

REFERAT Plan, Miljø og Klimaudvalget d. 02-06-2026

Mødedato Tirsdag d. 02. juni 2026 kl. 15:00

Mødested Lokale 505

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetarbejde 2027-2030.....	4
1. Budgetopfølgning 2026 - Plan, Miljø og Klimaudvalget.....	5
Endelig vedtagelse af Lokalplan 532.02 for Parkeringsplads ved Stranden og Kommuneplantillæg r	7
Godkendelse af forslag til ny Lokalplan 556.02 for en del af Ørby Landsby og aflysning af for en d	10
Igangsættelse af ny lokalplan for Vejby Campingplads.....	15
Lukket: Salg af ejendom.....	19
Lukket: Byudviklingsrammen - overblikstatus for byudvikling og ejendomshandler.....	20
Prioritering af plansager.....	21
Meddelelser.....	24
Underskrift af mødeprotokol.....	25

Punkt 33: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-8-25

Sagsfremstilling Godkendelse af dagsorden

Forud for udvalgets møder udsendes en dagsorden med det fornødne materiale til bedømmelse af de sager, der skal optages på dagsorden.

Tue Villebro (V), Daniel Frigast (C), Henriette Engom Larsen (C), Susan Kjeldgaard (G), Helle Lund (I), Michael Hemming Nielsen (Ø), Claus Bindslev (B)

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget at beslutte:

1. at godkende dagsorden.

Fraværende: Susan Kjeldgaard (NG)

Beslutning

1. Dagsorden godkendt.

Lovgrundlag - Godkendelse af dagsorden

LBK nr. 13 (Kommunestyrelsesloven) af 5. januar 2026 § 20

Punkt 34: Budgetarbejde 2027-2030

00.30.00-S00-12-26

Indledning

Økonomiudvalget besluttede budgetprocessen for budget 2027- 2030. Budgetprocessen har en fase i foråret 2026, hvor alle udvalg arbejder med at finde råderumsforslag svarende til minimum 1 procent af udvalgets samlede driftsramme.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget at beslutte:

1. at give input til administrationens arbejde med budget 2027 – 2030 med henblik på at belyse muligheder for råderum svarende til minimum 1 % af udvalgets samlede driftsramme.

Beslutning

1. Input givet i henhold til besluttet budgetproces.

Sagsfremstilling

Formål med dette dagsordenspunkt er at give udvalget mulighed for at drøfte ideer til råderum svarende til minimum 1 % af udvalgets samlede driftsramme, så udvalget kan komme med input til Økonomiudvalget og administrationens arbejde med budget 2027 – 2030.

Økonomiudvalget får en orientering om processen og input på økonomiudvalgs møde den 9. juni.

Økonomi

Administrativ betjening af budgetarbejde finansieres inden for centrenes driftsrammer.

Lovgrundlag

LBK nr. 13 af 05/01/2026 (bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse) § 40, stk. 1-3

Høringsperiode og høringsparter

Økonomisk styringsgrundlag for Gribskov Kommune (kasse- og regnskabsregulativ).

Punkt 35: 1. Budgetopfølgning 2026 - Plan, Miljø og Klimaudvalget

00.30.00-S00-10-26

Indledning

Byrådet skal ifølge den kommunale styrelseslov sikre at foranstaltninger, der vil føre til kommunale udgifter eller indtægter, der ikke er indeholdt i det vedtagne budget, som hovedregel kun må ikke iværksættes, efter kommunalbestyrelsen har meddelt den fornødne bevilling.

Derfor skal kommunen løbende følge op på det vedtagne budget og forholde sig til udviklingen i økonomien. Denne opfølgning sker i Gribskov Kommunen bl.a. i to årlige budgetopfølgninger. Dette er den første af de to budgetopfølgninger i 2026.

Administrationen fremlægger denne sag for Plan, Miljø og Klimaudvalget, for at udvalget kan forholde sig til udviklingen i økonomien og aktiviteter på udvalgets område.

Plan, Miljø og Klimaudvalget skal på den baggrund træffe beslutning om omplaceringer indenfor eget udvalg og afgive anbefalinger til Økonomiudvalget og Byrådet om øvrige ændringer.

Administrationen forventer, at der er balance mellem det korrigerede budget og forventet regnskab 2026.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget at beslutte:

1. at godkende budgetopfølgningen
2. at udvalget beslutter modgående foranstaltninger

Beslutning

1. Godkendt.
2. Udvalget beslutter, at der ikke skal findes modgående foranstaltninger for 2026 pga. planefterspørgsel.

Sagsfremstilling

Administrationen fremlægger denne sag for Plan, Miljø og Klimaudvalget, så de kan forholde sig til udviklingen i økonomi og aktivitet.

