



# FORSLAG

# Gilleleje

Et blandet byområde ved Vesterbrogade  
Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013-25

## Generel orientering

Dette planforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune.

Planforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den 25.09.2017 og offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.gribskov.dk/hoering](http://www.gribskov.dk/hoering) den 25.09.2017.

Planforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den 25.09.2017 til den 19.11.2017.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget senest den 19.11.2017.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

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

# Indholdsfortegnelse

Indledning.....	3
Forhold til anden planlægning.....	5
Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen.....	6
Hovedstruktur i kommuneplanen.....	6
Retningslinjer i kommuneplanen.....	7
Rammebestemmelserne 2.BB.01 Blandet byområde ved Vesterbrogade.....	7
Vedtagelsespåtegning.....	8
Bag kommuneplanen - Om kommuneplanen og kommuneplantillæg.....	9

## Indledning

---

Dette forslag til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune er udarbejdet sideløbende med lokalplanforslag 315.19 for hotel og boliger ved Vesterbrogade i Gilleleje.

Kommuneplantillægget omhandler et område beliggende i den vestlige del af Gilleleje. Området er beliggende mellem den grønne, fredede kile og Vesterbrogade. Kommuneplantillægget omfatter det område, der tidligere blev anvendt til offentligt formål med plejehjem og rådhus, og senest bibliotek og museum. Tillægget omfatter del af matr. nr. 3r Gilleleje by, Gilleleje. Området er på ca. 7.650 m<sup>2</sup>.

Tillægget udarbejdes parallelt med Lokalplan 315.19. Dette lokalplanforslag er udarbejdet for at muliggøre om- og tilbygning af ejendommen, jf. Byrådets beslutning i forbindelse med salg af ejendommen.

### *Foroffentlighed – indkaldelse af ideer og forslag*

Forud for udbuddet af ejendommen Vesterbrogade 54-56, Gilleleje, har der været gennemført en såkaldt 'foroffentlighed' med idéindkaldelse til ændring af kommuneplanrammen for området i forhold til den fremtidige anvendelse. Desuden har kommunen modtaget en række forslag til områdets fremtidige anvendelse i forbindelse med udarbejdelse af forslag til Strategisk Plan for Gilleleje. Idéer modtaget inden udbuddet indgik som input til udbudsmaterialet. Den konkrete fremtidige anvendelse til badehotel er derfor foreløbigt blevet fastlagt i forbindelse med salget, som dog er betinget af, at der vedtages et plangrundlag, som muliggør projektet.

Ønskerne fra borgernes side går primært på, at bygningerne bevares, fordi de har en vigtig kulturhistorisk værdi for byen - dette er indgået som krav i udbuddet. Desuden ønskede flere, at bygningerne forblev kommunalt ejet til medborgerhus, vandrehjem og lignende. Førstnævnte vurderes i høj grad at ske med projektet, som ønsker at respektere og bevare det oprindelige arkitektoniske udtryk. En del af de kulturelle aktiviteter er flyttet,

bl.a. til Kulturhavnen. Byrådet har besluttet at sælge bygningerne, og ønsket om at bevare bygningerne som kommunalt ejet imødekommes derfor ikke.

Kommuneplantillægget har til formål at fastlægge den fremtidige anvendelse til et blandet byområde, med mulighed for blanding af boliger og erhverv i området.

Eksisterende kommuneplanramme:

Området er i den gældende Kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammebestemmelse 2.D.08 for Gilleleje Museum og Bibliotek, der udlægger området til offentlige formål, som skole, institutioner for børn, unge og ældre, kursusvirksomhed, bibliotek, museum, kulturlokaler m.v. Der kan ikke etableres butikker i området.

