

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 18-06-2024

Mødedato Tirsdag d. 18. juni 2024 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Politisk behandling af § 14-forbud for Svend Henriksens Vej 20.....	4
Beslutning om den videre proces for Falkendal i Kagerup.....	7
Igangsættelse af Tillæg til Lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfaglige hus ved Øste	11
Igangsættelse af Lokalplan nr. 309.08 for boliger på Strandkrogen, Dronningmølle.....	15
Kommuneplan 2025-2037 - vedvarende energi.....	19
Meddelelser.....	26
1. Budgetopfølgning 2024.....	27
Lukket: Byudviklingsrammen - overblikstatus for byudvikling og ejendomshandler.....	29
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	30

Punkt 38: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-4-22

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende dagsorden.

Sagsfremstilling

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

Udvalgsmedlemmer

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

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

Lars Nielsen (C) afprøvede sin habilitet i sagen om Svend Henriksens Vej 20. Planudvalget besluttede, at Lars Nielsen var inhabil i sagen. Lars Nielsen deltog derfor ikke i behandling af sagen.

1. Dagsorden godkendt.

Punkt 39: Politisk behandling af § 14-forbud for Svend Henriksens Vej 20

02.34.02-G01-446-24

Resume

Planudvalget skal tage stilling til en anmodning om at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning af ejendommen på Svend Henriksens Vej 20 i Gilleleje. Baggrunden er en indsigelse fra Museum Nordsjælland, som har vurderet, at ejendommen har en høj bevaringsværdi og er en væsentlig del af det kulturhistoriske miljø i området.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning af ejendommen på Svend Henriksens Vej 20. Forbuddet skal gælde, mens der udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen.
2. at ejendommen efterfølgende vil blive integreret i en større, omfattende lokalplan for Gilleleje Bymidte.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planudvalget vedtog den 20. september 2022, at administrationen skal evaluere Museum Nordsjællands indsigelser mod byggeri eller nedrivning og afgøre, om der skal nedlægges forbud efter Planlovens §14. Sager, hvor det kan være relevant at nedlægge forbud efter §14, skal sendes til behandling i udvalget.

Museum Nordsjælland har gjort indsigelse mod nedrivningen af ejendommen på Svend Henriksens Vej 20, som er et stråtekt, hvidkalket murstenshus fra 1876 med en tilbygget fløj mod syd fra 1980'erne, der er holdt i samme stil som det oprindelige hus. Bygningen er ikke SAVE-registreret, og lokalplanen, som huset ligger under, har ikke bevarende bestemmelser. Museet vurderer selv, at bygningen har en høj bevaringsværdi (samlet SAVE 3) som et velbevaret, typisk byhus fra slutningen af 1800-tallet med en fint tilpasset senere tilbygning.

Endvidere anser museet bygningen som en betydningsfuld del af det lille, resterende kulturmiljø. Ejendommen har også historisk betydning, blandt andet omtalt i Gilleleje-forfatteren Anders W. Holms digtsamling "Gillelejevers" fra 1948, hvor den blev kaldt "Børnenes Lykke". Museet anbefaler derfor, at der nedlægges et §14-forbud for at beskytte bygningen mod nedrivning. Hvis et §14-forbud vedtages, har kommunen et år til at udarbejde et lokalplanforslag.



Svend Henriksens Vej 20 set fra syd, april 2024.

Museum Nordsjælland foreslår desuden i deres indsigelse, at SAVE-registreringen udvides til at omfatte Svend Henriksens Vej og de omkringliggende veje, som de vurderer kunne rumme bygninger af kulturhistorisk værdi, således at disse kan indarbejdes i den fremtidige lokalplan for det centrale Gilleleje.

Planudvalget besluttede den 28. november 2023 at igangsætte en ny lokalplan for Gilleleje Bymidte for at støtte byens kommercielle og kulturelle udvikling samt bevare det autentiske havnemiljø og de historiske bygninger. Lokalplanen omfatter bymidten, men udelukker Svend Henriksens Vej 20, som ligger ved grænsen af bymidten. Det skal bemærkes, at lokalplanen for Gilleleje Bymidte ikke forventes at være færdig inden fristen for udarbejdelse af lokalplanforslag for Svend Henriksens Vej 20. Derfor foreslås det, hvis der nedlægges et § 14 forbud, at udarbejde en midlertidig lokalplan, som senere kan flettes ind i Gilleleje Bymidte-lokalplanen.

Tilstandsrapporten for ejendommen på Svend Henriksens Vej 20 fremhæver omfattende skader: Stråtaget er nedslidt og risikerer at føre til vandindtrængning. Facaderne har afskallet puds og revner, hvilket kan forårsage fugt- og strukturskader. Vinduer og døre er i dårlig stand med risiko for råd. Indvendigt er der revnede fliser og skader i loftsbjælker samt mangelfuld isolering, som kan resultere i fugtskader og varmetab. Elinstallationsrapporten for Svend Henriksens Vej 20, viser installationer, der ikke opfylder krav og udgør tekniske og sikkerhedsmæssige risici, som kræver omfattende reparationer.

Overtagelsespligt

Når kommunen nedlægger et § 14-forbud mod nedrivning og efterfølgende vedtager en bevarende lokalplan, er der normalt ingen pligt for kommunen til at overtage ejendommen. Men ifølge Planlovens § 49 kan ejeren kræve, at kommunen overtager ejendommen, hvis forbuddet medfører, at ejendommen ikke længere kan bruges økonomisk som tilsvarende ejendomme uden forbud. Hvis det viser sig, at ejendommens udnyttelsesmuligheder er markant forringet sammenlignet med lignende ejendomme, kan ejeren kræve overtagelse til en værdi, der inkluderer den profit, der kunne være opnået ved at rive ned og bygge nyt. Hvis parterne ikke kan blive enige om overtagelsessummen, fastsættes den af taksationskommissionen.

