



FORSLAG

Helsinge

Erhvervsområde Tofte
Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-25

Generel orientering

Dette planforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune .

Planforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den xx.xx.2017 og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/høring den xx.xx.2017.

Planforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den xx.xx.2017 til den xx.XX.2017.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget onsdag den xx.xx.2017 inden kl. 12.00.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:
lokaldemokrati@gribskov.dk

Indholdsfortegnelse

lokaldemokrati@gribskov.dk.....	2
Indledning.....	3
Hovedstruktur.....	4
Udvikling af erhvervsområde Tofte hænger sammen med Helsinges profil som kommunens hovedby. Nærværende tillæg medfører ingen ændringer i Kommuneplanens hovedstruktur.....	4
Retningslinjer.....	4
Rammebestemmelserne 1.E.08 Erhvervsområde Tofte.....	10
Rammebestemmelserne 4.D.05 Genbrugsplads ved Skærød.....	11
Vedtagelsespåtegelse.....	12
Bag kommuneplanen - Om kommuneplanen og kommuneplantillæg.....	13

Indledning

Dette forslag til tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune er udarbejdet sideløbende med lokalplanforslag 512.17 for Erhvervsområde Tofte i Helsinges.

Kommuneplantillægget omhandler erhvervsområdet Tofte i Helsinges, der er afgrænset af Helsingørvej, Kildevej, Frederiksværkvej og Fasanvej. Området omfatter følgende matrikelnumre:

10bf, 10ht, 10e, 7000bx, 10hp, 10gp, 10hg, 10ah, 10gr, 10gx, 10gq, 10hf, 10am, 7000bh, 7000cb, 10go, 10gø, 10ha, 10hb, 10hc, 10gs, 6hm, 6hi, 18a, 18b, 8mf, 8b, 8f, 7000bt, 8c, 8oc, 8kh, 6gæ, 6hu, 6he, 6ht, 6hh, 6hk, 6hg, 10hk, 6hl, 7000bs, 6hv, 6c, 6hs, alle Helsinges by, Helsinges,

28d, 7000l, 7000f, 29b, 29e, 7000i, 29d, 29a, 29c, 28a, 28b, 26b, alle Laugø By, Helsinges

2k, 2b, 1cx, 1cq, 1n, 7000g, 6an, 6h, 6am, 6al, 1e, 1q, 1ct, 1o, 1s, 1r, 1æ, 1z, 1h, 6g, 6f, 1cu, 1af, 6c, 6ai, 1aq, 6u, 1al, 1am, 1ak, 1ai, 6ak, 6ah, 2be, 2l, 7000a, 2a, 1l, 2g, 1k, 5f, 1cy, 1t, 1ar, 1ø, 1ad, 1ap, 1cz, 1ao, 1y, 1an, 1m, 1x, 1ag, 1d, 1v, 1u, alle Skærød By, Ramløse.

Tillægget skal følge behandlingen af Lokalplan 312.17. Dette lokalplanforslag er udarbejdet for at opdatere bestemmelserne for erhvervsområdet og optimere udviklingsmulighederne for eksisterende og kommende virksomheder i området, jf. Byrådets beslutning. Lokalplanforslaget har til formål at sikre en ensartet og præsentabel karakter i området ved udlæg af grønne arealer langs veje, hvor regnvand kan håndteres samt

ensartet skiltning, og ud fra disse krav at muliggøre en mere fleksibel udnyttelse af de enkelte ejendomme.

Kommuneplantillægget har til formål, at lave ensartede bestemmelser i området med bygningshøjde på op til 15 m, mulighed for butikker med pladskrævende varegrupper i et større del af området, mere fleksible muligheder i typer af anvendelse, samt at justere udpegning til Værdifulde kulturmiljøer, Friluftsanlæg zone og støjzoner, samt Bynær rekreativ zone.

Med tillæggets endelige vedtagelse vil der være overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Hovedstruktur

Udvikling af erhvervsområde Tofte hænger sammen med Helsinges profil som kommunens hovedby. Nærværende tillæg medfører ingen ændringer i Kommuneplanens hovedstruktur.

Retningslinjer

Lokalplanområdet omfatter gældende udpegninger i kommuneplanen, herunder Værdifulde kulturmiljøer, Friluftsanlæg zoner og støjzoner og Bynær rekreativ zone. Udpegningerne er knyttet til arealer, der i dag er beliggende indenfor landzone, men som ved endelig vedtagelse af lokalplanen vil overgå til byzone. Disse arealer er i dag bebyggede.

Det vurderes, at lokalplanens gennemførelse ikke påvirker beskyttelsesinteresserne, da udpegningerne er udpeget ud fra zoneafgrænsningen og ikke den reelle status for områderne.

Med kommuneplantillæg nr. 9 ændres afgrænsningerne af udpegningerne for Værdifulde kulturmiljøer, Friluftsanlæg zoner og støjzoner og Bynær rekreativ zone, så disse fremadrettet ikke ligger inden for lokalplanens afgrænsning.

