



# FORSLAG

# Gilleleje

Boligområde Bavne Ager  
Tillæg nr. 14 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](http://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.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:  
[lokaldemokrati@gribskov.dk](mailto:lokaldemokrati@gribskov.dk)

## Indholdsfortegnelse

lokaldemokrati@gribskov.dk.....	2
Indledning.....	3
Hovedstruktur.....	3
Udbygning af boligområdet hænger sammen med Gillelejes profil som kommunecenter og velfungerende turistcenter samt en god bolig- og handelsby. Nærværende tillæg medfører ingen ændringer i Kommuneplanens hovedstruktur.....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen.....	4
Rammebestemmelserne 2.B.23 Bavne Ager.....	4
Vedtagelsespåtegning.....	6
Bag kommuneplanen - Om kommuneplanen og kommuneplantillæg.....	7

## Indledning

---

Dette forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune er udarbejdet sideløbende med lokalplanforslag 315.20 for Plejecenter og boliger ved Bavne Ager i Gilleleje.

Kommuneplantillægget omhandler boligområdet Bavne Ager, der hidtil har haft rammebestemmelsen 2.B.13 Bavne Ager. Med Kommuneplantillæg nr. 14 gives mulighed for at plejecenter indenfor området kan opføres i op til 10 m. Hittidige bestemmelser vil også gælde fremadrettet.

## Hovedstruktur

---

Udbygning af boligområdet hænger sammen med Gillelejes profil som kommunecenter og velfungerende turistcenter samt en god bolig- og handelsby. Nærværende tillæg medfører ingen ændringer i Kommuneplanens hovedstruktur.

## Forhold til anden planlægning

---

### **Fingerplanen**

Landsplandirektivet Fingerplan 2013 og Forslag til Fingerplan 2017 (som er i høring frem til d. 29.05.2017) fastlægger at området er beliggende indenfor det, der kaldes "det øvrige hovedstadsområde (byområde)". Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med rammerne i landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

### **Statslige interesser om grundvandsbeskyttelse**

Området er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder mht. nitrat (NFI), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller i indvindingsområde til almen vandforsyning. Kommunen vurderer at nærværende kommuneplantillæg ikke vil medføre påvirkning af grundvand eller medføre udledning af en øget kvælstof og fosforudledning til søer og vandløb i området.

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

---

Jævnfør bekendtgørelse nr. 926 af 27. juni 2016 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste Natura2000 område, habitatområdet "Gilleleje Flak og Tragten" ligger over 800 m fra lokalplanområdet. Alene pga. afstanden vurderes, at en planlægning af området, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil påvirke Natura2000-området. Der er ikke kendskab til bilag IV-arter inden for området.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 315.20 og dette kommuneplantillæg nr. 14, er der foretaget en screening for miljøvurdering. Se nedenfor.