Lovgrundlag

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

Bygningsreglementet - BR18

Lokalplan 15.49 Gilleleje Bymidte

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune. Se dog redegørelse i sagsfremstilling.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ansøgningen om bevaring af ejendommen på Svend Henriksens Vej 20 harmonerer med Gribskov Kommunes udviklingspolitik "Vores Gribskov." Ejendommen fremmer kulturarven, tiltrækker borgere og turister og støtter visionen om oplevelser i kystbyerne.

Høringsperiode og høringsparter

Den 04.06.2024 blev ejeren af ejendommen på Svend Henriksens Vej 20 orienteret om Museum Nordsjællands indsigelser mod nedrivningen, da de vurderer, at bygningen har en høj bevaringsværdi.

Ejeren har påpeget ejendommens dårlige tilstand, herunder skimmelsvamp og defekte elinstallationer, og mener, at nedrivning er nødvendig på grund af de høje omkostninger ved renovering. I henhold til forvaltningslovens § 19 skal myndighederne informere parter om vurderinger, der kan være til ugunst for dem, og give dem mulighed for at udtale sig før en beslutning. Dette giver ejeren ret til at fremføre sine synspunkter inden den endelige afgørelse.

Beslutning

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.

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

Bilag

Indsigelse mod nedrivning

Rapport - tilstandsrapport

Rapport - elrapport

Gældende Lokalplan

Planklagenævnet orienterer nr. 2 -Nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14

Kommunens Overtagelsespligt efter Planlovens § 49

Punkt 40: Beslutning om den videre proces for Falkendal i Kagerup

02.34.02-G01-806-23

Resume

Planudvalget behandler sagen for at tage stilling til den videre proces for udstykning og udvidelse af aktiviteter for virksomheder på Kagerup Byvej 20a i Kagerup, 3200 Helsingør.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte, at der skal arbejdes videre på at fremme det ønskede projekt på Falkendal gennem en landzonelokalplan.
2. at beslutte, at skal der arbejdes videre med udpegning af Kagerup som en omdannelseslandsby i den videre proces for kommuneplanrevisionen.

Sagsfremstilling

Forudgående proces

I juni 2023 modtog Gribskov Kommune en ansøgning om landzonetilladelse til at opstille 6 glampingtelte samt omdannelse af silo til toiletter, køkken, reception mv., som skulle fungere som et overnatningssted på Gastronominoen, som er en oplevelsesrute på cykel med fokus på gastronomi i Nordsjælland.

Grundet projektets karakter og omfang blev det vurderet, at projektet krævede lokalplan. I den forbindelse blev det specificeret, at eventuel ansøgning om lokalplan skulle rumme alle aktiviteter på ejendommen, på tværs af de lokale virksomheder og aktører.

I februar 2024 fik ansøger udarbejdet skitser til et samlet projektforslag for ejendommen. Ansøger holdt i den forbindelse møde med nærmeste naboer om projektforslaget. På baggrund af mødet blev der foretaget mindre tilretninger af materialet.

I maj 2024 afholdt Gribskov Kommune borgermøde med formålet om en dialog med byens borgere om projektet og muligheden for at fremme projektet ved at udpege Kagerup til omdannelseslandsby i kommuneplanen.

Sagen forelægges Planudvalget for at tage stilling til den videre myndighedsbehandling for udviklingen på Kagerup Byvej 20a.

Projektbeskrivelse

Projektområdet udgør alle de bebyggede arealer med tilhørende bygninger, vejarealer og grønne arealer på gården Falkendal på Kagerup Byvej 20a, Kagerup. Området omfatter i begrænset omfang markarealer og driften heraf. Se det samlede projektforslag i bilaget "præsentationsmappen".

Formålet med projektet er at skabe et oplevelsesrigt samlingspunkt for regionens producenter og udbydere af gastronomiske oplevelser med udgangspunkt i de virksomheder, som allerede har adresse på gården, dvs. Falkendal Økologi, Thornæs Destilleri, Kagerup most og GastroHub.

Projektet indebærer udstykning og frasalg af 8 parceller, opførelse af 1 aftægtsbolig, udvidelse af Kagerup Most og Thornæs Destilleri, omdannelse af den eksisterende gård fra bolig til Bed and Breakfast, glamping, omdannelse af silo, æbleplantage, fællesskabshaver og langtidsparkering. Projektet angiver vejadgang via Solbjerggårdsvej, som leder trafikken bagom Kagerup.

Projektet er formet på baggrund af ansøgers ønsker til området og er ikke bearbejdet efter, hvad der lovgivningsmæssigt er muligt. Se udkast til bebyggelsesplan nedenfor:



Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at projektet kræver udarbejdelse af en landzonelokalplan, bearbejdning efter hvad der er realiserbart inden for planlovens rammer samt inddragelse af lokalsamfundet.

Omfanget af det tegnede projekt betyder, at en realisering heraf vil forudsætte, at landsbyen udpeges til omdannelseslandsby i den kommende kommuneplanrevision.

Hvis projektet har et væsentligt mindre omfang, er det muligt at mindre dele af projektet, kan realiseres gennem en landzonelokalplan.

At være udpeget som en omdannelseslandsby i kommuneplanen betyder, at landsbyen er identificeret som et område med potentiale for fornyelse og udvikling. Dette indebærer, at der kan planlægges for en række initiativer, såsom enkelte udstykninger, bedre mulighed for mindre lokale erhverv, renovering af eksisterende bygninger, forbedring af infrastruktur

og muligvis tiltrækning af nye beboere og virksomheder med det formål at styrke landsbyens funktioner og øge dens attraktivitet. Læs mere i "hvad er og kan begrebet omdannelseslandsby" vedlagt som bilag.

