

## **Gennemgang af høringsvar til lokalplan 315.18 for et boligområde med Bavne Ager, Gilleleje [PMU 07.12.2017]**

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 15. september til den 10. november 2017.

Der er i høringsperioden kommet 8 høringsvar (høringsvar 2 og 8 er dog enslydende – høringsvar 2 er skrevet som et debatoplæg/læserbrev). 3 af høringsvarene er indgivet på vegne af et større antal borgere.

Hovedindholdet i høringsvarene omhandler:

- at principperne i visionsnotatet fra 2004 ikke overholdes i lokalplanforslaget
- at bebyggelsen bliver meget tæt og bebyggelsesprocenten er meget høj
- at kortbilag 2 viser ikke friarealerne eller hvor fælleshuset skal placeres
- at der kun er få friarealer ud over vådområdet og det kan ikke bruges til boldspil og opholdsarealer
- at den grønne kile op mod Langdraget og børnehaven som er vist i visionsnotatet ikke fremgår
- at visualiseringen på side 6 kun viser en del af bebyggelsen
- at visionsnotatet angiver 140 boliger på hele hjørnegrunden – nu er der planlagt for i alt 289 boliger på arealet
- at søen og vådområdet indeholder væsentlige naturværdier og tilstanden i søen ikke må ændres
- at der skal være en respektzone rundt om vådområdet, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3
- at naturindholdet i området forringes generelt
- at der er ikke sammenhæng mellem visualiseringen på side 6 og bilag 2

Hovedparten af høringsvarene handler om, at lokalplanen ikke ses at være i overensstemmelse med visionsnotatet fra 2004. Bygherres vurdering af dette fremgår af separat bilag til dagsordenpunktet. Administrationens samlede vurderinger og anbefalinger til forholdet mellem lokalplan og visionsnotat fremgår sidst i dette dokument (dvs. efter skemaet med gennemgang af høringsvar).

Nr	Afsender	Resume af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering og konsekvenser for lokalplanen	Foreslåede ændringer i lokalplanen ved endelig vedtagelse
1	<b>Beboere Bavne Ager 84-155</b>	<p>Høringssvaret er skrevet på vegne af 35 husstande på Bavne Ager 84-155. Indsigerne konstaterer indledningsvis, at grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen er "visionsnotat – struktur for bebyggelse på hjørnegrunden i Gilleleje". Beboerne har en række konkrete indsigelser til forslaget til lokalplan:</p> <p>a) Der er intet i det beskrevne projekt som lokalplanen giver mulighed for, som:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• respektere eller videreføre visionsnotatets indhold og rammer</li> <li>• Skaber nogen form for sammenhæng mellem Langdraget via grønne områder</li> <li>• Sikrer udsigtskiler i området så områdets nuværende herlighedsværdi bevares</li> <li>• Sikrer nogen form for sammenhæng med den nyere bebyggelse på Bavne Ager</li> </ul>	<p>a)</p> <p><u>Administrationens bemærkninger:</u> Af lokalplanforslagets redegørelse fremgår at lokalplanen viderefører intentionerne i det visionsnotat som Byrådet vedtog i 2004. Det fremgår således, at lokalplanen bygger videre på visionsnotatet. Der kan derfor være en berettiget forventning fra naboer/offentligheden om, at planforslaget tager udgangspunkt i og bygger videre på visionsnotatet. Men ikke nødvendigvis at det er i fuld overensstemmelse hermed. Juridisk er det dog alene kommuneplanen som lokalplanen skal være i overensstemmelse med. Overordnet set er det administrationens vurdering, at lokalplanforslaget lever op til principperne i visionsnotatet, men princippet om grønne strukturer efterleves kun delvis.</p> <p><u>Administrationen anbefaler,</u> at lokalplanen tilpasses så bebyggelsen rykkes længere væk fra Langdraget og der skabes lidt mere plads til en sammenhængende beplantning eller grønt område/kile mellem den eksisterende og den nye bebyggelse og som også hænger sammen med vådområdet. Ligeledes kan der stilles flere krav om beplantning af området, således at det bedre sikres at hele området fremstår med en grøn karakter.</p> <p>Se nærmere uddybning i administrationens samlede vurdering i slutningen af dokumentet.</p>	<p>a) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p>

		<p>b) <u>Bebyggelsen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 78 boliger på så lille et areal er ude af proportioner.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• §3 området kan ikke regnes med som rekreativt areal, ligesom områderne øst for cykelstien under lokalplan 14.10 ikke kan regnes med i bebyggelsesprocenten eller indgå som fællesarealer eller rekreative arealer.</li> </ul>	<p>b)</p> <p><u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af et ikke nærmere specificeret antal boliger, såfremt der kan etableres de nødvendige tilhørende friarealer og parkeringspladser og bebyggelsestætheden overholdes. Da vådområdet ikke kan bebygges, bliver bebyggelsen i det bebyggede område forholdsvis tæt.</p> <p><u>Administrationen anbefaler, ikke at bemærkningen giver anledning til ændringer i lokalplanen.</u></p> <p><u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 40 for etageboliger og 35 for tæt/lav, og at vådområdet ikke må bebygges. Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra det samlede areal af ejendommen. Det fremgår af bygningsreglementet, at alle arealer i samme zone (byzone eller sommerhusområde) kan tages med, når man beregner bebyggelsesprocenten. Dette gælder også for § 3-områder. På sammen måde kan naturområdet også regnes med som fællesareal, men det er rigtigt at området vil ikke kunne bruges til boldspil og lignende da det jo er et vådområde.</p> <p><u>Administrationen anbefaler ikke at bemærkningen giver anledning til ændringer i lokalplanen.</u></p>	<p>Ingen</p> <p>Ingen</p>
--	--	--	--	------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beboerne skriver at bebyggelsesprocenten i det planlagte projekt ikke fremgår konkret i lokalplanen, men indsigerne har regnet sig frem til en bebyggelsesprocent på 39%. I visionsnotatet er det mest brugte ord grøn og de mener derfor, at den høje bebyggelsesprocent er i så alvorlig strid med visionsnotatet at der er helt uacceptabelt.</li> </ul> <p style="text-align: right;">1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• På samme måde strider muligheden for at bygge i op til 2 etager indenfor lokalplanens område mod intensioenerne om at ny bebyggelse skal placeres så lavt beliggende bebyggelse ikke skærmer for udsigten for de højere beliggende bebyggelser.</li> </ul> <p>c) <u>Landskab og beplantning</u> I planens redegørelse fremgår det at vådområdet udlægges om rekreativt område og at området udtynes i det omfang det er nødvendigt for den rekreative brug og udsigt. Indsigerne skriver, at bygherres intentioner om ændring af §3-området ikke bør være en del af lokalplanen, men bør være en sag mellem bygherre, Naturstyrelsen og evt. høringsparter.</p>	<p><u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanforslaget angiver i § 6.1 at bebyggelsesprocenten for etageboliger ikke må overstige 40 og 35 for tæt/lav. Dette er i overensstemmelse med mulighederne i kommuneplanen. Da vådområdet indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten vil bebyggelsen naturligt blive forholdsvis tæt, fordi der ikke kan bebygges indenfor våd-området.</p> <p>1. <u>Administrationen anbefaler ikke at bemærkningen giver anledning til ændringer i lokalplanen.</u></p> <p><u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanforslaget giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager. Dette er i overensstemmelsen med kommuneplanens rammebestemmelser. I visionsnotatet fra 2004 ligger lokalplanområdet i delområde 2, hvor det beskrives, at bebyggelsen kan være i 1½ til 2 etager.</p> <p><u>Administrationen anbefaler:</u> at bemærkningen ikke medføre ændringer i lokalplanen.</p> <p>c) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanen beskriver i redegørelsen, at bygherre har intentioner om at pleje vådområdet så det kan indgå som en del af det rekreative område. En ændring af §3-områdets tilstand – herunder udtynding/oprensning - kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3. Dette gælder også selvom udtyndingen/oprensning sker for at forbedre vådområdets naturindhold. Bemærkning</p>	<p>Ingen</p> <p>Ingen</p> <p>Ingen</p>
--	--	--	---	--

