlægge forbud mod opførelse af de tre rækkehuse jf. planloven § 14, hvilket medfører en pligt til, inden for 1 år, at sende en lokalplan i offentlig høring.

Administrationens vurdering:

Området som helhed:

Det er første ansøgning kommunen behandler om rækkehusbyggeri i området efter kommuneplanrammens tilvejebringelse. Den gældende kommuneplanramme er meget bred og tager blandt andet ikke stilling til grundstørrelse ved udstykning af tæt/lav-boligbebyggelse, som fx rækkehuse. Bygningsreglementet regulerer alene minimumsgrundstørrelser for fritliggende helårsboliger og sommerhuse. Det betyder, at det alene er bebyggelsesprocenten, der begrænser, hvor meget bebyggelsesmæssig fortætning der kan ske i området. Kommuneplanrammen giver også mulighed for opførelse af rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og etageboligbyggeri i 2 plan.

Det konkrete projekt:

Udvalget skal tage stilling til, om der skal nedlægges forbud mod opførelse af projektet, eller om der skal gives tilladelse til opførelse af projektet.

Nedlæggelse af § 14 forbud mod opførelse af tre rækkehuse

Et forbud vil medføre følgende:

- Ejer af ejendommen kan ikke udnytte ejendommen til anden anvendelse end nuværende anvendelse, før ny lokalplan er vedtaget.
- Kommunen skal udarbejde en ny lokalplan inden et år for området/ejendommen. Dette kan betyde, at andre ventende lokalplaner og planlægning ikke igangsættes som planlagt.

Følgende taler for nedlæggelse af § 14 forbud:

- Kommunen kan udarbejde en lokalplan, som er retningsgivende for områdets og den aktuelle ejendoms udvikling, og som fastsætter konkrete bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- En ny lokalplan er bindende for borgerne for fremadrettet anvendelse og udnyttelse af området.
- Kommunen får mulighed for at fastsætte bestemmelser for fremtidig anvendelse af ejendommen/området, og borgerne bliver inddraget i forbindelse med en høring af lokalplanen inden vedtagelse.

Godkendelse af projektet med tre rækkehuse

En godkendelse vil medføre følgende:

- De høringsberettigede parter har mulighed for at klage over afgørelsen.
- Området som helhed vil muligvis ændre sig, selvom det er mere eller mindre fuldt udbygget. Der vil på sigt muligvis ske en fortætning af området.
- Bygherre vil opleve en smidig proces med en relativt kortere sagsbehandlingstid og færre omkostninger forbundet med myndighedsbehandlingen, idet bygherre ikke skal bidrage med teknisk materiale i forbindelse med en eventuel lokalplanlægning.

Følgende taler for en godkendelse:

- Projektet overholder kommuneplanens ramme og bygningsreglementets bestemmelser.
- Projektet er kun i én etage og med en totalhøjde på ca. 5,5 m. Administrationen vurderer, at der sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen. Der sikres tillige mod væsentlige indbliksgener på nabogrundene, idet der er haver imellem bebyggelserne og en afstand til naboskel på min. 2,5 m, hvilket er sammenligneligt med minimums afstandskrav til naboskel ved et fritliggende enfamiliehus.
- Der vil være tilfredsstillende friarealer i form af egne haver.
- Der vil være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold direkte fra Tisvilde Bygade til alle tre rækkehuse og for redningsberedskabet.
- Der vil være tilstrækkelige parkeringspladser, da der er projekteret med 2 p-pladser pr. bolig i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.
- Selvom området bærer præg af fritliggende enfamiliehus og fritliggende sommerhus, findes der også byggeri med blandet bolig/erhverv o. lign. langs Hovedgaden. Ejendommene langs selve Hovedgaden er primært helårsboliger, hvilket giver Hovedgaden en bylignende karakter med mere liv og aktivitet end de bagvedliggende ejendomme. Det kan tale for at tillade en fortætning på ejendommene langs Hovedgaden.