Administrationen vurderer, at Kagerup med sin geografiske placering i udkanten af Gribskov er en landsby med potentialer. Landsbyen har stedbundne kvaliteter i form af naturskønne omgivelser og lokale virksomheder med produktion af råvarer fra lokalområdet. Landsbyen er godt geografisk placeret med en kort afstand til Helsingør og Hillerød. Kagerup er en landsby, som bærer præg af at have en stor mængde gennemkørende trafik og begrænset cykelstier til de omkringliggende byer. Det er umiddelbart ingen lokale samlingspunkter i form af institutioner, indkøb, forsamlingshuse mv. Med udgangspunkt i byens styrker og svagheder vurderes det umiddelbart, at en udpegning til omdannelseslandsby og gennemførelse af projektet på Falkendal har potentiale til at kunne styrke landsbyen. Inddragelse af lokalsamfundet har afgørende betydning for mulighederne for at realisere planerne om forandring og udvikling i landsbyen.

På baggrund af dialogmødet med Kagerup landsby d. 1. maj oplevede administrationen, at borgerne havde en vis tilbageholdenhed overfor projektet, på trods af en generel positiv holdning til selve idéen. Se herunder bilagene "Underskrifter mod forslag om Kagerup som omdannelseslandsby samt projektforslag Falkendal GastroHub" og "Gæstebog fra borgermøde d. 1 maj".

Forslag til den videre proces

Hvis Planudvalget indstiller til at forsætte myndighedsarbejdet for en landzonelokalplan, forventes det, at Falkendal nedsætter en lokal arbejdsgruppe, som skal deltage i udvikling af projektet. I det tilfælde vil den videre myndighedsproces for planlægning af aktiviteter på Falkendal være en politisk igangsættelse af en landzonelokalplan med tilhørende kommuneplanramme.

Hvis Planudvalget indstiller til at forsætte myndighedsarbejdet med at udpege Kagerup som omdannelseslandsby, skal der laves en endelig afgrænsning af den del af byen, som skal indgå i omdannelseslandsbyen. Det forventes ligeledes, at den lokale arbejdsgruppe, eller andre lokale, skal inddrages i den endelige afgrænsning. Udpegning til omdannelseslandsby vil følge processen for den samlede kommuneplanrevision.

Såfremt Planudvalget ikke ønsker, at der arbejdes videre med myndighedsgrundlaget for en landzonelokalplan, vil eventuelle nye aktiviteter skulle vurderes efter planlovens landzonebestemmelser. Det skal bemærkes, at der på ejendommen i forvejen foregår aktiviteter i et omfang, hvor yderligere aktiviteter vil kunne udløse krav om lokalplan til de samlede aktiviteter på ejendommen.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Udviklingspolitik og planstrategi for Gribskov Kommune - Vores Gribskov

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektet på Falkendal passer godt ind i Gribskov Kommune udviklingspolitik, som fremhæver naturen, virkelyst, turisme og fællesskaber. Hvis Falkendal formår at forankre projektet lokalt, kan projektet og eventuel udpegning til omdannelseslandsby fremme lokalsamfundets styrker og derved være i tråd med kommunens mål om at skabe levende lokalsamfund.

Beslutning

1. Udvalget tiltræder med den præcisering, at der skal arbejdes videre med udviklingsmuligheder for destilleri, mosteri og et lille antal glampingtelte (maks tre).
2. Ikke tiltrådt.

Bilag

Hvad er og kan begrebet omdannelseslandsby

Præsentationsmappe

Underskrifter mod Kagerup som Omdannelses Landsby, Samt Projektforslag Falkendal GastroHub

Gæstebog fra borgermøde d. 1 maj

Punkt 41: Igangsættelse af Tillæg til Lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfaglige hus ved Østergade

01.02.05-P16-11-23

Resume

Planudvalget behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af Tillæg til Lokalplan 512.23 for kommunens arealer ved Østergade 62, Helsingør. Lokalplantillægget igangsættes som opfølgning på Byrådets beslutning 14. november 2023 (pkt. 181) om at igangsætte det indledende projekteringsarbejde for en etape II af byggeriet ved Østergade.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende igangsættelse af delegeret udarbejdelse af tillæg til 512.23 for Administrations- og Sundhedsfaglige hus ved Østergade.

Historik

Beslutning fra Planudvalget 2022-2025, 16. januar 2024, pkt. 4:

Sagen udsættes med henblik på temamøde for Byrådet.

Beslutning fra Planudvalget 2022-2025, 23. april 2024, pkt. 27:

Sagen udsættes.