		<p>d) <u>Forhold til anden planlægning</u>  Indsigerne mener, at beskrivelsen af lokalplanforslagets forhold til Fingerplan 2013 er overflødig, og at beskrivelsen viser at lokalplanforslaget er udarbejdet uden indgående kendskab til områdets identitet, vision, karakter, hensigt eller rammegrundlag.</p> <p>e) <u>Bebyggelsesprocent</u>  Lokalplanen beskriver, at der kan opføres 6.000 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, hvilket beboerne skiver giver en meget høj bebyggelsesprocent (beboerne har regnet en bebyggelsesprocent på 39%). De beskriver at det er utænkeligt, at denne massive form for bebyggelse af et så naturskønt område med store gamle beplantninger, naturbeskyttede områder mv.</p>	<p>i lokalplanforslagets redegørelse beskriver dette. Kommunen er myndighed for naturbeskyttelseslovens §3.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u>, at beskrivelsen i redegørelsen fastholdes som en nødvendig del af lokalplanens redegørelse.</p> <p>d)  <u>Administrationen bemærkninger</u>: I lokalplanens redegørelse beskrives at den byudvikling som lokalplanen giver mulighed for er i overensstemmelse med Fingerplanen. Kommunens planlægning må ifølge Planloven ikke være i strid med blandt andet Fingerplanen, der er landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning. Afsnittet er en lovpligtig redegør for, at den byudvikling som lokalplanen giver mulighed for ikke er i strid med landsplanlægningen.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u>, at bemærkningen ikke medfører ændringer i lokalplanen.</p> <p>e)  <u>Administrationens bemærkninger</u>: Se bemærkninger og anbefalinger til punkt 1a.</p>	<p>Ingen</p> <p>e) e pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p>
--	--	---	---	---

		<p>og som står i så skærende kontrast til visionsnotatet, nogensinde har været hensigten med området.</p> <p>Kommuneplanens mindstegrundstørrelse kan ikke overholdes.</p> <p>Beplantningen i området må fjernes for at give plads til bebyggelse, p-pladser mv.</p> <p>Det fremgår at der udlægges arealer til udendørs ophold på 25% af boligarealet, dvs. 25% af 6.000 m<sup>2</sup>=1.500 m<sup>2</sup>. Ved 1,5 beboer pr bolig svarer det til af minimum 117 personer skal opholde sig på 1.500 m<sup>2</sup>.</p>	<p><u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanforslaget bestemmer i §4.2 at ingen ejendom må udstykkes mindre end 300 m<sup>2</sup>. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse for området. Det er ikke meningen, at de enkelte boliger skal udstykkes og grundstørrelserne kan derfor godt overholdes. Boligerne kan evt. udstykkes som ejerlejligheder.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at bemærkningen ikke medføre ændringer i lokalplanen.</p> <p><u>Administrationens bemærkninger:</u> I planforslaget er vådområdet friholdt for bebyggelse, men der er planlagt for bebyggelse og parkering op mod Langdraget. Det er korrekt, at en del af beplantningen skal fjernes for i forbindelse med byggeriet.</p> <p>Se i øvrigt bemærkninger og anbefalinger til punkt 1a.</p> <p><u>Administrationen bemærkninger:</u> Det fremgår af lokalplanforslaget, at der udlægges udendørs friarealer mellem byggefeltene.</p> <p>Se i øvrigt bemærkninger og anbefalinger til punkt 1a.</p> <p><u>Administrationens bemærkninger:</u> I</p>	<p>Ingen</p> <p>se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p>
--	--	--	---	--

		<p>Det fremgår, at der er udlagt færre p-pladser end normalt for et boligområde på baggrund af det man kalder målgruppen, og det ville derfor være oplagt at fortælle hvem målgruppen er.</p> <p>f) <u>Bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø</u>  Det beskrives i redegørelsen at området ikke vurderes at have noget væsentligt kulturmiljø. Visionsnotatet fra 2004 beskriver mange bevaringsværdige landskabstræk og indsigerne skriver at de kan fristes til at drage den konklusion at den der har udarbejdet visionsnotatet rent faktisk har været i området i modsætning til udarbejder af lokalplanforslaget.</p> <p>g) <u>Vådområdet</u>  Det beskrives i lokalplanen at §3-området friholdes for bebyggelse. Beboerne skriver at der ikke holdes respektzone til vådområdet og at der nogle steder bygges ind over §3 området.</p> <p>Det beskrives i lokalplanen at planen ikke vil have indvirkning på §3- området. Indsigerne skriver, at vådområdet er tæt bevokset og derfor er levested for grønne frøer, forskellige</p>	<p>lokalplanforslaget er der krav om 1,5 parkeringspladser pr. bolig, for boliger på max. 40 m2 kan antallet dog reduceres til 1 p-plads. Kravet til parkeringspladser er reduceret så der for boliger under 40 m2 kun skal udlægges 1 parkeringsplads, fordi at de helt små boliger sandsynligvis kun bebos af 1 person.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at bemærkningen ikke medfører ændringer i lokalplanen.</p> <p>f) Tages til efterretning.</p> <p>g)  <u>Administrationens bemærkninger:</u> På kortbilag 2 er vist en afgrænsning af vådområdet og byggefeltene på kortbilaget friholder vådområdet for bebyggelse. Vådområdet består af en sø og et moseområde, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttede naturtyper. Denne afgrænsning er inklusiv en respektzone/bræmme omkring det beskyttede naturområdet, hvilket dog ikke fremgår tydeligt af planforslagets redegørelse.</p>	<p>Ingen</p> <p>Ingen</p> <p>g) I redegørelsen præciseres det at der rundt om §3 området skal være en bræmme, hvor der ikke må opføres byggeri. Området der skal friholdes, er afgrænset på Bilag 2.</p> <p>I § 8 tilføjes "Det eksisterende vådområde skal bevares med en</p>
--	--	---	--	--

		<p>fuglearter mv. Indsigerne mener at en bebyggelse der placeres så tæt på naturområdet vil have væsentlig indvirkning på området.</p> <p>h) <u>Lov om miljøvurdering</u> Det beskrives i lokalplanen at Gribskov Kommune vurderer, at planen ikke skal miljøvurderes. Indsigerne skriver, at screeningsskemaet der ligger til grund for vurderingen er fejlagtigt udfyldt. Indsigerne skriver desuden at de vil sende en klage over at planen ikke er miljøvurderet inden klagefristens udløb.</p> <p>i) Indsigelser mod lokalplanforslagets §-bestemmer:</p> <p>§1.1 opførelse af det omtalte fælleshus umuliggøres definitivt i kraft af den enorme mængde bebyggelse som lokalplanforslaget åbner mulighed for.</p> <p>§1.2 sikring af områdets grønne karakter umuliggøres definitivt i kraft af den enorme mængde bebyggelse som lokalplanforslaget åbner mulighed for.</p>	<p><u>Administrationen anbefaler:</u> at der i redegørelsen beskrives at der skal holdes en bræmme/bufferzone til §3-området, hvor der ikke må opføres byggeri eller anlægges befæstede arealer uden mulighed for nedsivning, samt tilføjes en bestemmelse om dette.</p> <p>h) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Indsigerne har den 9. oktober 2017 sendt en klage over Byrådets beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering af lokalplanforslaget. Klagen er sendt til behandling i Planklagenævnet. Klagen har ikke opsættende virkning for behandling af lokalplanforslaget og byrådet kan derfor behandle og vedtage lokalplanen endeligt.</p> <p><u>Administrationen anbefaler at bemærkningen</u> tages til efterretning</p> <p>i) <u>§1.1 Administrationens bemærkninger:</u> Placering af fælleshuset fremgår ikke af lokalplanforslagets bilag 2.</p> <p><u>Administrationen anbefaler at placering af fælleshuset vises på kortbilag 2.</u></p> <p><u>§1.2 Administrationens bemærkninger og anbefalinger:</u> Se bemærkninger og anbefalinger til punkt 1a.</p>	<p>bræmme omkring som vist på kortbilag 2.”</p> <p>Ingen</p> <p>§1.1) Placering af fælleshus skal vises på kortbilag 2</p> <p>§1.2) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>Ingen</p>
--	--	---	--	--