Denne første budgetopfølgning har til hensigt at beskrive ændrede forudsætninger i forhold til det vedtagne budget, give en status på elementerne i budgetaftalen samt beskrive de overordnede forventninger til årets resultat.

Prognosen for det forventede regnskab for 2026 er baseret på regnskabsforhold mv. for årets tre første måneder, og administrationen gør opmærksom på, at denne korte periode betyder, at det vil være usikkerhed om forventningerne årets økonomi.

1. BUDGETOPFØLGNING

Byrådet blev på byrådsseminaret den 9. april præsenteret for et en række udfordringer for kommunens økonomi. Denne budgetopfølgning ligger i forlængelse af præsentationen på byrådsseminaret.

Administrationen forventer, at der er balance mellem korrigeret budget og forventet regnskab 2026 på Plan, Miljø og Klimaudvalgets område.

Tal i mio. kr.	Vedt. budget 2026	Korr. budget 2026	For- ventet regn- skab 2026	Mer-/ mindre forbrug	Indstil- lede omplace- ringer	Forventet resultat (efter ind- stillede omplace- ringer)	Mer-/ mindre- forbrug i %
GIS og Plan	1,6	1,6	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0%
Miljø og Klima	0,0	2,3	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0%
I alt	1,6	3,9	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0%

Negative tal = indtægter/mindreudgifter/merindtægter/overskud

Positive tal = udgifter/merforbrug/mindreindtægter/underskud

Væsentlige opmærksomhedspunkter ved denne budgetopfølgning:

- Budgettet på Planområdet er under pres på grund af mange opgaver. Det er særligt flere naturundersøgelser, der fylder. Administrationen følger udviklingen frem mod næste budgetopfølgning.

Økonomi

Økonomien fremgår af indstillingen og sagsfremstillingen herover.

Lovgrundlag

LBK nr 13 af 05/01/2026 (Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse) § 40, stk. 1-3

Sammenhæng med kommunens politikker og strategier

Økonomisk Styringsgrundlag for Gribskov kommune (Kasse- og Regnskabsregulativ

Punkt 36: Endelig vedtagelse af Lokalplan 532.02 for Parkeringsplads ved Stranden og Kommuneplantillæg nr. 5 med tilhørende Miljørapport

01.02.05-P16-12-25

Indledning

Plan, Miljø og Klimaudvalget skal tage stilling til endelig vedtagelse af Lokalplan 532.02 Parkeringsplads ved stranden og Kommuneplantillæg nr. 5. Planerne fastholder området som parkeringsplads og rekreativt offentligt område og giver bonusvirkning (landzonetilladelse) til en række afgrænsede lokale arrangementer. Administrationen anbefaler, at planerne vedtages med enkelte præciseringer og mindre ændringer, som beskrevet i sagsfremstillingen, på baggrund af de indkomne høringssvar.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget at anbefale til Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at endeligt vedtage kommuneplantillæg nr. 5 med tilhørende miljøvurdering med de ændringer der er beskrevet.
2. at endeligt vedtage Lokalplan 532.02 med tilhørende miljøvurdering, med de ændringer der er beskrevet i sagsfremstilling og præcist gengivet i det vedlagte ændringsnotat.

Beslutning

1. -2. Anbefalet.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 17. juni 2025 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Planarbejdet blev igangsat med henblik på at skabe et opdateret plangrundlag for parkeringspladsen ved stranden i Tisvildeleje, herunder områdets anvendelse til parkeringsplads, rekreative formål og tilbagevendende kulturelle og sociale arrangementer.

Lokalplan 532.02 fastholder områdets hovedanvendelse som parkeringsplads og rekreativt offentligt område. Lokalplanen giver samtidig bonusvirkning efter planloven til en række konkret afgrænsede arrangementer. Bonusvirkning betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter landzonetilladelse for de arrangementer, der er nævnt og reguleret i lokalplanen.

Lokalplanen giver bonusvirkning til Verdensballetten, en yogafestival, Tisvilde går i fisk, et Sankt Hans-arrangement, Tisvilde spiser sammen og mindre arrangementer uden for turistsæsonen. For hvert arrangement fastsætter lokalplanen rammer for blandt andet placering, deltagerantal, varighed, tidspunkt samt opsætning og nedtagning af midlertidige telte og installationer.

Lokalplanen skelner dermed mellem arrangementer, der er direkte omfattet af lokalplanens bonusvirkning og arrangementer, der ikke er. Arrangementer, der er nævnt og reguleret i lokalplanens § 10.1-10.22, kræver ikke særskilt landzonetilladelse, hvis de afholdes inden for lokalplanens fastsatte rammer. Arrangementer, der ikke er nævnt i § 10.1-10.22, kræver derimod særskilt myndighedsbehandling, herunder landzonetilladelse, hvis arrangementet kræver tilladelse efter planloven. Arrangementerne kan desuden kræve vurdering eller tilladelse efter anden relevant lovgivning, eksempelvis naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, vej- og færdselslovgivningen, byggeloven, beredskabslovgivningen samt reglerne om Natura 2000 og bilag IV-arter.