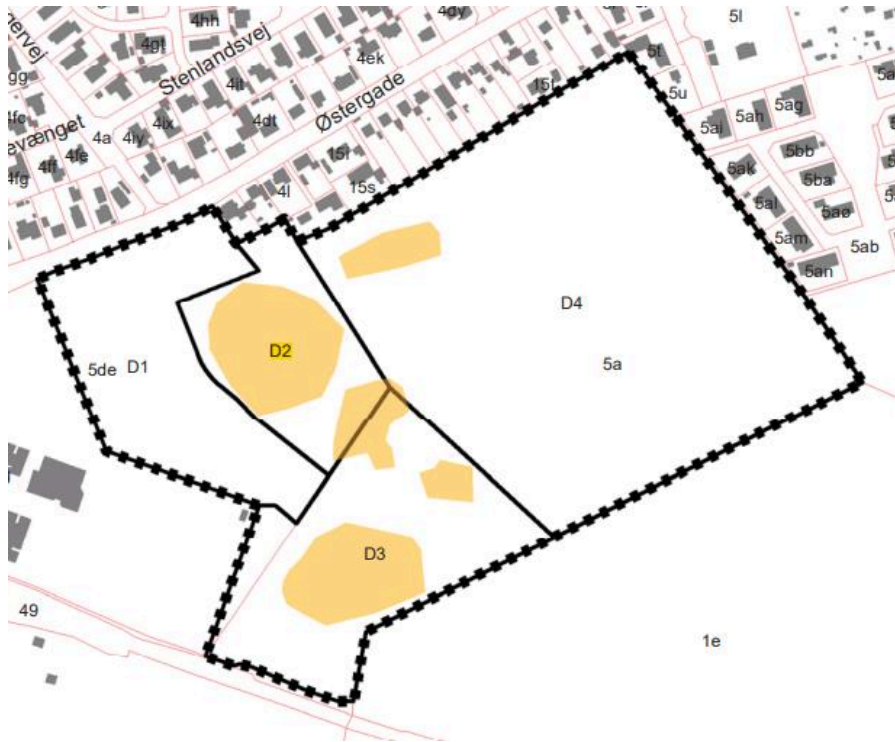
Sagsfremstilling

Projektet

På baggrund af beslutning ifm. budgetvedtagelsen igangsættes arbejdet med etape 2 på Østergade. Således forventes hele Gribskov Kommunes administration samlet med et nyt rådhus i tilknytning til det nybyggede Administrations- og Sundhedsfaglige Hus. Under alle omstændigheder vil etablering af yderligere parkering på kommunens ejendom i Østergade også understøtte et fremtidigt højere aktivitetsniveau på området gymnasium, kultursal samt ambitionen om yderligere udadvendte aktiviteter og byudvikling mellem stationsområdet og gymnasiet.

Den eksisterende Lokalplan 512.23 for det Administrations- og Sundhedsfaglige Hus ved Østergade giver allerede mulighed for etablering af et nyt samlet rådhus. I den forbindelse er der behov for at udvide yderligere med 150 parkeringspladser. Det nuværende plangrundlag giver mulighed for anlæg af 100 parkeringspladser syd for det Administrations- og Sundhedsfaglige Hus i delområde 1 og 3. I dag er dette område disponeret til en anlagt træningssti for genoptræningen og for områdets øvrige brugere samt til håndtering af regnvand. Derfor skal der udarbejdes et lokalplantillæg som kan rumme de nødvendige parkeringspladser i et andet delområde.

Igangsættelse af lokalplantillægget skal give mulighed for at anlægge 150 parkeringspladser øst for det Administrations- og Sundhedsfaglige Hus. Der er udarbejdet to mulige parkeringsløsninger, som begge sikrer, at parkering kan holde sig inden for delområde 1 og 2, hvorved det kan lykkes at friholde delområde 4 for parkering. Se nedenstående kort over lokalplanens delområder. Der må ikke anlægges eller køres inden for udpegede arkæologiske hensyn, medmindre der udgraves (områder markeret med gult). Adgangsvejen skal udføres i asfalt og parkeringspladser i græsarmering, og området skal have belysning i form af lav pullertbelysning. Forklaring af parkeringsløsning A og B gennemgås nedenfor.



Kortet viser delområderne i gældende Lokalplan 512.23 for Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade. De gule område er arkæologiske interesseområder. Den nye parkeringsplads placeres i delområde D1 og D2.

Parkeringsløsning A: Tilkørslen vil foregå fra den østlige del af den eksisterende parkeringsplads, som grænser op imod naboen på Østergade. Herfra går vejen videre i en ellipse, hvor parkering kan foregå på hver sin side af vejen. Udkørsel sker ved det eksisterende sundhedshus, hvorfra trafikken ledes videre ud til Østergade. Se illustration af parkeringsløsning A nedenfor. Visualiseringer kan ses i bilaget.



Kortet viser parkeringsløsning A.

Parkeringsløsning B: Både til- og frakørsel foregår langs Sundhedshuset. Parkeringspladserne er samlet i den sydlige del af delområde 2 og vil været relativt afskærmet grundet det omkringliggende terræn. Se illustration af parkeringsløsning B nedenfor. Visualiseringer kan ses i bilaget.



Kortet viser parkeringsløsning B.

Gældende planlægning

Området til parkering (Delområde D2) er omfattet af kommuneplanramme 1.D.18. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Den eksisterende Lokalplan 512.23 udlægger anvendelse i D2 til grønt område, og der er derfor behov for at revidere plangrundlaget, så der også kan etableres vejadgang og parkering.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at projektet kræver et tillæg til Lokalplan 512.23. Projektet er af mindre betydning, da det vurderes, at det ikke vil medføre væsentlige ændringer på omgivelserne.

Administrationen anbefaler parkeringsløsning B grundet hensyn til landskabets kvaliteter og naboernes udsigt. Med parkeringsløsning B vil beboerne langs Østergade opleve, at parkeringen er skjult, og adgangsvejen er længere væk end ved parkeringsløsning A. Se bilaget "Forslag til parkeringsløsning".

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

- Sikre hensyn til naboer, f.eks. gennem 'grøn' beplantning i en højde, som nedskalerer parkeringsområdet, men samtidig sikrer kig til skoven.
- Sikre en god landskabsmæssig indpasning
- Sikre de arkæologiske interesseområder
- Håndtering af overfladevand

Lovgrundlag

LBK nr. 223 af 01/03/2024

Delegationsplan godkendt af Byrådet d. 12.12.23

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Lokalplantillægget har til formål at indpasse parkering og rekreative arealer under hensyn til områdets landskabsværdier og arkæologiske interesser. Planlægningen understøtter ligeledes ambitionen om at arbejde for levende lokalsamfund ved at sikre mulighederne for gode forbindelseslinjer for færdsel til fods mellem stationsområde, gymnasium, kommunens arealer og skov og naturarealerne ved Højbjerg hegn.