		<p>§4.2 hvorfor overhovedet skrive at ingen selvstændig ejendomme må udstykkes i mindre end 300 m<sup>2</sup> når det er utvetydigt, at dette på ingen måde ville kunne lade sig gøre i praksis.</p> <p>§6.1 Et naturbeskyttet §3-område er ikke en andel af fællesarealet, hvorfor denne ikke kan indregnes i bebyggelsesprocenten, lige så vel som det heller ikke er tilfældet i Bavne Agers øvrige bebyggelse.</p> <p>§6.3 Endnu et tiltag til bebyggelsens massive karakter i form af altaner som yderligere skal kunne placeres i bebyggelsen, er utænkeligt.</p> <p>§6.5 78 boliger på så lille et område der jf. visionsnotat er tiltænkt en helt anden karakter er helt igennem uacceptabelt.</p> <p>§6.8 at afstandskravene ikke gælder for gavle er fuldstændigt uacceptabelt og en afstand fra en facadehøjde på 8,5 m til ny facadehøjde 8,5 m på blot 9 m er selvsagt vandvittigt</p>	<p><u>§4.2 Administrationens bemærkninger:</u> Bestemmelsen om grundstørrelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse for området. Det er ikke tanken at de enkelt boliger skal udstykkes i selvstændige matrikler, men området vil godt kunne opdeles i flere selvstændige ejerforeninger. Se også punkt 1b.</p> <p><u>Administrationen anbefaler at bemærkningen ikke medfører ændringer i lokalplanen.</u></p> <p><u>§6.1 Administrationens bemærkninger og anbefalinger:</u> Se bemærkninger og anbefalinger til punkt 1b.</p> <p><u>§6.3 Administrationens bemærkninger og anbefalinger:</u> Lokalplanen giver mulighed for opførelse af altaner.</p> <p>Se i øvrigt bemærkninger og anbefalinger til punkt 1a.</p> <p><u>§6.5 Administrationens bemærkninger og anbefalinger:</u> Se bemærkninger og anbefalinger til punkt 1a.</p> <p><u>§ 6.8 Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanforslaget bestemmer i § 6.8 en minimumsafstand på 9 m, hvor den modstående bygninger i 2 etager og 7 m hvor den modstående bygning er i 1 etage.</p>	<p>Ingen</p> <p>§6.3) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>§6.5) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>Ingen.</p> <p>Ingen.</p>
--	--	---	--	--

		<p>§7.1 mangler fuldstændig afgrænsninger for at kunne sikre en sammenhæng mellem bebyggelserne</p> <p>§7.2 mangler fuldstændig afgrænsninger for at kunne sikre en sammenhæng mellem bebyggelserne</p> <p>§8.1 antallet af m2 fælles friarealer stemmer på ingen måde overens med antallet af kommenende brugere og er så langt fra visionsnotatet som det på nogen tænkelig måde kunne være</p> <p>§9.3 Det beskrives tydeligt i §9.1 at alle ledninger til forsyning af området skal udføres som jordkabler, så hvorfor pludselig give mulighed for at opsætte parabolantenne på altaner og udhæng oppe i 8 m højde.</p>	<p><u>Administrationen anbefaler:</u> at bestemmelsen om afstand mellem bygningerne fastholdes.</p> <p>§ 7.1 Tages til efterretning</p> <p>§7.2 Tages til efterretning.</p> <p><u>8.1 Administrationens bemærkninger:</u> En del af de fælles friarealer består af vådområdet og friarealerne mellem husenen bliver derfor naturligt mindre.</p> <p><u>Administration anbefaler</u> at visualiseringen i lokalplanens redegørelse justeres så det bedre illustrere tætheden i den kommende bebyggelse.</p> <p>§9.3 <u>Administrationens bemærkninger:</u> I lokalplanforslagets §9.3 står der at sende og modtageranlæg, herunder parabolantener, ikke må opsættes så de er synlige fra vej og fælles arealer. Kommunen kan ikke forbyde, at der opsættes parabolantener. Lokalplanforslaget giver derfor mulighed for at opsætte parabolantener, men for at de skal være mindst muligt synlige må de ikke opsættes så de er synlige fra vej eller fællesarealer.</p> <p><u>Administrationen anbefaler:</u> at bemærkninger ikke medføre ændringer i lokalplanen.</p>	<p>Ingen.</p> <p>§8.1) se pkt 3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>Ingen</p>
--	--	---	---	---

	<p><i>Indsigerne har en række spørgsmål til punkter i visionsnotatet, som indsigerne ikke mener er respekteret i lokalplanen:</i></p> <p>Hvordan og på hvilken måde sikres den grønne struktur i nærværende projekt?</p> <p>Hvordan og på hvilken måde skabes der sammenhæng mellem naboområdet Langdraget via grønne områder og stier?</p> <p>Hvordan sikre Gribskov Kommune af Hjørnegrunden rummer 140 boliger når der allerede er godkendt hhv. 25 boliger under lokalplan 14.11, 51 boliger i lokalplan 14.10, 15 boliger under lokalplan 315.16, 120 boliger under lokalplan 315.20 samt de foreslåede 78 boliger under lokalplan 315.18 – dvs, i alt 289 boliger?</p> <p>Hvordan er eksisterende landskabstræk indarbejdet i ny bebyggelse samt hvordan sikres det at der skabes udsigtskiler som områdets nuværende herlighedsværdi bevares?</p> <p>Hvordan bevares områdets grønne karakter og hvordan afspejles Byrådets ønske om ikke at bebygge hele området i nærværende lokalplanlægning sådan at det skabes et boligområde med meget grønne træk, hvor vådområdet bevares sammen med eksisterende heg og beplantning?</p> <p>Hvordan sikres det, at de grønne områder danner et sammenhængende bånd mellem</p>	<p>Administrationen har nedenunder skemaet vurderet lokalplanen og visionsnotatet.</p>	
--	---	--	--

	<p>bygningerne?</p> <p>Hvordan sikre det nye lokalplanforslag, at ny bebyggelse i lavtbeliggende områder, ikke skærmer for udsigten for den højere beliggende bebyggelse?</p> <p>Hvordan kan bygningskroppe på 45 meter betragtes som korte og transparente sådan at de giver mulighed for kig mellem dem?</p> <p>Hvordan er hjørnegrundens grønne struktur et bærende element i nærværende projekt?</p> <p>På hvilken måde skabes der sammenhæng med eksisterende landskabs- og beplantningsstrukturer og hvor er der indtænkt yderligere forbedringer sådan at eksisterende beplantning skaber anvendelige områder til leg og rekreativ brug?</p> <p>Hvor er der i nærværende projekt, projekteret fastholdelse af friarealer op mod Langdragets bebyggelse, således at der skabes et grønt fællesareal for forbinder det nye og det ældre boligområde og tages hensyn til den nuværende anvendelse af friarealer?</p> <p>Hvordan sikres de eksisterende beplantninger i form af buskads, træbeplantning og hegn bevaret?</p> <p>Hvordan sikre det nye lokalplanforslag at den fremtidige bebyggelse placeres i rummene mellem eksisterende beplantning der giver den grønne struktur?</p>		
--	--	--	--