Administrationen har modtaget høringssvar som overordnet går på:

- Ønske om reduktion i antallet af boliger på grunden.
- Det anføres, at de omkringliggende grundes bebyggede areal er betydeligt mindre.
- Det vil virke voldsomt med tre boligheder på denne grund.
- Projektet vil være i strid med områdets unikke karakter med luft omkring husene.
- Direkte indsyn.
- Voldsom fortætning med tre enheder/familier på denne grund.
- Bebyggelsens placering ønskes tættere på Tisvilde Bygade.

Konklusion:

På baggrund af den nuværende kommuneplanramme, er det administrationens vurdering, at det ansøgte byggeri vil kunne rummes inden for den gældende kommuneplanramme, men det skal vurderes, om kommunen ønsker at godkende det aktuelle projekt, som det foreligger eller nedlægge § 14 forbud i henhold til Planloven.

Lovgrundlag

Bygningsreglementet BR18

Kommuneplan 2021-2033 rammeområde 8.B.02.

Byggeloven LBK nr 1178 af 23/09/2016

Planloven.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Sagen har været i partshøring hos naboejendommene i perioden fra den 22.11.2021 - 06.12.2021 (bilag 4).

Og igen hos bygherre i perioden fra den 07.12.2021 - 21.12.2021 (bilag 5).

De hørte parter er:

- Skovporten 3

- Tisvilde Bygade 51
- Tisvilde Bygade 53
- Tisvilde Bygade 55

Beslutning

1.

For: A, B, F, NG, O (5)

Imod: C, V (2)

Tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - KTM - situationsplan

Bilag 2 - KTM - Facader

Bilag 3 - KTM - Kommuneplan rammebestemmelser

Bilag 4 - KTM - høringssvar fra naboer

Bilag 5 - KTM - Kommentarer fra bygherre på naboindsigelser

Bilag 6 - KTM - Kort over området

Punkt 12: Delegationsplan - introduktion

00.15.00-A00-41-21

Resume

Sagen handler om ændringer i delegationsplanen for udvalgets funktionsområde. Sagen kommer på dagsorden, fordi delegationsplanen skal opdateres.

Administrationen indstiller til Udvalget for Plan og Økonomiudvalget at anbefale Byrådet:

1. at godkende delegationsplan med ændringer, som er beskrevet i bilag 1.

Sagsfremstilling

Delegationsplanen er et dynamisk dokument, som opdateres efter behov. Opdateringen kan ske på baggrund af ønsker fra Byrådet, fagudvalgene og administrationen eller som følge af lovændringer.

Delegationsplanen blev udarbejdet som samlet og skriftligt dokument i 2017. Derfor er der brug for en opdatering af den samlede delegationsplan, en opdatering, som både kan tage højde for den gældende styrelsesvedtægt og de erfaringer, som blev indsamlet i sidste byrådsperiode, og lovændringer.

Administrationen foreslår, at udvalget anbefaler Byrådet de markerede ændringer i delegationsplanen (se bilag 1).

Delegationsplanen for Planudvalget er vedlagt som bilag 1. Ændringerne er markeret med gult. Delegationsplan vedtaget i 2017 er vedlagt som bilag 2.

Lovgrundlag

LBK nr. 47 (Kommunestyrelsesloven) af den 15. januar 2019 § 2, stk. 1

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Beslutning

1. Anbefalet.

Bilag

Udkast til delegationsplan 2022, PLU

Delegationsplan - Gribskov Kommune, 12. jan. 2017

Punkt 13: Prioritering af Plansager 1. kvartal 2022

01.02.00-P10-1-20

Resume

Denne orientering giver status på, hvor mange lokalplaner der blev vedtaget i 2021 og frem mod nærværende orientering. Derudover giver sagen en status på, hvilke lokalplaner som forventes afsluttet og igangsat i 1. kvartal 2022, samt en orientering om øvrige større opgaver på planområdet.

Status gives fortrinsvis kvartalsvis, og næste orientering vil ske på møde i april 2022.