Høringsperiode og høringsparter

Lokalplanen sendes i offentlig høring i minimum 2 uger.

Beslutning

Sagen udsættes med henblik på drøftelse på gruppeformandsmødet.

Bilag

Lokalplan 512.23

Ramme 1.D.19

Ramme 1.D.18

Forslag til parkeringsløsning A og B

Punkt 42: Igangsættelse af Lokalplan nr. 309.08 for boliger på Strandkrogen, Dronningmølle

01.02.05-P16-6-24

Resume

Planudvalget skal tage stilling til en ansøgning om ændring af plangrundlaget for at muliggøre opførelsen af boliger på matr.nr. 1tu Dronningmølle, Esbønderup. Ansøgningen, indsendt af Althoff Development ApS og Resort Dronningmølle A/S, omfatter opførelsen af 21 nye boliger. Gennemførelsen af projektet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan samt et tillæg til kommuneplanen.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at igangsætte udarbejdelse af en opstartsredegørelse samt efterfølgende lokalplanforslag for at muliggøre etablering af boliger på ansøgte placering.
2. at igangsætte udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, der muliggør anvendelse til boligformål fremfor ferie-/kongrescenter.
3. at beslutte, at borgerinddragelsen sker gennem indledende møder med lokalsamfundet og et borgermøde i forbindelse med offentlig høring.

Sagsfremstilling

Baggrund

Tidligere blev der udarbejdet et lokalplanforslag for Dronningmølle Strandcamping, som inkluderede mulighed for opførelse af et badehotel. Den 2. november 2021 besluttede Udvikling, By og Land, at muligheden for badehotel skulle fjernes fra lokalplanen, og et revideret lokalplanforslag blev sendt i supplerende høring. Denne beslutning blev truffet på baggrund af borgerprotester og en offentlig høringsproces, hvor hovedvægten af høringssvarene var kritiske over for badehotelprojektet. Den nuværende ansøgning om boliger er en videreudvikling af disse planer med fokus på at skabe en mere passende anvendelse af området.

Ansøgning og projektbetegnelse

Der er modtaget en ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for etablering af 21 nye boliger ved Dronningmølle Strandcamping. Projektet omfatter tre bygninger med fire etager, hver indeholdende syv boliger, samt to skure til opbevaring. Bygningerne opføres i moderne funkisstil med hvidmalede pudsfacader og træbeklædning på de øverste etager. Projektområdet og dermed det ønskede nye lokalplanområde består af matr.nr. 1tu samme sted. i sin helhed samt den del af matr.nr. 5d samme sted., der beliggende mellem Villingebæk Strandvej og matr.nr. 1tu samme sted. Projektområdet består således af ca. 4.264 m², og der henvises til vedlagte oversigtskort. Projektområdet er beliggende i byzone og er mod øst og syd omgrænset af Dronningmølle Strandcamping, mens området mod vest er tilgrænsende matr.nr. 5k samme sted, hvorpå der er opført 16 etageboliger. Mod nord/nordvest er området afgrænset af Villingebæk Strandvej og det nord for vejen udlagte areal til rekreative ferieformål jf. Lokalplan 309.07. Afslutningsvis er projektområdet mod nordøst beliggende grænsende mod fire strandvillaer til helårsbeboelse nord for Villingebæk Strandvej



Vejledende situationsplan for projektet



Illustrative visualisering af projektet



Illustrative visualiseringer af projektet

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 badehotel på matrikel 1 tu, 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 laves en udarbejdelse af et nyt kommuneplantillæg, før vedtagelsen af den nye lokalplan kan være mulig.

Området er også omfattet af Lokalplan 9.16 fra 1993 og Lokalplan 309.07, hvor hovedanvendelsen er rekreative formål. En ny lokalplan vil kræve, at matriklen 1 tu udtages fra disse 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

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Ansøgningen understøtter Gribskov Kommunes udviklingspolitik "Vores Gribskov", som fremhæver naturen, virkelyst, turisme og fællesskaber. Projektet støtter en grøn dagsorden og fremmer lokalsamfundets styrke gennem etablering af boliger i naturskønne omgivelser

Høringsperiode og høringsparter

I forbindelse med lokalplanprocessen vil forslag til kommuneplantillæg og lokalplan blive sendt i høring i minimum 8 uger. Der holdes også borgermøde i løbet af høringsperioden.

Beslutning

1.-3.

For: A, V (3)

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

Ikke tiltrådt.

Bilag

Gældende Lokaplan 309.07

Ansøgning om ny lokalplan - Resort Dronningmølle A_S - Boliger

6.R.06 - Campingplads ved Dronningmølle

Oversigtskort

Punkt 43: Kommuneplan 2025-2037 - vedvarende energi

01.02.03-P15-5-23

Resume

Et af temaerne for den igangværende kommuneplanrevision handler om planlægningen for vedvarende energi. I forbindelse med revision af kommuneplanen arbejdes der med en overordnet planlægning for placering af vedvarende energi-anlæg (VE-anlæg). Revisionspunktet belyser mulig placering af VE-anlæg, og hvilke hensyn og krav der skal stilles. De udarbejdede retningslinjer forelægges nu Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende, at følgende undertemaer indgår i det videre arbejde med planlægning for vedvarende energi i kommuneplansrevisionen:

- a. vedvarende energianlæg generelt
- b. solenergianlæg
- c. vindmøller
- d. husstands vindmøller

Sagsfremstilling

Solenergianlæg

Retningslinjerne, redegørelse, tilhørende administrationsgrundlag og kort over negativudpegning er vedhæftet i følgende bilag; Bilag 1_Retningslinjer for anlæg til vedvarende energi, Bilag 2_Redeगørelse for anlæg til vedvarende energi, Bilag 3_Administrationsgrundlag for solenergianlæg i Gribskov Kommune, Kortbilag A_Negativudpegning for store solenergianlæg på land og i tilknytning til erhverv.