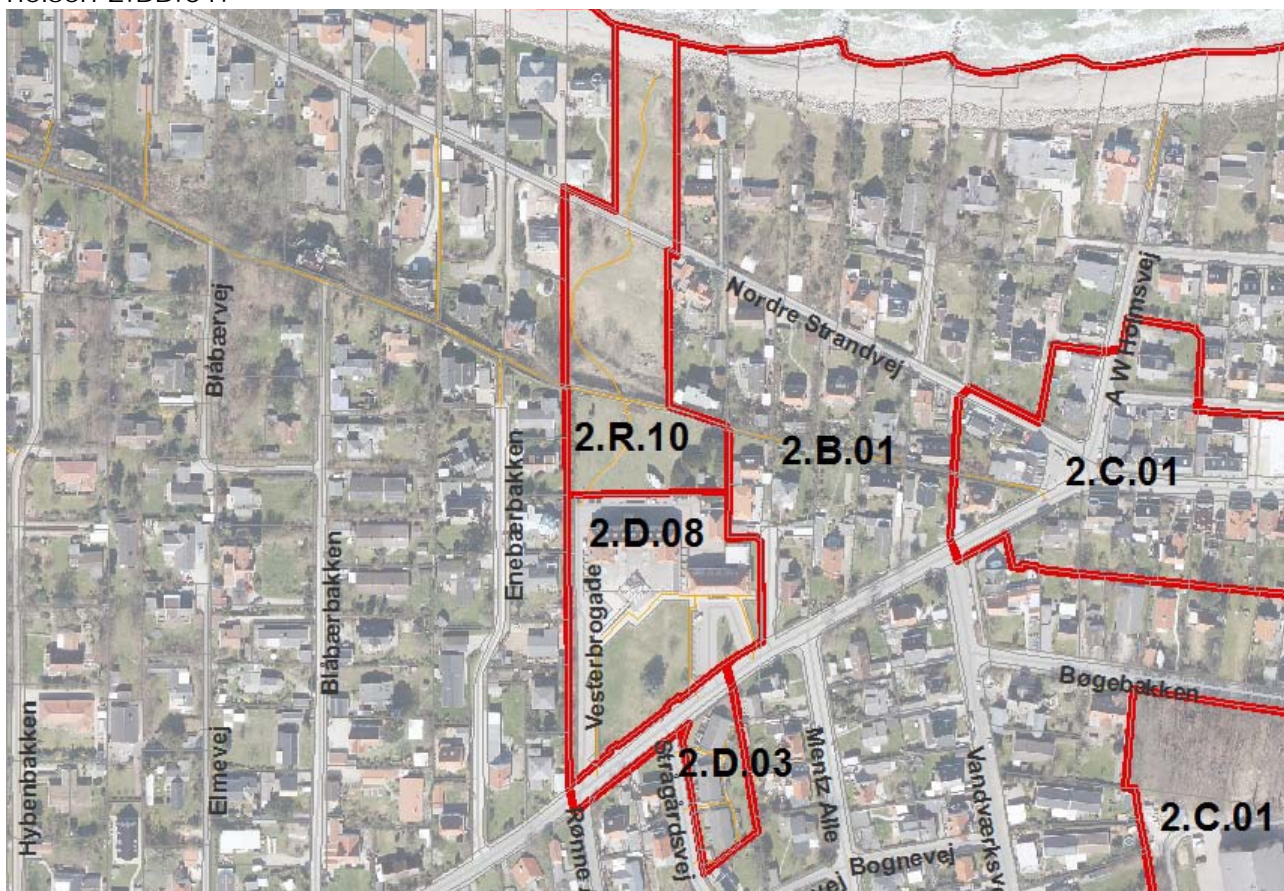
Bebyggelsesprocent: Max. 45

Bygningshøjde: Max. 2½ etage og Max. 13 m

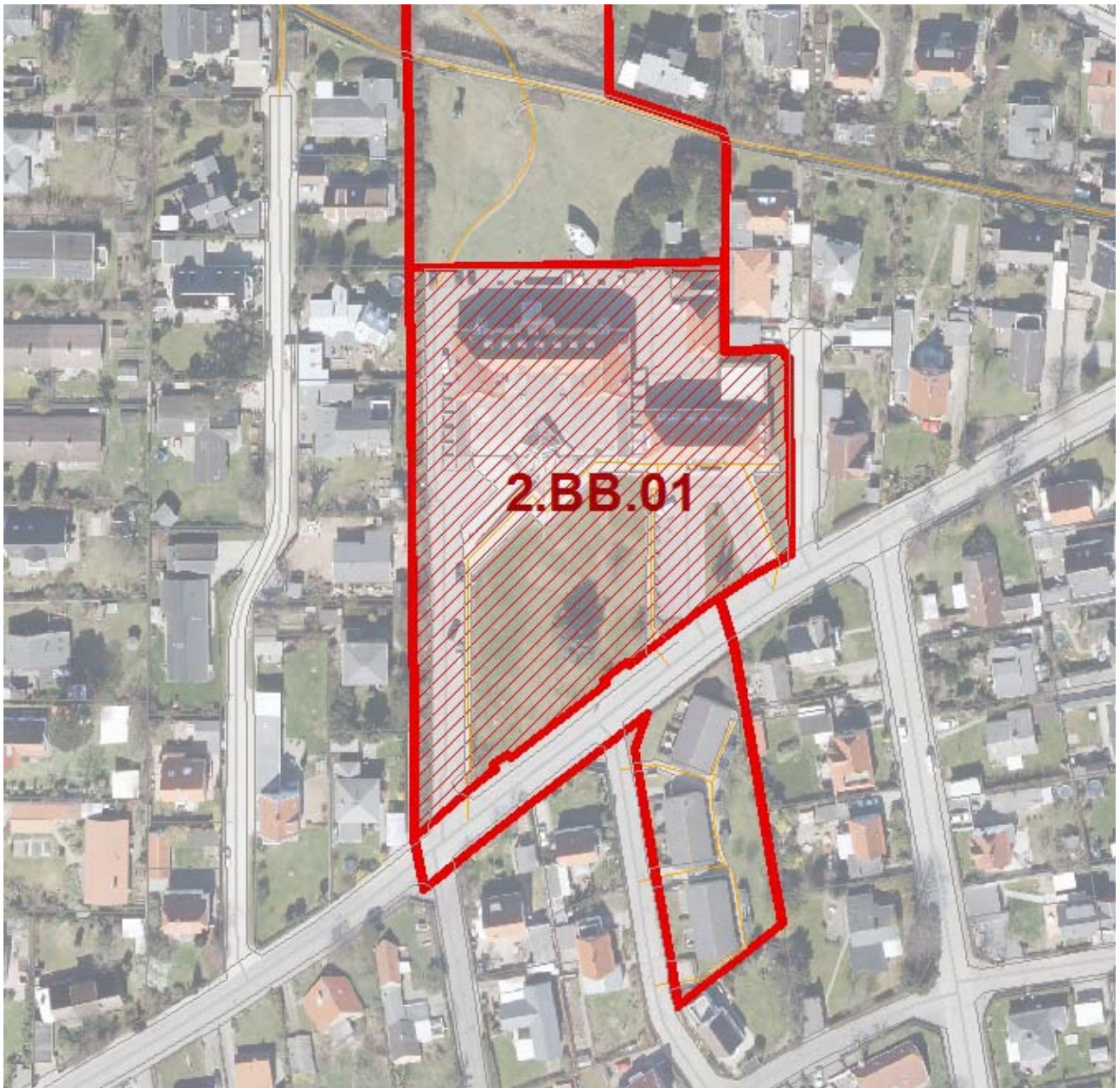
Behov for nye rammebestemmelser:

Da området ikke længere skal anvendes til offentlige formål, er det nødvendigt at lave et kommuneplantillæg, med nye rammer for den ændrede anvendelse af området.

Kommuneplantillæg nr. 10 har til formål, at ændre anvendelsen af området, således at området fremadrettet udlægges som område til blandet byområde, med rammebetegnelsen 2.BB.01.



*De eksisterende rammeområder i Kommuneplan 2013-2025*



*Rammeområdet ændres så betegnelsen fremadrettet er: ramme 2.BB.01*

## Forhold til anden planlægning

---

### **Fingerplanen**

Landsplandirektivet Fingerplan 2017 fastlægger at området er beliggende indenfor det, der kaldes "det øvrige hovedstadsområde (byområde)". Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med rammerne i landsplandsdirektivet 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.

Rammeområdet ligger inden for "opland til meget sårbare Natura 2000 områder". Gribskov Kommune har ikke kendskab til området indeholder sjældne eller truede arter. Umiddelbart vurderes det, at der ikke er egnede levesteder til at understøtte lokalisering af beskyttede arter.