Sagsfremstilling

Administrationen har i perioden 2018-2021 haft 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, rækkehuse og etageboliger i tråd med kommunens strategi om fortætning i kommunens byområder og understøttelse af et balanceret boligudbud. Ligesom der politisk og administrativt har været fokus på at optimere lokalplanprocesserne.

Baggrund

I perioden 2014-2016 er der i gennemsnit vedtaget 4 lokalplaner årligt i Gribskov Kommune.

I 2017 steg det til 10 vedtagne planer.

I 2018 blev der vedtaget 7.

I 2019 blev der vedtaget 9.

I 2020 blev der vedtaget 19 planer.

I 2021 blev der vedtaget 13 lokalplaner og en kommuneplan.

Vedtagne lokalplaner siden seneste orientering september 2021

I perioden fra seneste orientering i september 2021 og frem til nærværende orientering i februar 2022 er der vedtaget 7 lokalplaner:

1. Lokalplan nr. 327.03 for boligområde ved Gydevej 15-17
2. Lokalplan nr. 516.08 for infrastruktur og fællesarealer til fire klynger i Troldebakkerne
3. Lokalplan nr. 342.02 for ferieboliger ved Tinkerup Strandvej 8
4. Lokalplan nr. 555.111 for sommerhusområdet Strandhøjgård
5. Lokalplan nr. 516.09 for rækkehuse på Tegltroldevej
6. Lokalplan nr. 512.25 for Helsing Bymidte vest
7. Lokalplan nr. 316.10.1 for blandet boligområde og blandet offentlige formål på Holtvej

Fremtidig planlægning

Administrationen forventer, at der vedtages 5 lokalplaner i 1.kvartal 2022 og forventer at foreslå planudvalget at igangsætte 11 lokalplaner i løbet af 1. og 2. kvartal 2022. En række af de lokalplaner, som foreslås igangsat i 1.og 2. kvartal 2022, igangsættes ved hjælp af eksterne rådgivere som led i kommunal byudvikling.

Derudover vil administrationen i løbet af 1. kvartal 2022 foreslå Planudvalget, at der afsættes ressourcer i 2022 til borgerdialog om masteplanlægning og udarbejdelse af kommuneplantillæg for Søborg sø, Ligesom Planudvalget i 1. kvartal 2022 vil blive præsenteret for et oplæg til administrationsgrundlag for store sommerhuse i kommunen.

Administrationen indstiller over for Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - opgaveoversigt februar 2022

Punkt 14: Meddelelser

00.22.02-P35-1-04

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

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

Administrationen orienterer om sager der forventes på dagsorden til de kommende møder.

Beslutning

Møde start: 16.26

Møde slut: 18.31

Punktet ændret fra efterretning til beslutning.

Udvalget besluttede, at udvalgets ordinære udvalgsmøder kan afholdes som et møde, hvor et eller flere medlemmer, der ellers vil have et lovligt forfald, deltager via en video- eller telefonforbindelse.

Bo Jul Nielsen (B) orienterede om mulighed for møde vedr. Brændegrunden i Smidstrup.

Pernille Søndergaard (NG) orienterede om mulighed for møder med handelsforeningerne med planperspektiv. Gerne sammen med udvalget for Klima, Teknik og Miljø.

Administrationen orienterede om invitation til deltagelse i forsøgsordning med frie bymidter.

Bilag

Invitation til deltagelse i forsøgsordning med frie bymidter

Punkt 15: Endelig vedtagelse og behandling af høringssvar til Lokalplan 516.03 for Etageboliger på Troldebuen (klynge 1)

01.02.05-P16-25-19

Resume

Planudvalget behandler sagen for at vedtage Lokalplan 516.03 for Etageboliger på Troldebuen (klynge 1) som endelig lokalplan.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at behandle indkomne høringssvar samt vedtage Lokalplan 516.03 som endelig lokalplan.