På Planudvalgets møde d. 28.02.23, blev det besluttet, at der skulle laves en overordnet planlægning for placering af VE-anlæg. For at opnå dette, er der for solenergianlæg udarbejdet følgende: et kort, som viser, hvor vi ikke ønsker at opstille solenergianlæg, retningslinjer med tilhørende redegørelse samt et administrationsgrundlag, der sikrer et solidt grundlag for sagsbehandlingen af denne type anlæg.

Kortudpegningen angiver, hvilke steder der ikke er forenelige med solenergianlæg i det åbne land. Bemærkninger til retningslinjer, kort og administrationsgrundlaget angives i følgende:

Retningslinjer:

Retningslinjerne for solenergianlæg er udformet med henblik på og under hensyn til:

- at sikre hensyn til lokalsamfundene, natur og miljøet
- at sikre projekter med merværdi
- at vedvarende energianlæg formes efter og til de lokale omstændigheder
- at erhvervet får mulighed for at omstille til grøn energi
- at sikre åbenhed i forhold til den teknologiske udvikling inden for området (teknologisk udvikling inden for solenergi vil angiveligt give nye og bedre muligheder fremadrettet)
- at sikre, at der sker en prioritering i overensstemmelse med lovgivning og kommunale interesser i det åbne land

Udarbejdelse af kort:

Kortet er udarbejdet som en *negativudpegning* og kan være et værdifuldt redskab i kommunens strategiske planlægning for at sikre en balanceret udvikling, der tager hensyn til både energibehov og andre arealinteresser og beskyttelseshensyn. Administrationen anbefaler en *negativudpegning*, da det bidrager med:

- Planlægningsoversigt: Et negativudpegningskort giver et klart overblik for både beslutningstagere og projektudviklere over, hvor det er hensigtsmæssigt og ikke hensigtsmæssigt at placere solenergianlæg, hvilket kan forenkle og accelerere planlægnings- og godkendelsesprocessen.
- Forebyggelse af konflikter: Ved at identificere områder, hvor solenergianlæg ikke er ønskede, kan kommunen undgå konflikter med lokalbefolkningen, der måske er bekymrede over potentielle ændringer i landskabet, tab af landbrugsjord eller andre miljømæssige og æstetiske påvirkninger.
- Strømlining af tilladelsesprocessen: Det kan reducere mængden af tid og ressourcer brugt på at behandle ansøgninger om solenergianlæg i områder, der alligevel ikke vil få tilladelse. Dette gør det lettere for både kommunen og potentielle udviklere at fokusere på mere egnede områder.
- Klar kommunikation og gennemsigtighed: Et negativudpegningskort kommunikerer tydeligt kommunens holdning og retningslinjer til borgerne, udviklere og andre interessenter, hvilket fremmer gennemsigtighed og forudsigelighed i planlægningsprocessen.

I de røde zoner er det som udgangspunkt ikke muligt at opstille solenergianlæg over 1 Ha. Ved placering af anlæg uden for den røde zone, skal projektet vurderes efter administrationsgrundlaget, som er hæftet op på retningslinjerne (se mere under afsnittet administrationsgrundlag).

Følgende hensyn er inkluderet i kortudpegningen for den røde zone:

Statslige interesser (kan ikke fraviges eller undlades):

- Byzoner med en bufferzone på 150 m.
- Landsbyer med en bufferzone på 150 m.
- Sommerhusområder med en bufferzone på 150 m.
- Bevaringsværdigt landskab
- Byzone
- Landsbyer
- Fredede fortidsmindebeskyttelseslinjer
- Fredede områder
- Fredskov
- Specifik Geologiske interesseområder
- Kulturhistorisk bevaringsværdi
- Natura 2000
- Råstofområder
- Sø- og åbeskyttelseslinjer

Gribskov Kommunes tilføjelser (kan fraviges):

- Fremtidig byudvikling
- Kystkiler

Øvrige hensyn som eventuelt kan tilføjes til rød zone:

- Værdifulde landbrugsområder
- Kystnærhedszonen
- Perspektivområder

- Skovbyggelinjen (Er ikke på kortet, da det vurderes at der indenfor disse områder kan opnås synergi med eksisterende natur, f.eks. kan solenergianlæg fungerer som spredningskorridorer/faunapassager/grønne korridorer)
- Grønt Danmarkskort

Administrationen anbefaler ikke at inkludere de øvrige hensyn i udpegningen af "den røde zone". Disse hensyn er undladt, fordi de muligvis kan integreres i samarbejde med solenergianlæg. Hvis flere hensyn tilføjes den røde zone, bliver det sværere at planlægge multifunktionelt og anvende arealerne optimalt. De nævnte hensyn vil uanset hvad blive taget i betragtning i selve planlægningen.

Administrationen anbefaler ikke en specifik udpegning af arealer til store solenergianlæg da:

- Vi vil mangle en overordnet strategisk plan for placering af VE-anlæg
- Vi risikerer at udpege arealer, hvor det reelt ikke er muligt at opstille anlæggene på grund af følgende; interesse fra ejere, interesse fra opstillere samt mulighed for tilkobling til elnettet mv.
- Vi skal miljøvurdere de specifikke områder, hvilket er ressourcekrævende set i forhold til, at vi ikke har aktuelle/konkrete projekter
- Vi risikerer at skabe unødigt bekymring blandt borgerne

Ansøgningspuljer:

For at sikre fremdrift i planlægning for solenergianlæg anbefaler administrationen, at der laves ansøgningspuljer for opstilling af solenergianlæg. En fordel ved ansøgningspuljer er, at kommunen får mulighed for at prioritere mellem flere ansøgere og udvælge de gode projekter.