Det er kommunens samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 315.19 og dette kommuneplantillæg nr. 10, er der foretaget en screening for miljøvurdering. Se nedenfor.

## **Hovedstruktur i kommuneplanen**

---

Udvikling af området til blandet byområde med mulighed for at etablere badehotel hænger sammen med Gillelejes profil som kommunecenter og velfungerende turistcenter samt en god bolig- og handelsby. Nærværende tillæg medfører ingen ændringer i Kommuneplanens hovedstruktur.

## Retningslinjer i kommuneplanen

---

### Kystnær byzone

Efter Planlovens § 5 a, stk. 4 m.fl. gælder, at for de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysten, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, skal kommunen rede-gøre for om der er en påvirkning af kystlandskabet.

Den eksisterende bebyggelse – det gamle rådhus og gamle plejehjem er synlig fra den grønne kile og er også delvist synlig fra kysten eller kystlandskabet. Kommuneplantillægget fastholder de eksisterende bygninger for det gamle rådhus og det gamle plejehjem.

Der ønskes opført en mindre restaurantbygning på nordsiden af de eksisterende bygninger. Denne tilbygning vil kræve en tilladelse fra Fredningsnævnet i forhold til den landskabsfredning, der er udpeget på den grønne kile nord for området. Ligeledes vil restaurantbygningen være delvist synlig i oplevelsen fra kystlandskabet.