Sagsfremstilling

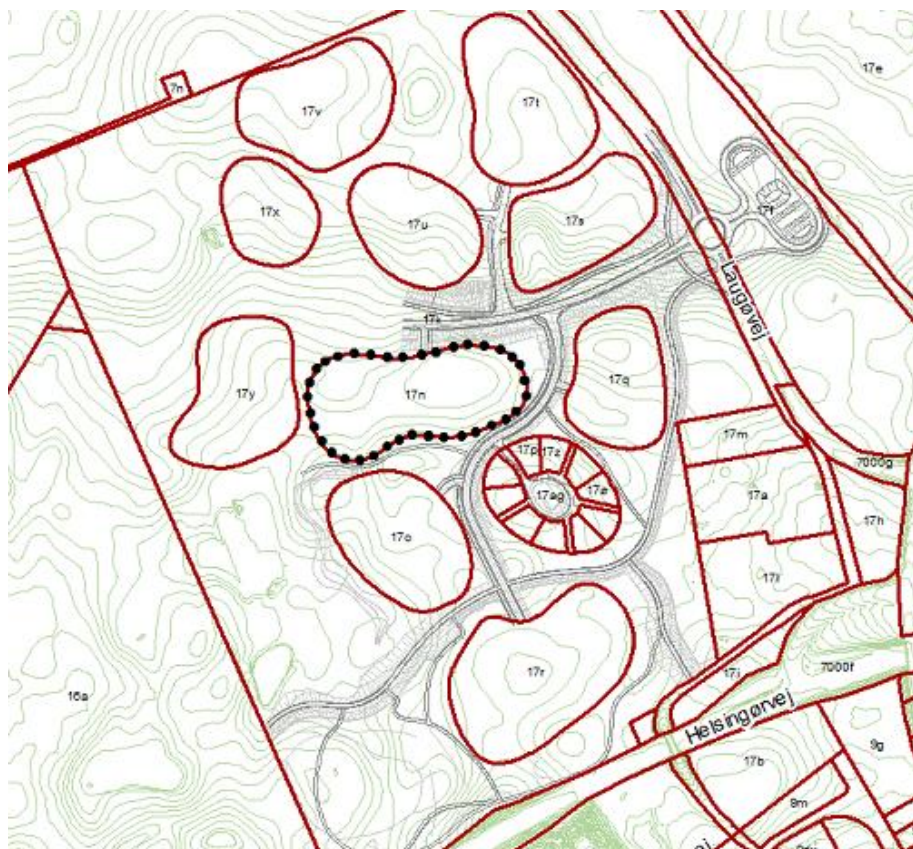
Forslag til Lokalplan 516.03 for Etageboliger på Troldebuen (klynge 1) i Troldebakkerne har været offentligt fremlagt i høring i perioden 01.12.2021 til 02.01.2022. Der er indkommet 1 høringssvar.

Baggrund

Lokalplan 516.03 blev igangsat af Udvikling By og Land den 21.09.2021. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af projektoplæg, som blev behandlet af Udvikling, By og Land på samme møde.

Med lokalplanen skabes der planmæssigt grundlag for at opføre et projekt med etageboliger i 2 til 3 etager. Bebyggelsen placeres i 2 mindre grupper - bestående af i alt 7 punkthuse. Byggeriet vil indeholde ca. 93 lejligheder i varierende størrelse.

Lokalplanen har til formål at muliggøre byggeriet samt at fastlægge intern boligvej, parkering, regnvandsbassiner og fælles grønne arealer i klyngen tillige med den landskabelige bearbejdning med overgang til områderne uden for lokalplanens område.



Klynge 1 er placeret syd for stamvejen i Troldebakkerne, centralt i den del af området, som ejes af Gribskov Kommune



Bebyggelsesplan for klynge 1 på Troldebuen.

Hovedpunkter i høringssvar

Der er i perioden indkommet 1 høringssvar til planforslaget. Dette høringssvar drejer sig om bygningshøjder og lys.

Behandling af høringssvar samt administrationens anbefalinger til ændringer kan ses i bilaget med hvidbog og høringssvar.

Administrationen anbefaler ikke ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der har været udsendt i høring.