Da Gribskov Kommune låner p-pladsen af Naturstyrelsen har Gribskov Kommune mulighed for at stille vilkår for brugen af arealet som grundejer. Det kan eksempelvis ske i forbindelse med aftaler om brug af arealet. Dette er et ejerretligt forhold, som supplerer den almindelige myndighedsbehandling, men som ikke erstatter eventuelle krav om tilladelser efter plan-, natur-, miljø- eller anden relevant lovgivning.

Kommuneplantillæg nr. 5 aflyser den hidtidige kommuneplanramme for området og erstatter den med en ny ramme, så lokalplanen bringes i overensstemmelse med kommuneplanen. Den nye ramme giver mulighed for offentlige formål, parkeringsanlæg, rekreative formål samt kulturelle og rekreative aktiviteter, herunder foreningsaktiviteter. Området forbliver i landzone.

Musik i Lejet

Ved igangsættelsen indgik Musik i Lejet som et arrangement, der skulle undersøges i plan- og miljøvurderingsprocessen. På baggrund af miljøvurderingen er arrangementet ikke medtaget i lokalplanforslaget og er derfor ikke omfattet af lokalplanens bonusvirkning.

Miljøvurderingen peger på, at et større musikarrangement kan medføre påvirkning af de omkringliggende klit- og naturområder, fordi både betalende og ikke-betalende gæster kan tage ophold uden for festivalområdet for at høre musikken. Områderne rummer yngle- og rasteområder for markfirben og arrangementet var planlagt afholdt i markfirbens yngleperiode.

For at lokalplanen kunne rumme Musik i Lejet, ville det kræve en planmæssig forudsætning om, at gæster forhindres i at tage ophold i de nærmeste sårbare naturområder, eksempelvis gennem adgangsstyring og hegning. Naturstyrelsen har vurderet, at naturbeskyttelseslovens adgangsregler ikke giver mulighed for at hegne dele af skoven af i forbindelse med en musikfestival. Eventuelle fremtidige større musikarrangementer vil derfor kræve særskilt myndighedsbehandling og konkret vurdering efter plan-, natur- og miljølovgivningen.

Offentlig høring

Forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport har været i offentlig høring fra den 4. marts 2026 til den 29. april 2026. I høringsperioden er der modtaget 10 høringssvar fra borgere, lokale foreninger, interesseorganisationer og myndigheder.

Høringssvarene handler især om natur- og habitatbeskyttelse, støj, trafik, arrangementers størrelse og varighed, mulighed for fremtidige arrangementer, lokal inddragelse samt konkrete ønsker til justering af lokalplanens bestemmelser.

Høringssvarene er individuelt behandlet og besvaret i hvidbogen, som er vedlagt sagen som bilag.

Administrationen anbefaler, at høringssvarene giver anledning til enkelte præciseringer og mindre ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget.

Forslag til ændringer:

- Lokalplanens formål præciseres, så det fremgår, at planens gennemførelse ikke kan medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000-områders integritet eller skade på bilag IV-arter, deres yngle- eller rasteområder.
- Det præciseres, at arrangementer, der ikke er nævnt i lokalplanens bestemmelser om bonusvirkning, fortsat kan søges behandlet konkret, men at de kræver særskilt myndighedsbehandling, herunder landzonetilladelse, hvis arrangementet kræver tilladelse efter planloven.
- Det præciseres, at almindelig brug af parkeringspladsen til parkering i forbindelse med aktiviteter uden for lokalplanområdet ikke i sig selv kræver landzonetilladelse efter lokalplanen.
- Det præciseres, at beskyttede strand- og klitarealer inden for lokalplanafgrænsningen ikke er udlagt som arrangementsområder og ikke er omfattet af lokalplanens bonusvirkning.
- Det præciseres, at fjernelse eller flytning af flyvesand fra parkeringsplads, veje, stier og omkring eksisterende bygninger, som led i almindelig drift og vedligeholdelse, ikke betragtes som terrænregulering.
- Der gives mulighed for, at telte til Tisvilde spiser sammen og Sankt Hans kan opsættes dagen før arrangementet. Derudover gives der mulighed for, at installationer og telte til mindre arrangementer, uden for turistsæsonen, kan opsættes dagen før arrangementet.
- Bestemmelsen om forstærket musik ved Tisvilde går i fisk justeres, så forbuddet mod forstærket musik alene gælder på Stejlepladsen. Det betyder, at der kan anvendes forstærket musik på Bådelaugspladsen inden for arrangementets øvrige rammer.
- Der tilføjes en vejledende note om, at unødigt lysforurening, så vidt muligt, bør undgås ved fremtidig etablering eller ændring af udendørs belysning.
- Kommuneplantillæggets titel og rammenavnet ændres fra "Strandparkering ved Tisvilde" til "Parkeringsplads ved stranden i Tisvilde".