	<p>På hvilken måde tager lokalplanforslaget hensyn til, at lavbundsområdet omkring det beskyttede vandhull, friholdes for bebyggelse?</p> <p>Hvordan sikre lokalplanforslaget, at friarealer sammenbindes fra sydøst mod nordøst vis grønne rekreative arealer?</p> <p>Hvor i nærværende projekt er det tiltænkt, at udvidelsen af beplantningen op mod Langdraget skal være?</p> <p>Hvordan sikre lokalplanforslaget bevaringen af de grønne kiler?</p> <p>Hvordan sikre lokalplanforslaget at beplantningen danne volumen og skaber karakter i ellers nøgent og ubebygget område, sådan at det grønne danner modvægt til byggeriet? Og hvordan kan det være at miljøscreeningen konkluderer at området ikke indeholder kulturtræk når visionsnotatet mener at de er en identitetsskabende faktor for boligområdet.</p>		
--	--	--	--

<p><b>2 +8</b></p>	<p><b>Mona og Tage Bechmann, Langdraget 210</b></p>	<p>Mona og Tage Bechmann har skrevet et læserbrev og sendt det ind som høringssvar til lokalplanen. De har efterfølgende også indsendt en indsigelse til lokalplanen med samme ordlyd. De skriver overordnet, at der er stor forskel på indholdet i lokalplanen og visionsnotatet fra 2004. De er ikke imod at der bygges på arealet, men synes at lokalplanen er for lang fra visionerne fra 2004. En mellemting kunne være et godt kompromis. Ønsker at der bliver holdt fast i nogle af visionerne fra 2004.</p> <p>De har følgende konkret bemærkninger:</p> <p>a) I visionsplanen står, at der på hele hjørnegrunden skal bygges 140 boliger. På det byggefelt, der er i spil nu, skal der alene bygges 78 boliger.</p>	<p>a) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Inden for "hjørnegrunden" er der planlagt for i alt 289 boliger. Se udregning nedenunder. I forhold til visionsnotatet bør 80 plejeboliger i lokalplan 315.20 ikke medregnes, da de har en anden karakter end almindelige boliger og de 15 boliger i lokalplan 315.16 er opført på et areal hvor der i 2004 lå et teknisk anlæg. Reelt er der derfor planlagt for 194 boliger indenfor det område som visionsnotatet dækker. Se i øvrigt uddybning, sidst i dette dokument.</p> <p><u>Administrationen anbefaler:</u> at bemærkningen ikke medfører ændringer i lokalplanen.</p>	<p>Ingen</p>
--------------------	---	--	---	--------------

		<p>b) Byggefelt 2 i visionsplanen dækker kun det højtliggende areal mod syd og øst. I den nye lokalplan er hele den grønne kile bag børnehaven inddraget. Hvordan er det gået til?</p> <p>c) Når man ser kortbilag 2 om arealanvendelse, er den grønne kile væk, alt eksisterende beplantning fældet, og der er placeret boligblokke på op til 8,5 m i højden i stedet for. På tegningen er dog skitseret enkelte nye træer. Der er boligblokke helt op til stien bag børnehaven, og det sidste hus på vores vej på Langdraget får P-plads lige på den anden side af hegnet til ca. 30 biler.</p> <p>d) Billedet med den digitale model af området med bebyggelse ser meget pænt ud, men svarer ikke til kortet med arealanvendelserne og giver derfor et forskønnet billede af det kommende byggeri.</p> <p>e) Der er beskrevet, at det er muligt at bygge et fælleshus på 200 m<sup>2</sup> ved søen, men det er ikke med på tegningen. Hvor skal det evt. ligge?</p>	<p>b) <u>Administrationens bemærkninger og anbefaling:</u> I forbindelsen med udbud af grunden blev det beskrevet at vådområdet skulle friholdes for bebyggelse. I visionsnotatet er det beskrevet at der skal friholdes en grøn kile op mod Langdraget. Se også bemærkninger og anbefalinger til punkt 1a.</p> <p>c) <u>Administrationens bemærkninger og anbefaling:</u> Se bemærkninger og anbefaling til punkt 2b.</p> <p>d) <u>Administrationens bemærkninger og anbefaling:</u> Visualiseringen på planforslagets side 6 viser ikke hele den planlagte bebyggelse. I den endelige lokalplan bliver der indsat en ny visualisering, der stemmer overens med bebyggelsesplanen på kortbilag 2.</p> <p>e) <u>Administrationens anbefaling:</u> Det anbefales at placering af fælleshuset vises på kortbilag 2.</p>	<p>b) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>d) Visualiseringen i lokalplanens redegørelse skiftes ud så der er bedre overensstemmelse med kortbilag 2.</p> <p>e) Placering af fælleshuset vises på kortbilag 2.</p>
--	--	---	---	--

	<p>f) Angående søen, så er dele af den nuværende sø forholdsvis ny. Den opstod, da man kloakerede området og sandsynligvis ødelagde de drænrør, der lå. Hvor søen ligger nu, var der før en trampesti fra Langdraget op til Fjellenstrup Station.</p> <p>g) Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25 for åben lav bebyggelse, 35 for tæt lav bebyggelse og 40 for etage og øvrig bebyggelse. 'Den hvide by', som endnu ikke er færdigbygget i området bag Langdraget, har til sammenligning en bebyggelsesprocent på ca. 20. Hvis fælleshuset bygges, bliver procenten endnu højere, og det rekreative område mindre.</p> <p>h) P-pladsernes placering er ikke optimale. Der er langt at gå fra P-pladsen til de fjernest beliggende boliger. Det kan give en del kantstensparkering.</p>	<p>f) Taget til efterretning.</p> <p>g) Se bemærkning og anbefaling til 1b og pkt e ovenfor.</p> <p>h)  <u>Administrationens bemærkninger:</u> De fleste boliger ligger tæt ved parkeringsmulighed. Nogle boliger ligger i længere afstand, men administrationen vurderer at denne afstand er acceptabel. Parkeringspladser placeres i samlede områder for at frigøre mest mulig ubebygget areal mellem bygningerne.</p> <p><u>Administrationen anbefaler:</u> at parkeringspladserne holdes samlet og at bemærkningen ikke medføre ændringer i lokalplanen.</p>	<p>Ingen.</p> <p>g) Placering af fælleshuset vises på kortbilag 2.</p> <p>Ingen</p>
--	---	--	---