Gribskov Kommune vurderer dog, at en mindre tilbygning på nordsiden ikke vil påvirke kystlandskabet, da den opføres i en etage og den opføres hensynsfuldt i forhold til den eksisterende arkitektur og den markerer sig ikke i forhold til det gamle plejehjems eksisterende bygningsvolumen. Ligeledes erstatter den nye tilbygning en mindre tilbygning med et glasvindfang som fjernes når restauranttilbygningen opføres. Bygningen opføres i træ og skal i stil og udtryk

## Rammebestemmelserne 2.BB.01 Blandet byområde ved Vesterbrogade

---

Rammebestemmelserne foreslås ændret med dette tillæg.

Der foreslås en ændret anvendelse af området, selve rammeområdets afgrænsning ændres ikke.

De gældende rammer i kommuneplanen fastsætter et etageantal på 2½.

Da pyramidetilbygningen blev bygget i 1995 blev der samtidig gravet frit rundt om en del af bygningen med det gamle plejehjem. Tidligere har denne bygning været noteret som værende 2½ etage. Idet en større del af facaden blev fritlagt skal den rettelig noteres som værende 3½ etage (dvs. 3 etager med udnyttelig tagetage). De 3½ etage føres videre i det nye kommuneplantillæg. Den maksimale bygningshøjde på 13 m foreslås øget til 13,5 m i det nye tillæg for at kunne rumme evt. behov om energirenovering af taget. Dvs. behov for at lægge et tykkere lag isolering.

Kommuneplantillægget fastsætter, at det gamle plejehjem og det gamle rådhus kan være højere end den nye bebyggelse ved Vesterbrogade.

Det gamle plejehjem og det gamle rådhus kan være maksimalt 13,5 m højt. Ny bebyggelse mod Vesterbrogade fastsættes til maks. 2 etager med en maks. bygningshøjde på 11,5 m.

I forbindelse med udbuddet af ejendommen er der taget stilling til at ejendommen kan fortættes med ny bebyggelse. Kommuneplantillægget foreslår at bebyggelsesprocenten fastsættes til 71% for området under ét.

Det foreslås at rammeområdet fremadrettet har følgende bestemmelser for lokalplanlægning i området:

<b>2.BB.01</b>	<b>Blandet byområde ved Vesterbrogade</b>
Anvendelse	Hoteldrift med dertil naturligt tilhørende faciliteter (så som restauration med udeservering, spa-wellness, conferencefaciliteter m.v., herunder selskabslokaler og kursusfaciliteter). Desuden må der etableres boliger til feriemål så vel som helårsbeboelse.
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	71 for området under ét
Opholds- og friarealer	Ingen særskilte bestemmelser.
Bebyggelsens omfang og udformning	Maks. 2 etager, dog 3½ for det gamle plejehjem. Maks. 11,5 m, dog maks. 13,5 m for det gamle plejehjem og det gamle rådhus  De to eksisterende, oprindelige bygninger fra 1939 (Det gamle rådhus og plejehjemmet) skal begge så vidt muligt bevares i deres ydre udtryk. Der kan foretages justeringer, herunder f.eks. altaner, såfremt det vurderes at justeringerne ikke bidrager negativt til hovedindtrykket.

## Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013-25 er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den 25.09.2017.

  
Jøhannich Retersen  
Viceborgmester

På Byrådets vegne

  
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, som vedtages imellem de revisioner af kommuneplanen, der foregår hvert 4. år i sidste halvdel af byrådsperioden.

## Hvad ændres med dette kommuneplantillæg?

Dette kommuneplantillæg ændrer rammebestemmelserne for anvendelsen af området. Området fastlægges som et blandet byområde, med mulighed for at etablere blandet bolig og erhverv i området. Det maksimale etageantal sættes til 3½ etage efter det eksisterende byggeri og den maksimale bygningshøjde fastholdes. Bebyggelsesprocenten for området under ét fastsættes til 71%

## 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 25.09.2017, 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 ligger ikke inden for et udpeget råstofområde 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.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme.

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Inden for områder omfattet af kommuneplantillægget kan Byrådet således modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Dette kan ske ved nedlæggelse af et såkaldt §12-forbud jf. Planloven. Der kan dog ikke nedlægges §12-forbud, når det pågældende område er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, og ansøgningen i øvrigt er i overensstemmelse med planerne.

Byrådet kan endvidere nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Byrådet skal i løbet af dette år offentliggøre et forslag til en (ny) lokalplan.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger indtræder ved bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne plan.