Udkast til den endelige lokalplan vedlægges ligeledes som bilag.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK. 1157 af 01/07/2020

Kommuneplan 2021-33, ramme 1.B.29 samt retningslinje 4.4 for parkering.

Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør

Tillæg til nr. 512.20.1 til Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør

Delegationsplan godkendt af Byrådet d. 3. september 2019

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringssvar

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i minimum 4 uger i perioden 01.12.2021 til 02.01.2022.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

LP 516.03 udkast til endelig version

Hvidbog - behandling af høringssvar til Lokalplan 516.03 inkl. høringssvar

Punkt 16: Igangsættelse af lokalplan 516.10 for Bronzehøjen og Bronzebakken (klynge 9-10)

01.02.05-P16-24-21

Resume

Planudvalget behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med nyt plangrundlag for rækkehuse på Bronzebakken og Bronzehøjen (klynge 9-10) i Troldebakkerne nord for Helsingør. Det er nødvendigt at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan, inden der kan ske byggeri i de to klynger.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende projektoplægget som grundlag og godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af Lokalplan 516.10 for rækkehuse på Bronzebakken og Bronzehøjen (klynge 9-10).

Sagsfremstilling

Klynge 9-10 i Troldebakkerne nord for Helsingør har været udbudt til salg i juni-august 2021 til opførelse af privatejede boliger (eje/leje/andel) i form af åben-lav, tæt-lav eller etagebyggeri. Projektet skal opføres i overensstemmelse med gældende rammelokalplan. Administrationen er bemyndiget til at foretage salget og har indgået betinget salg med City Apartment A/S med henblik på at gennemføre lokalplanproces for at muliggøre opførelse af boliger i klynge 9 og 10.

Ansøgningen

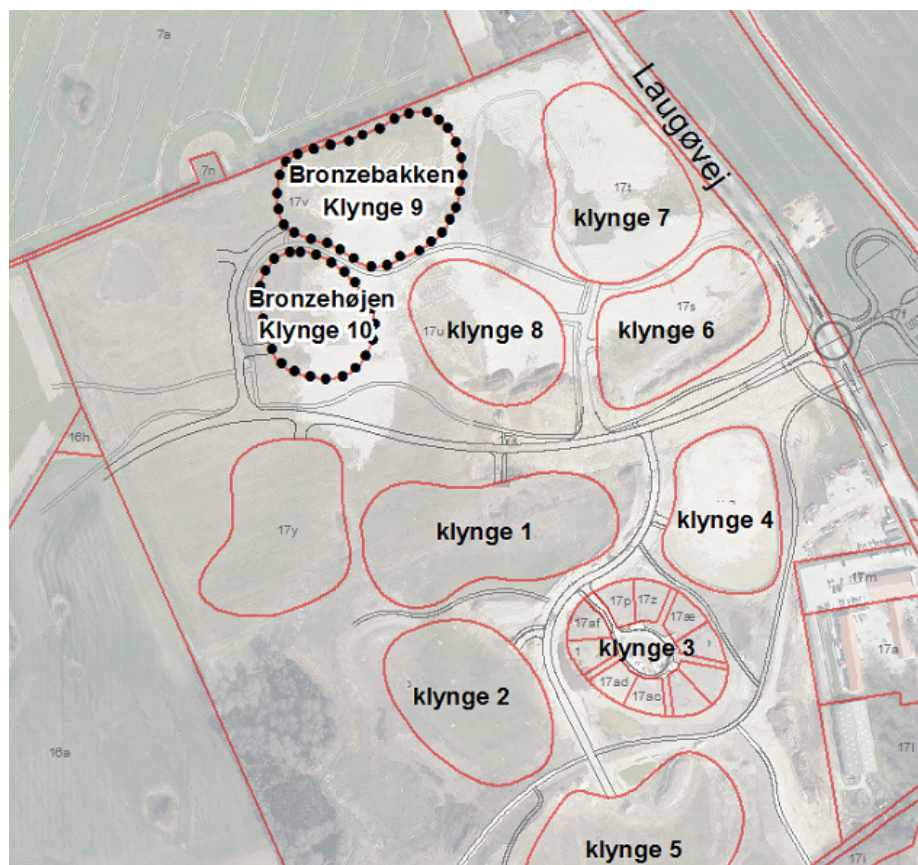
City Apartment A/S ønsker at opføre ca. 41 rækkehuse i 2 etager på Bronzebakken (klynge 9) og ca. 21 rækkehuse i 1-2 etager på Bronzehøjen (klynge 10).