3	<b>Jytte Nielsen Bavne Ager 135 og Henning Kielberg, Bavne Ager 118</b>	<p>Jytte Nielsen og Henning Kielberg henviser til Visionsnotat fra hjørnegrunden fra 2004. De skriver at de mener at visionerne i visionsnotatet er totalt sløjftet i lokalplan 315.18.</p> <p>De skriver at de allerede bebyggede områder er opført efter visionsnotatet og det er derfor ikke acceptabelt at kommunen ændrer planen, så visionerne bliver gjort til skamme. De anmoder kommunen om at ændre lokalplanen så visionerne føres ud i livet.</p> <p>a) I visionsnotatet beskrives en grundstørrelse på 300 m<sup>2</sup>. Dette kan ikke overholdes i lokalplanen.</p> <p>b) De skriver at i lokalplanen er der en bebyggelsesprocent på 39%. De mener at den er alt for høj og meget højere end i de allerede bebyggede område, hvor bebyggelsesprocenten er ca 20% igennemsnit.</p> <p>c) De stiller spørgsmål til hvad kommunen har forestillet sig med hensyn til det fugle og dyreliv der er i området. De vil på det kraftigste anmode kommunen om at garantere at det fredede område i sin pt. Fulde udstrækning vil forblive et §3-naturområde, med en adgangsvej rundt om, så samtlige</p>	<p>a) Se bemærkninger til punkt 1</p> <p>b)  <u>Administrationens bemærkninger:</u> Bebyggelsen bliver mere tæt end i parcelhusområder. I lokalplanen er der fastsat bestemmelse om bebyggelsesprocent på 40% for etageboliger og 35% for tæt/lav. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at bemærkningen ikke medfører ændringer i lokalplanen.</p> <p>c)  <u>Administrationen bemærkninger:</u> Vådområdet der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 bliver ikke bebygget og områdets tilstand må ikke ændres. Selvom der bebygges rundt om søen/ vådområdet vil det fortsat kunne fungere som levested for dyr og planter samt som rekreativt område. Da området nu bliver privat</p>	<p>Ingen</p> <p>Ingen</p> <p>Ingen</p>
---	---	--	--	--

		<p>beboere og besøgende kan nyde godt at dyrelivet og den smukke natur.</p> <p>d) Jytte Nielsen og Henning Kielberg ønsker, at den fremtidige bebyggelse bliver af helt samme karakter som den eksisterende, så der bliver en naturlig homogen sammenhæng i bebyggelsen.</p>	<p>ejet kan der ikke stilles krav om at der etableres en sti rundt om søen med offentlig adgang.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at bemærkningen ikke medføre ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanforslaget stiller ikke krav til at materialevalget er ensartet eller at det skal være det samme materiale som den eksisterende bebyggelse. Der bør være mulighed for forskellige materialer i Bavne Ager-området, men for at sikre et ensartet udtryk indenfor lokalplanområdet kan der stilles krav om at facader skal være af samme materiale.</p> <p><u>Administrationen anbefaler:</u> at der indsættes en bestemmelse i § 7 om at "Alle facader på bygninger skal fremstå med samme materialer".</p>	<p>d) Der indsættes en bestemmelse i § 7 om at "Alle facader på bygninger skal fremstå med samme materialer".</p>
<b>4</b>	<b>Danmarks Naturfredningsforening, Gribskov</b>	<p>Danmarks Naturfredningsforening Gribskov (DN) har følgende punkter i høringssvaret:</p> <p>a) DN kan ikke se, at intentionerne i Visionsnotatet fra 2004 videreføres i lokalplanforslaget selvom det fremgår af lokalplanforslaget at visionsnotatet skulle udgøre grundlaget for den videre kommunale behandling.</p>	<p>a) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Det er kommuneplanens rammebestemmelser der juridisk gælder for lokalplanlægningen i området, men Visionsnotatet har været en del af udbudsmaterialet i forbindelse med salg af ejendommen. Se også vurderingen af visionsnotat og lokalplan nedenunder skemaet.</p>	<p>a) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p>

		<p>b) DN skriver, at der i Visionsnotatet lægges vægt på at det grønne indtryk i området bevares. Som lokalplan forslaget fremtræder i sin nuværende form, sker der en massiv bebyggelse af området næsten uden grønne områder mellem bygningerne. Det grønne aftryk er fraværende i lokalplanforslaget.</p> <p>c) Midt i området ligger en §3 sø/mose. DN vurderer at det beskyttede vådområde er større end det der er angivet i lokalplanen.</p> <p>d) DN mener at lokalplanforslagets bebyggelse ligger al for tæt på §3-vådområdet, således at karakteren af vådområdet fuldstændig ændres. Derfor er lokalplanforslagets angivelse af at boligbebyggelsen ikke vil have væsentlige indvirkninger på §3 området ikke rigtig. DN skriver at man normalt plejer at have en minimumsafstand på mindste 12-15 meter fra §3-områdets afgrænsning. Dette afholdes ikke i lokalplanforslaget. Desuden fjernes en del af vegetationen, hvilket vil ændre tilstanden.</p>	<p>b) Se bemærkninger til punkt 1a.</p> <p>c) <u>Administrationens bemærkninger:</u> På lokalplanens kortbilag 2 er vådområdets afgrænsning angivet. Vådområdet må ikke bebygges. I forbindelse med salgsprocessen har kommunen konkret fastlagt §3-områdets afgrænsning.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at bemærkningen ikke medføre ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Tilstanden af §3-området må ikke ændres uden dispensation fra kommunen. Det fremgår at lokalplanens redegørelse på side 9, at der gives mulighed for at bygge tæt på vådområdet i den sydøstlige del, men §3-området bebygges ikke. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil have væsentlig betydning for vådområdet. Den viste afgrænsning på kortbilag 2 er §3-området inkl. en respektzone.</p> <p>Se i øvrigt administrationens bemærkninger og anbefalinger til pkt. 1a og 1g</p>	<p>b) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>Ingen</p> <p>d) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>I redegørelsen præciseres det at der rundt om §3 området skal være en bræmme, hvor der ikke må opføres byggeri. Området der skal friholdes, er afgrænset på Bilag 2.</p> <p>I § 8 tilføjes "Det eksisterende vådområde skal bevares med en bræmme omkring som vist på kortbilag 2."</p>
--	--	---	---	---



		<p>c) Så vidt Handicaprådet kan vurdere, er der ikke taget stilling til belysning på parkeringspladser og belysning langs stier. Handicaprådet anbefaler, at den endelige version af lokalplanen indeholder en beskrivelse af krav til belysning.</p> <p>d) Handicaprådet er bekymret for, at der er for få handicapparkeringspladser i forslaget. Det Centrale Handicapråde kunne oplyse i 2014, at 70 procent af mennesker med handicap har enten en bil eller en handicapmotorcykel eller en handicapscooter.</p>	<p><u>Administrationen anbefaler</u> at kortbilag 2 rettes til så det viser hvor der er stiføring langs med parkeringsarealet med vejstykket C-D. Det anbefales ikke at der bliver krav om ledelinjer i lokalplanen.</p> <p>c) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Det fremgår af lokalplanforslagets §9.2 at vej- og stibelysning skal udføres som parkbelysning.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u>, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) <u>Administrationens bemærkninger:</u> På lokalplanforslagets kortbilag 2 er der ikke vist handicapparkering. I lokalplanens §5.4 står der at der skal udlægges mindst 2 handicapparkeringspladser. Det konkrete antal handicapparkeringspladser fastsættes endeligt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at der på Kortbilag 2 angives principperne for, hvor handicapparkerings-pladserne skal placeres.</p>	<p>Ingen</p> <p>d) Kortbilag 2 opdateres med handicap-parkeringspladser.</p>
--	--	--	---	--