En del af området er udpeget som Indsatsområde H1 Erhvervsområde Tofte, herunder MidtNord centret i Klimatilpasningsplanen. Indsatsen i dette område knytter sig til en eventuel udvikling omkring Ammendrup å og er et forhold, der blive vurderet i forbindelse med den videre udvikling af håndtering af regnvand for området, herunder tillæg til Spildevandsplanen.

Rammebestemmelserne 1.E.08 Erhvervsområde Tofte

Rammebestemmelsen erstatter gældende rammebestemmelser for erhvervsområder i området: 1.E.02 Erhvervsområde ved Tofte i Helsinge, 1.E.03 Erhvervsområde ved Skovgårdsvej i Helsinge, 1.E.04 Erhvervsområde mellem Tofte og Skærød i Helsinge og 4.E.01 Erhvervsområde ved Skærød.

Rammeområdet afgrænsning ændres ikke i forhold til de tidligere rammeområder.

Der gives mulighed for at etablere virksomheder op til Miljøklasse 5 og at bygninger må have en maksimal højde på 15 m. Dette gives der mulighed for, med henblik på at skabe fleksible udviklingsmuligheder i området. Der angives ikke nærmere defineret bebyggelsesregulerende bestemmelse, da de vil være reguleret af gældende bygningsreglement.

Med dette forslag til kommuneplantillæg foreslås rammeområderne 1.E.02 Erhvervsområde ved Tofte i Helsinge, 1.E.03 Erhvervsområde ved Skovgårdsvej i Helsinge, 1.E.04 Erhvervsområde mellem Tofte og Skærød i Helsinge og 4.E.01 Erhvervsområde ved Skærød omdøbt til '1.E.08 Erhvervsområde Tofte' og der foreslås nedenstående bestemmelser.

1.E.08	Erhvervsområde Tofte
Anvendelse	Erhvervsområde med mulighed for butikker med pladskrævende varegrupper.
Zonestatus	Byzone
Miljø	Miljøklasse 1-5
Bygningshøjde	Max. 15 m
Butikker	Butikker med særligt pladskrævende varegrupper: Max. 2.000 m ² Inden for området må der udnyttes max. 2.000 m ² bruttoetageareal pr. butik, dog må der i kommunen som helhed planlægges for to nye butikker til særligt pladskrævende varegrupper på op til 3.000 m ² .

Rammebestemmelserne 4.D.05 Genbrugsplads ved Skærød

Rammebestemmelserne foreslås ændret med dette tillæg. Den foreslående ændring omfatter ændring af zonestatus fra landzone til byzone. Derudover fjernes gældende krav om en bebyggelsesproces på 40 for den enkelte ejendom og maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Ved vedtagelse af tillæget vil det være gældende bygningsreglement, der fastsætter krav til eventuelt nyt byggeri.

Med dette forslag til kommuneplantillæg foreslås rammeområde '4.D.05 Genbrugsplads ved Skærød' ændret til nedenstående bestemmelser.

4.D.05	Genbrugsplads ved Skærød
Anvendelse	Offentlige formål som genbrugsstation, rensningsanlæg og lignende.
Zonestatus	Byzone.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-25 er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den xx.xx.2017.

På Byrådets vegne

Kim Valentin
Borgmester

Holger Spangsberg Kristiansen
Kommunaldirektør

Bag kommuneplanen - Om kommuneplanen og kommuneplantillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er Byrådets overordnede fysiske plan for hvordan Gribskov Kommune skal udvikle sig i de kommende 12 år og beskriver hvad arealerne i kommunen skal anvendes til og hvilke værdier, der lægges vægt på i udviklingen.

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et tillæg til kommuneplanen er en ændring af delelementer i den samlede kommuneplan, der vedtages imellem de kommuneplanrevisionerne, der foregår hvert 4. år i sidste halvdel af byrådsperioden.

Hvad ændres med dette kommuneplantillæg?

Med dette tillæg ændres rammebestemmelserne og udpegningen af lavbundsareal, kystkile, beskyttet landskab og kulturmiljø justeres.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillægget, og det er vurderet, at ændringerne ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og at tillægget derfor ikke skal miljøvurderes.

Planens forudsætninger

Tillægget er i overensstemmelse med de forudsætninger, der er gældende for kommuneplan 2013 – 25, og således er tillægget udarbejdet i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplantillægget ændrer ikke anvendelsen af arealer udpegede med særlige drikkevandsinteresser og påvirker ikke Natura 2000 – områder. Tillægget er ikke i modstrid med en Vandplan, en Natura 2000 plan eller handleplaner knyttet til disse. Der er inden for området ikke udpegede råstofområder i den regionale råstofplan, og tillægget er ikke i modstrid med en kommunal risikostyringsplan.

Der henvises i øvrigt til forudsætningerne for Kommuneplan 2013-25.

Planens retsvirkninger

Tillæggets retsvirkninger indtræder ved tillæggets endelige vedtagelse, hvilket betyder, at skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Der er ikke krav om forudgående tilladelse til aktiviteter, der er i strid med kommuneplanen, og der kan heller ikke stilles vilkår med hjemmel i kommuneplanen. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at gribe konkret ind over for udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om ændret anvendelse, der er i strid med bestemmelser i kommuneplanen.