I begge klynger disponeres bebyggelsen således, at boligerne placeres i mindre stænger med 4-7 boliger på kanten af klyngen. Alle boliger har 1 parkeringsplads ved boligen og herudover etableres ekstra fælles parkering langs den interne boligvej. I klyngemidten placeres internt fælles friareal, og i klynge 9 placeres et drivhus/orangeri til fælles brug for beboerne i begge klynger.

Det arkitektoniske udtryk i form af overfladebehandling, farvevalg og formgivning af bygningskroppene vil være forskellig for de to klynger, så hver klynge får sin egen identitet.

Begge klynger arbejder med grønne tage som arkitektonisk motiv og som del af projektets regnvandshåndteringsstrategi.

Se bilag med projektoplæg, der indeholder illustrationsplan for de to klynger, visualiseringer og materialereferencer for det ønskede projekt.



Klynge 9 og 10 er placeret i den nordlige del af Troldebakkerne. De to klynger er markeret med sorte prikker på kortet.



Oplæg til situationsplan for klynge 9 og 10

Planmæssig vurdering

Da rammelokalplanen ikke er byggeretsgivende, kræver det, at der udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre projektet for de to klynger. Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af boliger og samlet at sikre vejadgang, parkering og grønne friarealer i klyngen.

Projektet følger rammelokalplanens hovedgreb, hvor boliger skal placeres i kanten af klyngen. Disponeringen af bebyggelsen sikrer placering af et godt og veldisponeret fælles grønt område i klyngemidten med plads til leg, ophold og fællesskab. Administrationen vurderer, at projektoplægget er i fin tråd med de overordnede greb og tanker for bebyggelse fra både helhedsplanen og rammelokalplanen for Troldebakkerne. Der skabes bebyggelse med fokus på de indre fællesskaber i klyngen og fokus på landskabelig bearbejdning, regnvandshåndtering, at rekreative arealer i bebyggelsen flyder sammen med landskaberne omkring klyngen samt at der er lagt vægt på, at hver klynge har sit eget arkitektoniske udtryk, som derved giver hver klynge sin egen identitet. Der er regnet overordnet på regnvandshåndteringen, men den specifikke løsning for regnvandshåndtering med konkret udformning af f.eks. regnvandsbassiner, regnbade mm. er endnu ikke konkretiseret. Dette vil derfor være et særligt fokuspunkt i lokalplanprocessen i forhold til den samlede disponering af bebyggelsen inkl. attraktive opholdsarealer i klyngemidten.

Administration anbefaler at arbejde med følgende fokuspunkter i lokalplanprocessen:

- ?Landskabelig bearbejdning af de grønne kiler og fællesarealerne?, herunder sikring af parkeringsudlæg
- Konkretisering af regnvandshåndtering og placering af anlæg til regnvandshåndtering ift. den samlede disponering af bebyggelsen

Administrationen vurderer, at den lovpligtige høringsperiode er tilstrækkelig offentlighed i forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget, og planen sendes i høring i minimum 4 uger. Der afholdes ikke borgermøde i forbindelse med denne planproces.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har den 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender planforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

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

Forventet tidsplan

Det forventes, at forslag til Lokalplan 516.10 kan sendes i høring i 1. kvartal af 2022.

Lokalplan 516.10 forventes vedtaget som endelig plan i 2. kvartal 2022.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at Planudvalget godkender projektoplæg som grundlag til udarbejdelse af lokalplanen. Det anbefales, at lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

?