Administrationsgrundlag for solenergi:

Formålet med administrationsgrundlaget er, at sikrer et solidt og strømlinet grundlag for sagsbehandlingen af solenergianlæg i det åbne land og i tilknytning til erhverv. Ved ansøgning om opstilling af solenergianlæg over 1 Ha, skal ansøger sikre sig at komme gennem alle niveauerne i administrationsgrundet, som er illustreret gennem nedenstående model:



Modellen viser, at ansøger først skal forholde sig til placeringen af anlægget: Ligger det uden for vores negativudpegning? Hvis ja, skal ansøger videre til det næste trin, hvor de skal sikre, at tilslutning til elnettet kan lade sig gøre. Derefter skal projektet sikre de 4 hensyn i administrationsgrundlaget: tilslutning til elnettet, landskabelige hensyn, lokalsamfundet, natur og økologi og reetablering, som er bundet op på kommuneplanens retningslinjer. Herefter kan formes et konkret projekt, med kommuneplanrammer, lokalplan, miljøvurdering, VVM, ansøgning om grøn pulje mv.

Processen gennem ovenstående model er med til at forme projektet, og lokalplanlægning, miljøvurdering og kommuneplantillæg udarbejdes derfor som udgangspunkt sideløbende, da naboer, miljøvurdering, samt nettilslutning og tidspunkt for tilslutning, kan ændre udpegningens omfang og kan have stor indflydelse på projektet.

Solcelleanlæg på store tagarealer, overdække, mv.

Placering af solceller på store tagarealer har den fordel, at det udnytter solenergiproduktion uden at kræve yderligere arealforbrug. Placering på tagarealer kan reducere visuelle forstyrrelser og bevarer det åbne landskab sammenlignet med opstilling af solcelleanlæg på jorden. Derfor anbefaler administrationen retningslinjer som understøtter dette.

Vind

I forbindelse med Kommuneplanrevisionen har vi genbesøgt en screening fra 2011, som medførte beslutning om, at der ikke kan, opstilles vindmøller i kommunen. Screeningen identificerede nogle få områder med potentiale for opstilling af vindmøller. Screeningen anvendte princippet om en afstand på fire gange vindmøllens højde til nærmeste beboelse. Vi har nu vurderet, at der potentielt kan være flere muligheder, da afstandskravet ikke gælder ejere af vindmøllerne.

Administrationen anbefaler derfor, at der udarbejdes retningslinjer for opstilling af vindmøller i Gribskov Kommune. Retningslinjerne, redegørelse og kort over negativudpegning, er vedhæftet i følgende bilag; Bilag 1_Retningslinjer for anlæg til vedvarende energi, Bilag 2_Redegørelse for anlæg til vedvarende energi, Kortbilag B_Negativudpegning for store vindmøller på land.

Retningslinjerne angiver, at der i Gribskov Kommune kan opstilles møller med en maksimal højde på 100 m. Højdebegrænsningen bunder i en vurdering om, at det i kommunen er svært at opstille højere møller, set i forhold til, at der skal være 4 x møllens højde til nærmeste beboelse, samtidig med at det giver en forventningsafstemning, om hvor høje møller, man kan forvente, der opstilles i kommunen.

Produktionen af energi afhænger ikke kun af den samlede højde, men også af hvordan vindmøllen er sammensat. Faktorer som navhøjde (højden til midten af vindmøllen), rotordiameter (vingerne) og effekten af generatoren spiller en rolle. Vindmøllen sammensættes efter de lokale forhold, hvor den opstilles.

Det er særligt de lokale vindforhold, som har en væsentlig betydning for, hvor meget energi vindmøllen kan producere. Groft sagt kan en fordobling af den gennemsnitlige vindhastighed resultere i en firdoblet mængde energi. Derfor kan det være udfordrende at udpege områder til vindmøller med den lokale viden, vi har i dag.

Generelt vil en højere maksimal højde (eller ingen højdebegrænsninger) give bedre mulighed for at udnytte de lokale vindforhold, selvom det sandsynligvis er svært at finde plads til møller over 100 m. i Gribskov kommune.

Der er udarbejdet et kort, som angiver, hvilke steder, der ikke er forenelige med vindmøller. Disse vil på kortet fremstå som værende røde zoner.

Følgende hensyn ligger til grund for den røde zone:

- Kirkebyggelinjer
- Bevaringsværdigt landskaber
- Fredede fortidsmindebeskyttelseslinjer
- Fredede områder
- Fredskov
- Specifik Geologiske interesseområder
- Kulturhistorisk bevaringsværdi
- Natura 2000
- Råstofområder
- Sø- og åbeskyttelseslinjer

Øvrige hensyn som eventuelt kan tilføjes til rød zone:

- Fremtidig byudvikling
- Kystkiler

Hensyn som eventuelt kan tilføjes til rød zone:

- Kystnærhedszonen
- Perspektivområder
- Grønt Danmarkskort

Administrationen anbefaler ikke at inddrage de øvrige hensyn i "rød zone". Kystnærhedszonen er undladt, da det ofte er ved kysterne det blæser mest, grønt Danmarkskort kan muligvis være foreneligt med vindmøller og perspektivområder bør ikke låses hvis bygherre skulle ønske at opstille anlæg til energiproduktion. De nævnte hensyn vil uanset hvad blive taget i betragtning i selve planlægningen.

En udpegning af specifikke arealer til vindmøller vil kræve en omfattende analyse af hvor der er gunstige for opsætning af vindmøller såsom: Tilstrækkelige vindforhold (stabil og høj gennemsnitlig vindhastighed), egnede placeringer med tilstrækkelig afstand til beboelse og infrastruktur, mulighed for tilslutning til elnettet, miljømæssige hensyn (minimal påvirkning af flora og fauna), Jordbundsforhold egnet til konstruktion af fundamenter og lokal accept og støtte fra interessenter og lokalsamfund. Administrationen anbefaler derfor ikke, at der udpeges særlig specifikke område vindmøller i denne kommuneplanrevision, men at vi ligesom for sol, har et kort over de områder hvor vi ikke vil opstille møller.