## Rammebestemmelserne 2.B.23 Bavne Ager

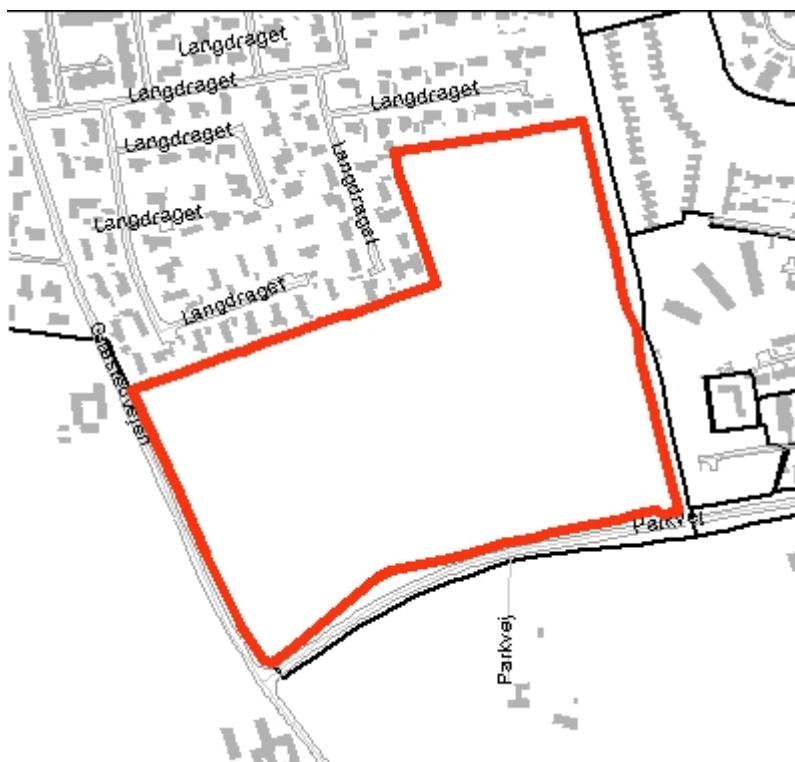
---

Rammebestemmelserne foreslås ændret med dette tillæg. Den foreslåede ændring omfatter alene højde på plejecenter. Rammeområdets afgrænsning og øvrige bestemmelser ændres ikke.

Den tilladelige bygningshøjde for plejecenter ændres fra 8,5 meter til 10 meter. Den øgede højde vil sikre at tekniske installationer kan rummes under taget uden at overskride en eventuel maksimal bygningshøjde på 8,5m.

Det vurderes, at området kan bære byggeri i 10 meters højde på grund af områdets karakter. Plejecenteret vil markere indkørslen til Gilleleje med et karakterfuldt og præsentabelt byggeri. Da byggeriet vil følge eksisterende terræn, vil den højeste bygningshøjde være på den nordlige side, hvor terrænet er skånende og denne del af byggeriet vil derfor ikke vende mod det åbne land.

Med dette forslag til kommuneplantillæg foreslås rammeområde '2.B.14 Bavne Ager' om-døbt til '2.B.23 Bavne Ager' og der foreslås nedenstående ændringer i bestemmelserne.



<b>2.B.23</b>	<b>Boligområde Bavne Ager</b>
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse) samt bebyggelse til ældre- og daginstitutioner, liberale serviceerhverv (lægeklinikker og andre virksomheder, der uden genevirkninger for boligerne kan indpasses i området).
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til: Åben-lav bebyggelse: Max. 25 for den enkelte ejendom.  Tæt-lav bebyggelse: Max. 35 for den enkelte ejendom.

	Etage- og øvrig bebyggelse: Max. 40 for den enkelte ejendom.
Bebyggelsens omfang og udformning	Ingen særskilte krav.
Grundstørrelse	Mindstegrundstørrelsen er ved bebyggelse til åben-lav bebyggelse fastsat til 700 m <sup>2</sup> .  Ved dobbelthuse, række-og kæde og klyngehuse herunder lignende bebyggelser, er mindstegrundstørrelsen fastsat til 300 m <sup>2</sup> .
Opholds- og friarealer	Indenfor de enkelte byggeområder skal der udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 25% af boligarealet.
Bygningshøjde	Max. 2 etager Max. 8,5 m over terræn  <b><u>Plejecenter dog max. 10m over terræn</u></b> En lokalplan for området skal fastsætte terrænkoter, hvorfra højderne skal måles.
Infrastruktur	Området er omfattet af arealreservationer for fremtidige vejanlæg, jf. Hovedstrukturkort 3.
Bevaring	De landskabelige træk, herunder beplantning, beskyttede naturtyper og terræn, skal bevares i videst muligt omfang.
Bemærkning	Udbygning og udstykning af området vil ske i etaper.

## Vedtagelsespåtegning

---

Tillæg nr. 14 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**

Gribskov Kommune har foretaget en screening for miljøvurdering, Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017. Kommunen vurderer at kommuneplantillægget ikke indebærer, at der skal gennemføres en miljøvurdering. Begrundelsen for denne vurdering er, at kommuneplantillægget kun omfatter et mindre område på lokalt plan, ikke fastlægger rammer for projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

Konklusionen bliver annonceret (offentligt bekendtgjort) inden den endelige godkendelse af planen jf. Miljøvurderingslovens § 10 og 33. Afgørelsen annonceres den xx.xx.2017, og afgørelsen samt selve miljøscreeningen kan ses på kommunens hjemmeside under: <http://www.gribskov.dk/hoeringer>

Klagevejledningen vedrørende denne afgørelse findes sammen med selve screeningsdokumentet og sammen med annonceringen af afgørelsen om ikke at foretage miljøvurdering.

### **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.