- Boligerne opføres i 1-2 plan som rækkehuse og med mulighed for etablering af fælleshus i klyngemidten.
- ?Boligerne placeres i klyngekanten med tilknytning til de fælles grønne arealer omkring klyngerne.
- Grønne kiler skal sikre fysiske, landskabelige og visuelle forbindelser mellem klyngemidten og de omkringliggende fælles landskaber.
- ? Anlæg til regnvandshåndtering indarbejdes som landskabelige elementer i de fælles grønne områder.
- ? Parkering placeres dels ved de enkelte boliger og dels som fælles parkering langs de interne boligveje.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK. 1157 af 01/07/2020

Kommuneplan 2021-33, ramme 1.B.29 samt retningslinje 4.4 for parkering.

Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør

Tillæg til nr. 512.20.1 til Rammelokalplan nr. 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør

Delegationsplan godkendt af Byrådet d. 3. september 2019.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanen sendes i høring i mindst 4 uger.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Bilag

Projektmappe for klynge 9-10

Punkt 17: Igangsættelse af lokalplan for rækkehuse i Blistrup Nord

01.02.05-P16-13-20

Resume

Planudvalget behandler sagen og træffer beslutning om igangsættelse af lokalplan for nyt boligområde i Blistrup Nord, hvor bygherre ønsker at opføre 88 boliger i form af rækkehuse.

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelse af delegeret Lokalplanforslag nr. 347.06 for Blistrup Nord.
2. at godkende principperne for lokalplanen, som de er præsenteret i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Blistrup Nord er et byudviklingsområde på ca. 9,7 ha i den nordvestlige del af Blistrup. Området ligger mellem Bjørn Andersens Vej mod syd og Udsholtvej mod nord.

Byrådet besluttede den 18. april 2018 at udbyde Blistrup Nord til salg.

Baggrund

Blistrup Nord blev i marts måned 2020 solgt til Planet Living A/S *eller ordre*,



Illustrationsplan over projektet

Beskrivelse af området

Størstedelen af området bliver anvendt som landbrugsareal i dag. En smal stribe i den vestlige del af området er bevokset med træer. De to områder adskilles af et beskyttet dige. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 5s, Udsholt By, Blistrup.

Syd og Øst for området er der parcelhuse. Nord for området er der marker og nord-øst for området ligger Materielgården. Vest for området ligger Gilbjergskolen og et privat plejehjem. Mod nord, øst og vest afgrænses området af Udsholtvej. Mod Syd afgrænses området af Bjørn Andersens Vej.

Bygherres projekt

Bygherre ønsker at etablere 88 tæt-lav boliger (rækkehuse) i blokke af 3-5 enheder i 1 -1½ etage. Boligerne forventes etableret i størrelser på mellem 80 m² og 180 m².

Bebyggelsen tager udgangspunkt i det eksisterende terræn med fokus på grønne rekreative fællesområder.

Til hver bolig ønsker bygherre mulighed for at etablere carport og skur i forlængelse heraf. Enten placeret ved boligen eller ved ekstern p-plads. Der ønskes etableret to separate vejadgange fra Udsholtvej.

I grundens vestlige hjørne planlægges etableret sedimentationsbassin og forsinkelsesbassin til håndtering af overfladevand, som forsinkes, inden det kan udledes til GribVands regnvandsledning.

Planmæssig vurdering

Udsigt og terræn

Udsigten ud over området og oplevelsen af markante niveauforskelle vurderes at være væsentligt for området. Bygherre har arbejdet på at minimere terrænreguleringen i området. Det naturligt faldende terræn søges bevaret, bl.a. ved at lade rækkehusene følge terrænet langs højdekurverne.

På illustrationsplanen er vist de seks bygninger, der ligger i retning øst-vest på grundens østlige del. Det er de seks bygninger, som bygherre ønsker at kunne opføre i 1½ plan (1 etage plus udnyttet tagetage). Jf. krav og ønsker i udbuddet skal eventuelt byggeri i to etager placeres i den nordligste del eller i midten af området, så der tages hensyn til de eksisterende udsigtsmuligheder. Administrationen vurderer, at det vil skabe en god variation i højden, hvis nogle af bygningerne opføres 1½ plan, men at det i forbindelse med lokalplanlægningen bør vurderes nærmere, hvordan det vil påvirke udsigten ud over området.