Da det vurderes at der er begrænset mulighed for opsætning af vindmøller, anbefaler administration ikke at afholde ansøgningsrunde herfor.

Forslag til den videre proces:

Efter sommerferien arbejdes der videre med:

- ønsker til opstilling af VE-anlæg
- forslag til principper for rammebestemmelser for valgte ønsker
- Håndtering af grøn pulje

Husstandsvindmøller:

Der er ingen ændringer til de eksisterende retningslinjer for husstandsvindmøller.

Lovgrundlag

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

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune

Udviklingspolitik og planstrategi for Gribskov Kommune - Vores Gribskov

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Beslutning

Sagen udsættes.

Bilag

Læsevejledning til bilag

Bilag 1_Retningslinjer for anlæg til vedvarende energi

Bilag 2_Redegørelse for anlæg til vedvarende energi (1)

Bilag 3_Administrationsgrundlag for solenergianlæg i Gribskov Kommune (1)

Kortbilag A_Negativudpegning for solenergi i Gribskov Kommune

Kortbilag B_Negativudpegning for vindenergi i Gribskov Kommune

Punkt 44: Meddelelser

00.22.02-P35-3-22

Sagsfremstilling

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

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.07

Møde slut: 18.30

Administrationen orienterede om, at arbejdet med kommuneplanrevisionen er forsinket pga. travlhed med andre planopgaver, at tidsplanen mod målet om endelig vedtagelse af Byrådet juni 2025 er meget stram, at en række møder mm. i forbindelse med arbejdet forventes placeret på onsdage i september 2024.

1. Taget til efterretning.

Punkt 45: 1. Budgetopfølgning 2024

00.30.14-S00-3-24

Resume

Administrationen fremlægger denne sag for Planudvalget, for at udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomien og aktiviteter på udvalgets område. Planudvalget skal på den baggrund træffe beslutning om omplaceringer inden for eget udvalg og afgive anbefalinger til Økonomiudvalget og Byrådet om øvrige ændringer.

Dette er den første af to budgetopfølgninger i 2024.

Administrationen forventer, at der er balance mellem det korrigerede budget og forventet regnskab 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende budgetopfølgning for Planudvalgets område.

Sagsfremstilling

Administrationen fremlægger denne sag for Planudvalget, så udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomi og aktivitet.

Denne første budgetopfølgning har til hensigt at beskrive ændrede forudsætninger i forhold til det vedtagne budget, give en status på elementerne i budgetaftalen samt beskrive de overordnede forventninger til årets resultat. Prognosen for det forventede regnskab for 2024 er på nuværende tidspunkt forbundet med stor usikkerhed, da den som udgangspunkt er baseret på årets tre første måneder.

Budgetopfølgningen viser, at budgetoverholdelse i 2024 bliver vanskelig. Økonomiudvalget har 27. maj behandlet den samlede situation og besluttet en tættere opfølgning, som inkluderer, at de særligt udfordrede udvalg Skole, Børn og Familie og Ældre, Social og Sundhed fastlægger måltal og alle udvalg månedsvis får fremlagt regnskabsrapporter. Sidst, men ikke mindst, udføres en tæt administrativ månedlig budgetopfølgning suppleret af et fokuseret ledelsesarbejde i hele ledelseskæden, jf sagsfremstillingen til Økonomiudvalgsmødet den 27. maj.

Fokus i denne 1. budgetopfølgning er:

- At præsentere årets første prognose for Regnskab 2024
- At fremhæve ændrede forudsætninger i forhold til det vedtagne budget
- At fremhæve forhold, der er kommet op i lovgivningsarbejdet efter vedtagelsen af budget 2024-2027. Det drejer sig primært om Finansloven for 2024.
- Status for Budgetaftalens elementer, der fremgår af bilaget "Opfølgning på budgetaftalens elementer". Der arbejdes fortsat med udmøntningen, og der vil også i de kommende budgetopfølgninger ske en opfølgning på udmøntningen.

På Planudvalgets område er der ikke elementer fra budgetaftale 2024-2027 og flerårige elementer fra tidligere budgetaftaler, der skal følges op på.

Administrationen forventer, at der er balance mellem korrigeret budget og forventet regnskab i 2024 på Planudvalgets område.

	Regn- skab 2022	Vedt. budget 2023	Korr. budget 2023	For- ventet regn- skab 2023	Mer-/ mindre forbrug	Indstil- lede omplace- ringer	Forventet resultat (efter ind- stillede om- placeringer)	Mer-/ mindre- forbrug i %
GIS og Plan	1,3	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0%
I alt	1,3	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0%

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud

Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

På mødet bliver uddelt en regnskabsrapport for udvalgets område jf. beslutning på Økonomiudvalgets møde den 27. maj 2024.

Lovgrundlag

LBK nr 69 af 23/01/2024 (Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse)

Økonomi

Bevillingsstrukturen i Gribskov Kommune er følgende:

- Økonomiudvalget og Byrådet godkender omplaceringer mellem fagudvalg og tillægsbevillinger.
- Fagudvalg bemyndiges til at godkende omplaceringer mellem rammer inden for eget udvalg.
- Administrationen bemyndiges til at foretage ændringer mellem delrammer inden for samme ramme under forudsætning af, at de politisk fastsatte rammebetingelser overholdes.

Beslutning

1. Tiltrådt.

Punkt 46: Lukket: Byudviklingsrammen - overblikstatus for byudvikling og ejendomshandler

82.02.00-P07-1-18

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 47: 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).