<p><b>6</b></p>	<p><b>Grundejerforeningen af 3.12.1980 på Langdraget i Gilleleje Ved/ Jørgen Brenting</b></p>	<p>Indsigerne har skrevet på vegne af Grundejerforeningen Langdraget med 46 husstande som medlemmer.</p> <p>Indsigerne tager udgangspunkt i visionsnotatet fra 2004, som de skriver naboerne har fæstnet lid til, at kommunen ville bruge som grundlag for kommende lokalplaner. De mener, at det fremsatte lokalplanforslag strider mod dette visionsnotet.</p> <p>a) <u>Bebyggelse</u> Grundejerforeningen gør indsigelse mod at sammenstillingen af et perspektiv over den forventede bebyggelse på planen side 6, kun viser ca. 2/3 af det antal huse der er angivet på kortbilag 2.</p> <p>Grundejerforeningen gør indsigelsen mod antallet af boliger. I visionsnotatet beskrives 140 boliger, hvoraf ca. 110 på indeværende tidspunkt er opført eller godkendt. Et anbringe lokaplanforslaget 78 boliger på det lille restareal er at overbebygge området.</p> <p>Lokalplanen angiver som formål at sikre områdets grønne karakter. I pkt. 8.1 udlægges friarealer som vist på bilag 2. Friarealerne skal placeres inden for byggefeltene. Dette modsiges direkte af bilag 2 hvor der ikke er vist nogle friarealer bortset fra vådområdet.</p> <p>Vådområdet kan bruges til beregning af bebyggelsesprocenten, og da vådområdet ikke kan benyttes til leg eller ophold bør</p>	<p>a) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Se bemærkninger til høringsvar 1 samt 4d og sammenligning af visionsnotat og lokalplan efter dette skema.</p>	<p>a) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>I redegørelsen præciseres det at der rundt om §3 området skal være en bræmme, hvor der ikke må opføres byggeri. Området der skal friholdes, er afgrænset på Bilag 2.</p> <p>I § 8 tilføjes "Det eksisterende vådområde skal bevares med en bræmme omkring som vist på kortbilag 2."</p>
-----------------	---	--	--	--

	<p>moseområdet ikke kunne medregnes som friareal.</p> <p>Grundejerforeningen skriver at den tilladte bebyggelsesprocent på 40 for en del af området er tættere end almindelig " tæt lav bebyggelse".</p> <p>Planens kortbilag på side 20 giver mulighed for at bygge helt ud til den yderste registrerede kant af den naturbeskyttelseslovens §3 beskyttede område. Kommunen kræver af private bygherre en respektzone på 10-15 meter, og kommunen bør overholde de samme retningslinjer, ellers vil der være tale om forskelsbehandling.</p> <p>b) <u>Overersvømmelsesrisiko</u> Den grønne kile i visionsnotatet er fremkommet ved at regnvand samles i dette lavtliggende område. Hvis der bebygges og befæstes i området omkring vil det givet oversvømmelsesrisiko for boliger i det lave område.</p>	<p>b) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Lokalplanen holder ikke konkrete bestemmelser i forhold til håndtering af regnvand. Området er ikke registreret som risikoområde for oversvømmelse. Området skal i henhold til spildevandsplanen separatkloakeres og regnvand skal så vidt muligt nedsives på grunden. I forbindelse med den konkrete projektering af projektet vurderes det hvordan overfladevand håndteres inden for området.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at der ikke ændres i lokalplanen.</p>	<p>Ingen.</p>
--	--	---	---------------

	<p>c) <u>Grønt område</u>  Grundejerforeningen henviser til visionsnotatets beskrivelser af de grønne områders betydning. Desuden skriver de at (lokalplan-)området trods sin lidenhed er af meget høj rekreativ værdi. Både med fine perspektiver på langs ad dalen og med græsarealer til løbende leg, skov til klatning og skjul og beplantning med høj oplevelsesværdi. Området bruges rekreativt af mange forskellige grupper og af den tilgrænsende børnehaver. Gribskov Kommune bør have råd til dette lille grønne område og undlade at sælge ud af arvesølvet.</p> <p>d) <u>Naturværdier</u>  Grundejerforeningen skriver, at det fremgår af lokalplanforslaget at den foreslåede bebyggelse ikke i nævneværdig grad vil påvirke naturen i området. Det mener grundejerforeningen ikke er rigtigt – det gælder både §3- området der udgør en særdeles vigtig mikrobiotop, der er levested for mange dyrearter.  De store nøddehegn giver væsentlig tilskud til den lokale egerfamilies overlevelse. Buskaderne og skoven giver redeplads og fødegrundlag for mange fuglearter. Mosen besøges også jævnligt af forskellige fuglearter.  Blomsterne giver livsmuligheder for sommerfugle og andre insekter.  Området huser en bestand af flagermus. Mosen lave vand giver mulighed for forskellige plantearter der netop holder til på dette lave vand.</p>	<p>c)  <u>Administrationens bemærkninger:</u> Området har i mange år været udlagt til byudvikling, men området har hidtil været ubebygget. Se endvidere sammenligningen af visionsnotatet og lokalplanen nedenunder skemaet.</p> <p><u>Administrationen anbefaler,</u> at bemærkningen tages til efterretning</p> <p>d)  <u>Administrationens bemærkninger:</u>  Lokalplanforslaget bestemmer at det afgrænsede vådområde ikke må bebygges. Selvom der bebygges rundt om vådområdet vil det fortsat være levested for dyr og planter.  Mht. flagermus har Gribskov kommune ikke kendskab til flagermus i området. Hvis der fældes træer (f.eks. ifm en oprensning af § 3 område), er det ejers pligt at undersøge, om der er hule træer og træer med spættehuller, idet sådanne træer ikke må fældes i perioden 1. november - 31. august, jf. §6, Stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen, "Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt", BEK nr 867 af 27/06/2016. Det er Naturstyrelsen der er myndighed. Gribskov Kommune har heller ikke kendskab til andre rødlistearter i området.</p> <p>Se også bemærkninger og anbefaling til punkt 1a.</p>	<p>Ingen.</p> <p>d) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p>
--	--	--	---

	<p>e) <u>Biavl</u>  Grundejerforeningen skriver at kommunen har besluttet af være "bivenlig kommune" og æbleplantagen er i denne sammenhæng et overordentligt vigtigt element. Plantagen ligger i nærheden af 2 bigårde og giver basis for en sund bestand af bier.  Mener man noget med de store ord og erklæringer, bør det følges op i planlægning og handling.</p> <p>f) Grundejerforeningen gør indsigelse mod bebyggelsens omfang og tæthed samt mod destruktion af et væsentligt natur- og nærrekrativt område, som i kommunens egne planlægning er bestemt til bevarelse. De stiller forslag om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at bebyggelsen holdes på sydsiden af æbleplantagen</li> <li>• at bebyggelsen opføres i max. 2 etager</li> <li>• boligantallet bør være max. 30-40 enheder</li> <li>• § 7.2 supplere med mulighed for valmede tage</li> <li>• bebyggelsens faskiner skal ligge ovenfor mosen</li> <li>• Den offentlige sti bør hæves 20-30 cm ud for mosen, men bibeholdes som grussti, hvilket fastholder dens rekreative præg.</li> </ul> <p>Grundejerforeningen konkluderer at visionsnotatets indsigtfulde visioner om bevarelse af områdets grønne værdier</p>	<p>e)  Tages til efterretning</p> <p>f)  <u>Administrationens bemærkninger og anbefalinger:</u>  - Med hensyn til valmede tage gives der i lokalplanforslaget mulighed for flade tage, tage med ensidig taghældning og to-sidig taghældning. I de andre lokalplaner omkring Bavne Ager, gives der i nogle af områderne mulighed for afvalmede tage, mens der i andre områder ikke gives mulighed for det. Administrationen anbefaler, at lokalplanen fastholdes på dette punkt.  - Med hensyn til regnvand vil der i forbindelse med den videre detailprojektering blive afgjort hvordan regnvand håndteres. Bemærknignen giver derfor ikke anledning til ændring i lokalplanen.  - Behovet for at hæve stien vurderes at være et detaljespørgsmål, der tages op i forbindelse med den videre konkretisering af projektet.</p> <p>Se i øvrigt administrationens bemærkninger og anbefaling til punkt 1a.</p>	<p>Ingen</p> <p>f) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p>
--	--	--	--