Stiforbindelser

I forbindelse med udbuddet blev det besluttet at etablere vejadgang fra Udsholtvej i den nordlige del af område - ud mod det åbne land. Administrationen vurderer, at det er vigtigt, at der etableres stiforbindelser gennem området, så beboerne fx kan benytte stiforbindelserne til skolen og området på den måde ”møder” resten af byen frem for at ”vende ryggen” til byen.

Beplantning

Den eksisterende træbeplantning og det beskyttede dige bevares. I forbindelse med lokalplanlægningen anbefales det at vurdere beplantningen i - og omkring diget; om der er særlige træer og lignende, der er værd at bevare. Eventuelle hegn i skel mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer anbefales etableret som levende hegn. Bygherre planlægger at etablere buske og træer i mindre omfang på fællesarealerne. Beplantningen bør vurderes nærmere i forbindelse med lokalplanlægning.

Bygningernes udtryk

Bygningerne er med til at skabe variation i byens boligmasse, som primært består af parcelhuse, men tilpasser sig samtidig til den eksisterende by ved at fastholde skalaen og udtrykket i form af længebygninger med sadeltag i 1-1½ etage.

Bygherre planlægger at beklæde boligernes facader med facadebeklædninger som træbeklædning, fibercementplader og lignende i farverne sort, grå eller i jordfarveskalaen. Bygherre ønsker at beklæde tagene med betontagsten i farverne sort, grå, rød eller i jordfarveskalaen. I den vestlige del af området ønsker bygherre mulighed for at opføre bygninger med tagpaptag i sort eller grå med ensidig hældning. Boligområderne i Blistrup er kendetegnet ved et materialevalg med et forskelligartet udtryk. Administrationen vurderer, at de afdæmpede farver bidrager til at tilpasse byggeriet til omgivelserne.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har d. 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen, der godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, medmindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

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

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at udarbejdelse af lokalplan 347.06 for Blistrup Nord igangsættes og udarbejdes efter følgende principper:

Der gives mulighed for:

- At opføre 88 rækkehuse.
- At etablere vejadgang fra Udsholtvej, som illustreret i illustrationsplanen.
- At der kan opføres bassiner til regnvandsopsamling.

Lokalplanen stiller krav om:

- At principperne i terrænplanen fastholdes, så det sikres, at terrænreguleringen begrænses.
- At der etableres stiforbindelser gennem området.

I forbindelse med lokalplan arbejdes der videre med:

- At sikre området et grønt udtryk.
- At vurdere om der er særlige træer eller lignende, der bør bevares (ved det beskyttede dige).
- At vurdere hvordan det vil påvirke udsigten ud over området, hvis der etableres boliger 1½-plan, i den østlige del af lokalplanområdet.

Interessenter

Udover bygherre vurderes de primære interessenter at være beboere og grundejerforeninger nær planområdet samt Blistrup Lokalråd. Da området er stort, i en lokal sammenhæng, forventes det, at borgerne i Blistrup generelt vil have

interesse for planlægningen af området.

Det foreslås at afholde et borgermøde i løbet af høringsperioden for lokalplanforslaget. Borgermødet afholdes lokalt, og det vil være muligt at følge mødet digitalt. Ligesom invitation til borgermødet vil foregå i avisen og på kommunens digitale platforme.

Lovgrundlag

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Høringsperiode og høringsparter

Høringsperioden er fire uger.

Høringsparter vil være naboer, hvis matrikler støder op til lokalplanområdet, Blistrup Lokalråd og Grundejerforeningen Tollerupgård (boligområdet syd for lokalplanområdet).

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Bilag

Opstartsredegørelse

Punkt 18: 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).

Bilag

Vejledning elektronisk godkendelse af mødeprotokol