



Forslag

Vejby Nordvest

et boligområde til tæt lav boligbebyggelse

Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-25

Se Kommuneplan 2013-25 på www.gribskov.dk/kommuneplan2013

Høring

Forslaget er i offentlig høring fra den 29.05.2017 til den 31.07.2017

Høringssvar kan sendes til:
lokaldemokrati@gribskov.dk

eller

Gribskov Kommune
Teknik, Miljø og Service
Postbox 10
3200 Helsingør

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	4
Hovedstruktur.....	4
Retningslinjer.....	5
Rammebestemmelserne 8.B.14 Boligområde Vejby Nordvest.....	5
Vedtagelsespåtegning.....	8
Bag kommuneplanen.....	9

Indledning

Dette tillæg nr.11 til kommuneplan 2013-25 er udarbejdet sideløbende med lokalplan 555.08 for området, og med tillæggets vedtagelse er der overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 11 omfatter del af matrikel 1e Vejby by, Vejby. Området er i dag landzone, men overføres med lokalplan 555.08 til byzone.

I kommuneplantillægget ændres udelukkende på rammebestemmelserne for eksisterende kommuneplanramme 8.B.13.

Hovedstruktur

Nærværende tillæg medfører ingen ændringer i kommuneplanens hovedstruktur.

Vejby er udpeget som lokalcentre, der kan indeholde funktioner som butikker, mindre liberale erhverv og forskellige former for offentlig service, der betjener det lokale opland. En række af lokalcentrene har f.eks. skole og institutionspladser.

Planlægningen af lokalcentrene skal understøtte eksisterende tilbud og funktioner afhængig af forholdene i den enkelte by samt samspillet med andre byer. I takt med, at kommunen planlægger for de enkelte lokalcentre, vil der blive arbejdet med, at byen samtidig får defineret en byprofil.

Retningslinjer

Dette tillæg medfører ingen ændringer i kommuneplanens retningslinier

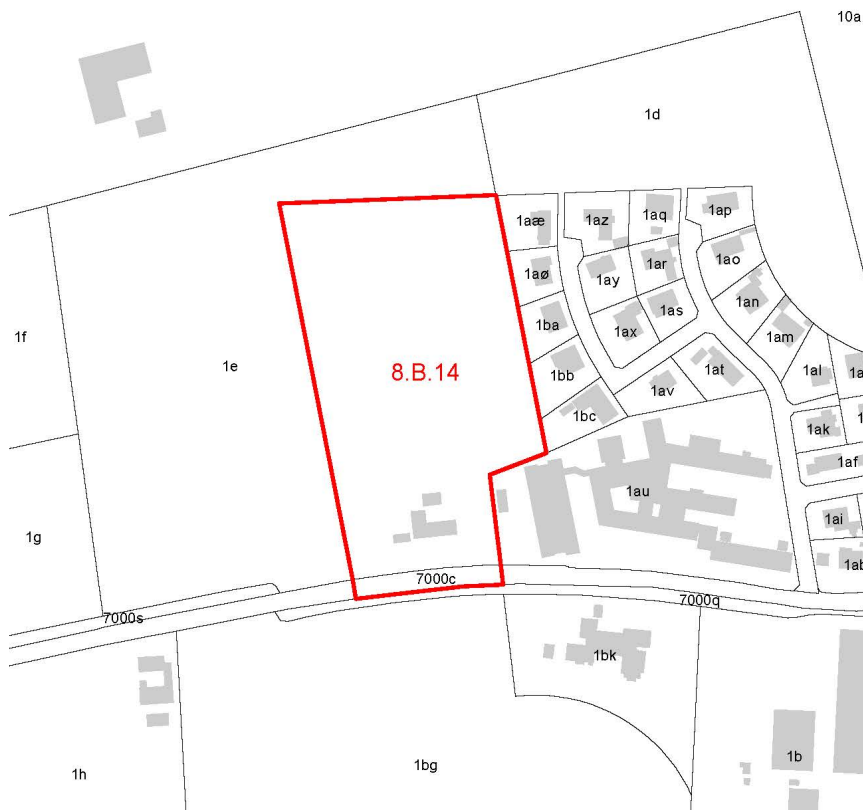
Rammebestemmelserne 8.B.14 Boligområde Vejby Nord-vest

Ændringer i forhold til kommuneplan 2013-25 ramme 8.B.13:



8.B.13	Boligområde Vejby Nordvest
Anvendelse	Boligområde
Zonestatus	Landzone, fremtidig byzone
Trafikbetjening	Området trafikbetjenes fra Tisvildevej
Bemærkning	I mindre dele af området er kortlagt risiko for oversvømmelse, jævnfør kort 2.6 a Klimatilpasning, oversvømmelseskort. Ved den fremtidige planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere, blandt andet ved undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald ud fra hvilke krav, byggeriet kan opføres. Læs mere i kommuneplanens afsnit 2.6 Klimatilpasning.

Forslag:



8.B.14	Boligområde Vejby Nordvest
Anvendelse	Området er et boligområde med tæt lav bebyggelse, bestående af en dobbelthuse og lejligheder i max 2 etager, i
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Den maksimale bebyggelsesprocent for området er fastsat til 40%. Bebyggelsesprocenten fastsættes på baggrund af områdets landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier samt bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 40.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området er udformet med en klyngeliggende formation, med små udstykninger, der giver plads til større fællesarealer.

Opholds- og friarealer	Der skal være fælles friarealer for de enkelte grupper af bebyggelser. Arealerne skal udlægges og anlægges så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for køkkenhaver, leg og ophold.
Bygningshøjde	Max. 2 etager, under hensyntagen til områdets landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier samt bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, karakter, nabobebyggelse og det åbne land.
Trafikbetjening	Området trafikbetjenes fra Tisvildevej
Bemærkning	I mindre dele af området er kortlagt risiko for oversvømmelse, jævnfør kort 2.6 a Klimatilpasning, oversvømmelseskort. Ved den fremtidige planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere, blandt andet ved undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald ud fra hvilke krav, byggeriet kan opføres. Læs mere i kommuneplannens afsnit 2.6 Klimatilpasning.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-25 er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den 22.05.2017.

På Byrådets vegne



Kim Valentin
Borgmester



Holger Spangsberg
Kommunaldirektør

Bag kommuneplanen

Om kommuneplanen og tillæg til kommuneplanen

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 landområde udlagt til fremtidig byzone for et mindre område ved Vejby. Området er planlagt til boligformål.

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.

Hvordan er tillægget blevet til

Tillægget er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan for en del af matrikel 4e, Vejby By, Vejby. Ændringer i rammebestemmelserne er fremkommet gennem arbejdet med lokalplan for en del af området.

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.

I overensstemmelse med Fingerplan 2013 er der her tale om byudvikling af lokal karakter i forbindelse med et udpeget kommunecenter.

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 råstof-områder 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.