		<p>samtidig med skabelse af et sundt og spændende boligområde skal overholdes og lokalplane omarbejdes i overensstemmelse hermed.</p>		
7	<b>55 borgere</b>	<p>55 borgere har sendt en underskriftsindsamling til lokalplan 315.18 for boligområdet Bavne Ager Eng i Gilleleje. Borgerne henviser til Visionsnotatet fra 2004 som de skriver tydeligt beskriver de rammer, visioner, bebyggelsesstrukturer, bevaringsværdige beplantningsværdier samt faktiske forhold der skal respekteres og danne rammen for fremtidige udbygning af hjørnegrunden.</p> <p>a) Borgerne skriver, at visionsnotatet har været en del af udbudsmaterialet i forbindelse med salget af området. De mener, at lokalplanens indhold på ingen måde respekterer rammerne i visionsnotatet de er i tvivl om køber og planlægger har kendt til visionsnotatet da lokalplanen blev udarbejdet.</p> <p>b) Det tiltænkte projekt med 80/78 boliger i 2 etager mener borgerne på ingen måde er muligt at kunne opføre såfremt visionsnotatets rammegrundlag skal respekteres.</p> <p>c) Borgerne skriver, at de bør kunne have tillid til at de ting der vedtages i Byrådet også bliver praktiseret og respekteret i byer og boligområder.</p> <p>d) Borgerne skriver desuden, at naboerne til området bør kunne forvente, at områdets fremtidige bebyggelsesstruktur, lige som den</p>	<p>a) <u>Administrationens bemærkninger</u>: Visionsnotatet har været en del af udbudsmaterialet i forbindelse med salget. Se vurdering af visionsnotatet og lokalplan nedenunder.</p> <p>Administrationen anbefaler at bemærkningen tages til efterretning.</p> <p>b) se bemærkninger i punkt 7a</p> <p>c) Tages til efterretning.</p> <p>d) se bemærkninger i punkt 7a</p>	<p>a) se pkt 1-3 på sidste side i dette dokument.</p> <p>Ingen.</p>

		<p>eksisterende, vil være fuld i tråd med de af Gribskov Kommunes administration og politikere nedsatte regler for området.</p> <p>e) Borgerne foreslår, at såfremt at Gribskov Kommune ønsker at opføre flere almennyttige boliger i Gilleleje, kan det gøres på det jordstykke på den sydlige del af Parkvej som kommunen ejer. Området er ikke underlagt rammebestemmelser og med de 150.000 m2 som kommunen har købt burde det være muligt at finde plads til 80 boliger.</p>	<p>e) <u>Administrationens bemærkninger:</u> Området syd for Parkvej er udlagt til fremtidig byudviklingsområde. Området er endnu ikke kommuneplanlagt.</p> <p><u>Administrationen anbefaler</u> at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>	<p>Ingen.</p>
--	--	---	--	---------------

## **Administrationens vurdering af lokalplanforslagets forhold til visionsnotatet**

Visionsnotatet fra 2004 indeholder Byrådets overordnede ønsker for området og hvilke principper området skal udvikles ud fra.

Visionsnotatet skal læses som en overordnet ramme, der konkretiseres og fortolkes i det videre arbejde. Visionsnotatets principper skal være styrende i dette arbejde, men der vil være et fortolkningsrum i processen, ligesom det vil være et spørgsmål om prioritering hvilken konkret betydning visionsnotatets principper kommer til at have for de enkelte projekter inden for området.

Visionsnotatet har været vedlagt i forbindelse med udbud af ejendommen til salg. Af lokalplanforslagets redegørelse fremgår at lokalplanen viderefører intentionerne i det visionsnotat som Byrådet i Græsted-Gilleleje kommune vedtog i 2004. I lokalplanens redegørelse citeres dele af visionsnotatet "*Området skal fremstå som en markant indgang til Gilleleje i kraft af de grønne strukturer. Området skal være identitetsskabende i sig selv og have en sammenhæng med naboområdet Langdraget via grønne områder, stier og have en sammenhæng med det åbne land mod syd og således danne overgang mellem by-og landzone. Byrådet har en vision om at sikre de eksisterende landskabstræk og højdeforskelle i området ved at indarbejde disse i ny bebyggelse. Endvidere skal sikres, at der skabes udsigtskiler, så områdets nuværende herlighedsværdi kan bevares. Det er et mål at bevare og understøtte områdets grønne karakter.* Det fremgår således, at lokalplanen bygger videre på visionsnotatet.

Der kan derfor være en berettiget forventning fra naboer/offentligheden om, at planforslaget tager udgangspunkt i og bygger videre på visionsnotatet. Men ikke nødvendigvis at det er i fuld overensstemmelse hermed. Juridisk er det dog alene kommuneplanen som lokalplanen skal være i overensstemmelse med.

Overordnet set er det administrationens vurdering, at lokalplanforslaget lever op til principperne i visionsnotatet, men princippet om grønne strukturer efterleves kun delvis. På grund af høringssvarenes omfang og karakteren afrundes det følgende derfor med ændringsforslag fra administrationen, som bedre understøtter den grønne struktur. Ændringsforslaget er sendt i partshøring hos bygherre. Grundet tidsplanen, udløber denne høringsfrist dog først efter Økonomiudvalgets møde den 11.12.2017. Bygherres eventuelle bemærkninger vil blive forelagt politisk, så snart de er modtaget.

Bygherres redegørelse for hvordan lokalplanforslaget hænger sammen med visionsnotatet er vedlagt som separat bilag til dagsordenpunktet.

## **Antal boliger**

Visionsnotatet lægger op til, at der kan bygges 140 boliger indenfor "hjørnegrunden". Flere af høringssvarene bemærker, at de planlagte 78 boliger indenfor lokalplanområdet er mange, særligt set i forhold til hvor mange boliger, der allerede er opført eller planlagt for på andre dele af hjørnegrunden.

Visionsnotatet er vedtaget i 2004, men flere projekter er først udviklet i 2016 og 2017. I perioden siden vedtagelse af visionsnotatet er der blandt andet sket en udvikling af markedet, der har betydning for muligheden for at realisere projektet på Bavne Ager. Der er blandt andet i dag en større efterspørgsel på mindre boliger og et politiske ønske om flere forskellige boligstørrelser og ejerformer, men også en

udfordring i forhold til grund- og ejendomsværdier i forhold til at kunne realisere projekterne. Der er i dag også et større ønske om at bo tæt ved naturområder, og naturområder som §-3 området betragtes muligvis med større herlighedsværdi end tidligere. Denne ændring i efterspørgsel er dog ikke ensbetydende med at visionsnotatets principper ikke skal efterleves, men har betydning for hvordan de fortolkes i det enkelte projekt.

De 78 boliger som lokalplanforslaget giver mulighed for, skal ses i denne sammenhæng idet flere af boligerne er mindre end forudset, da visionsnotatet blev udarbejdet. Men når man sammenligner strukturplanen i visionsnotatet med lokalplanforslaget kortbilag 2 er det dog tydeligt, at bebyggelsen er tættere end oplægget i visionsnotatet.

I visionsnotatet fra 2004 beskrives, at der forventes opført 140 boliger på "hjørnegrunden". Der er efterfølgende udarbejdet lokalplaner for en del af området. Alle lokalplanerne udlægger området til boliger, - lokalplan 315.20 dog også til plejeboliger. Samlet er der planlagt for 289 boliger på hjørnegrunden inklusiv de 78 boliger, der planlægges i lokalplanforlag 315.18 for Bavne Ager Eng. I forhold til visionsnotatet bør 80 plejeboliger i lokalplan 315.20 ikke regnes med, da de har en anden karakter end almindelige boliger og de 15 boliger i lokalplan 315.16 er opført på et areal hvor der i 2004 lå et teknisk anlæg. Reelt er der derfor planlagt for 194 boliger indenfor det område som visionsnotatet dækker, hvilket er 54 flere boliger end forudsat i visionsnotatet. Det er derfor ikke alene inden for det delområde som omfattes af det konkrete planforslag, hvor der sker en øget fortætning, men også i andre dele af det område som visionsnotatet omfatter.

Administrationen vurderer ikke at det øgede antal i sig selv er et væsentligt brud med visionsnotatet, da området fortsat er udlagt til boligformål og forventninger og behov til boliger har ændret sig siden 2004.

Lokalplan navn	Antal boliger
315.20 for plejecenter og boliger ved Bavne Ager	40 boliger + 80 plejeboliger
315.16 for Bavne Ager Nord	15 boliger
14.10 for Bavne Ager Øst	51 boliger
14.11 for Bavne Ager Syd	25 boliger
315.18 Bavne Ager Eng	78 boliger
Boliger i alt på "hjørnegrunden"	289 boliger

*Tabellen viser antal planlagte boliger på "hjørnegrunden"*

### **Bebyggelsens karakter**

Visionsnotatet stiller en række krav til udformning af byggeriet, der primært bygger på kravet om tilpasning til de landskabelige træk. Der stilles krav om at området skal gives en karakter af glidende overgang mellem land og by ved at have private, bolignære arealer såvel som åben friarealer omkring de enkelte boligområder. Bebyggelsen skal vende indad og 'lukke sig om sig selv' for at have fokus på

det åbne ubebyggede områder. Af den grund skal bebyggelse også være facadeløs udadtil, hvilket vil sige at så vidt muligt bygninger skal placeres med gavle mod vej. Bebyggelsen i lokalplanforslaget har facader mod vejen, da bebyggelsen planlægges opført rundt om vådområdet, der er lokalplanområdets primære rekreative areal. Boligerne på den anden side af Bavne Ager er også vendt med facader mod vejen i stedet for gavle, og da bebyggelsen indenfor lokalplanområdet mest oplagt vil vende sig mod vådområdet, vurderes dette ikke at være væsentligt i strid med principperne i visionsnotatet.

I visionsnotatet beskrives at stok- eller rækkehusbebyggelser skal gives et varieret facadeforløb, enten ved forskydning af den enkelte bolig eller ved at lade rækkehusgavle udgøre en samlet facade, eller ved at udnytte naturlige terrænspring til forskydning af boligernes niveauplan. Ny bebyggelse skal placeres, så lavtliggende bebyggelse ikke skærmer for udsigten for de højere liggende bebyggelser.

Bygherre har redegjort for at bebyggelsen tænkes opført omkring vådområdet som bliver fælles friareal for beboerne. Visionsnotatets øvrige intentioner omkring udformning af bebyggelsen vurderer bygherre er fulgt med den viste bebyggelsesplan. Der er således sammenhæng med friarealer og boligbebyggelse, nærkontakt fra bolig til grønne områder. Bebyggelsen er orienteret indad og har et varieret facadeforløb. De naturlige terrænspring udnyttes i bebyggelsen. Boligerne opføres i op til 2 etager.

Alt i alt vurderes bebyggelsens karakter ikke at være væsentligt forskellig fra det der er forudsat i visionsnotatet.

### **Den grønne struktur**

Visionsnotatet lægger meget vægt på at områdets karakter skabes af friarealer og grønne strøg gennem bebyggelsen. Det fremgår at Byrådet ønsker, at sikre de eksisterende landskabstræk og højdeforskelle, ved at indarbejde disse i den nye bebyggelse. De grønne områder skal danne et sammenhængende bånd, med mulighed for kig mellem bygningerne. Derudover skal den eksisterende beplantning være med til at give volumen. Det beskrives, at der i området findes et vådområde der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttede naturtyper. Tilstanden af §3-området må ikke ændres. Hvis der vurderes, at en aktivitet ikke har betydning for tilstanden af naturområdet kan kommunen dispensere.

Mange af høringssvarene til lokalplanforslaget lægger vægt på at den grønne struktur er svær at genfinde i lokalplanforslaget bebyggelsesplan og særligt at den grønne kile op mod Langdraget ikke er medtaget i lokalplanforslaget.

I lokalplanforslaget er §3-området friholdt for bebyggelse, og det fremgår af lokalplanforslagets redegørelse, at tilstanden af vådområdet ikke må ændres uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Det beskyttede naturområde bliver således respekteret i lokalplanforslagets bebyggelsesplan og vil fortsat kunne fungere som levested for dyr og planter.

Lokalplanforslagets bebyggelsesplan udlægger byggefeltet så der kan bygges helt op mod Langdraget. Bygherre har redegjort for, at den nordlige del af bebyggelsen vil blive brugt til forhaver og ankomstarealer. Bygherre lægger desuden vægt på, at der er udlagt grønne friarealer i boligområderne lige nord for lokalplanområdet. Kun i den nordvestlige del af lokalplanområdet er der udlagt parkering helt op mod Langdraget. Bygherre vurderer derfor, at bebyggelsesplanen er i overensstemmelse med principperne i visionsnotatet.

Administrationen vurderer, at der i visionsnotatet lægges der op til, at der skal være et bredt bælte af beplantning op mod Langdraget, der hænger sammen med vådområdet i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Af kortbilaget i visionsnotatet er det tydeligt, at en del af det grønne bælte er tænkt at ligge inden for det aktuelle lokalplanområde, og ikke kun på områderne nord for lokalplanområdet. Selvom der i lokalplanforslaget lægges op at der mod Langdraget skal være forhaver og ankomstarealer, er det administrationens vurdering, at bebyggelsen i lokalplanforslaget et langt tættere på Langdraget end forudsat i visionsnotatet. Særligt fordi der udlægges byggefelter helt op mod Langdraget. Det er derfor administrationens vurdering, at der derfor ikke på samme måde vil opleves en grøn kile/buffer-zone mellem den eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelse i lokalplanområdet, som forudsat i visionsnotatet.

### **Administrationens samlede anbefaling**

Som følge af ovennævnte anbefaler administrationen, at lokalplanen tilpasses så bebyggelsen rykkes længere væk fra Langdraget og der skabes lidt mere plads til en sammenhængende beplantning eller grønt område/kile mellem den eksisterende og den nye bebyggelse og som også hænger sammen med vådområdet. Ligeledes kan der stilles flere krav om beplantning af området, således at det bedre sikres at hele området fremstår med en grøn karakter.

Konkret kan dette i planen sikres med følgende ændringer

1. De angivende principielle byggefelter i planforslagets Bilag 2 rummer en fleksibilitet for bebyggelsens præcise placering, og er derfor større end der reelt er behov. Alle byggefelterne præciseres mere konkret på planens Bilag 2, samtidig med at de placeres så tydeligt så muligt indenfor de i planforslaget angivende principper for byggefelternes placering. Herved kan skabes lidt mere plads til grønt område i lokalplanområdets nordlige del og mod vådområdet, dog ikke helt i det omfang som der lægges op til i visionsnotatet.
2. I forhold til at sikre en grøn karakter tilføjes en ny bestemmelse i lokalplanens § 8 om Ubebyggede arealer med følgende formulering "Friarealerne skal gives et grønt udtryk med en høj grad af naturpræg. Beplantningen skal være med buske, grupper af træer samt græs og urter af hjemmehørende arter". Ligeledes indarbejdes der krav i § 11 om at ny bebyggelse ikke må tages i brug før grønne opholdsarealer er etableret.
3. I redegørelsen tilføjes illustration(er), der mere tydeligt viser bebyggelsens udtryk (inkl. altaner) og placering i terrænet, samt placering af fælleshus og opholdsarealer (private så vel som fælles) nær boligerne.