Administrationen vurderer, at ændringerne er præciseringer og mindre justeringer, som ikke ændrer lokalplanens principper. Ændringerne ændrer ikke på lokalplanens hovedanvendelse, de maksimale deltagerantal, arrangementernes

geografiske afgrænsning eller de overordnede rammer for områdets anvendelse. Administrationen vurderer på denne baggrund, at ændringerne ikke kræver fornyet høring.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet miljørapport for lokalplanen og kommuneplantillægget. Miljørapporten behandler planernes sandsynlige indvirkning på befolkning, menneskers sundhed og biologisk mangfoldighed, herunder Natura 2000, bilag IV-arter og beskyttede naturtyper.

Miljøvurderingen er gennemført sideløbende med udarbejdelsen af planforslagene og har medført, at planforslagene er tilpasset undervejs. Den væsentligste tilpasning er, at arrangementet Musik i Lejet er taget ud af lokalplanen.

Der er desuden udarbejdet en sammenfattende redegørelse, som beskriver, hvordan miljøhensyn og høringssvar er indgået i den endelige vurdering af planerne. Denne er vedlagt sagen som bilag.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at Lokalplan 532.02 og Kommuneplantillæg nr. 5 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagen, hvidbogen og ændringsnotatet.

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af Økonomiudvalgets og Klima, Teknik og Miljøudvalgets samlede budgetter.

Lovgrundlag

Planlovens (LBK nr. 572 af 29. maj 2024).

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 4 af 3. januar 2023).

Planhabitatbekendtgørelsen (BKG nr. 1098 af 21. august 2023).

Høringsperiode og høringsspærter

Forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport har været i offentlig høring, i 8 uger, fra den 4. marts 2026 til den 29. april 2026. Der blev i den forbindelse afholdt offentligt borgermøde den 26. marts 2026 på Sankt Helene skolen i Tisvilde.

Sammenhæng med kommunens politikker og strategier

Sagen understøtter udviklingspolitikken og planstrategien 'Vores Gribskov' ved at skabe rammer for lokale events og fællesskaber, hvilket styrker turisme, kulturliv og lokal virkelyst.

Bilag

Kommuneplan tillæg

Lokalplan inkl. miljørapport

Sammenfattende redegørelse

Ændringsnotat

Hvidbog

Høringssvar

Punkt 37: Godkendelse af forslag til ny Lokalplan 556.02 for en del af Ørby Landsby og aflysning af for en del af Lokalplan 556.01

01.02.05-P16-20-24

Indledning

Plan, Miljø og Klimaudvalget skal tage stilling til godkendelse af forslag til Lokalplan 556.02 for en del af Ørby Landsby med henblik på offentlig høring.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre en mindre boligudbygning i landsbyen samt at opdatere og kvalificere de eksisterende bevaringsbestemmelser. Planen har samtidig til formål at sikre landsbyens kulturhistoriske værdier, landskabelige sammenhæng og naturhensyn.

Samtidig skal udvalget tage stilling til godkendelse af igangsættelse af proces for ophævelse af en del af lokalplanområdet på matr.nr. 4a, Ørby by, Vejby i Lokalplan 556.01.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget at beslutte:

1. at godkende forslag til Lokalplan 556.02 for en del af Ørby Landsby til udsendelse i offentlig høring i 8 uger.
2. at godkende igangsættelse af proces for ophævelse af en del af lokalplanområdet på matr.nr. 4a, Ørby by, Vejby i Lokalplan 556.01, så forslaget udsendes i offentlig høring parallelt med Lokalplan 556.02 i 8 uger.

Beslutning

1.-2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og proces

Planudvalget besluttede den 23. september 2025 at igangsætte en revision af en del af den gældende Lokalplan 556.01 for Ørby Landsby (pkt. 65). Det planmæssige grundlag omfattede muliggørelse af opførelse af et nyt rækkehusbyggeri på Ørby Gade 3 samt en opdatering af den eksisterende lokalplan med fokus på bestemmelser for bevaringsværdige ejendomme, beplantning og muligheder for opsætning af solceller på tagflader.

Samtidig blev der i den politiske igangsættelse lagt vægt på tidlig inddragelse af Ørby Bylaug og landsbyen. På den baggrund er der gennemført en 8 ugers forhøring og afholdt dialogmøde den 12. januar 2026. Der har desuden været løbende dialog med Ørby Bylaug, og i arbejdet med udpegning af bevaringsværdig beplantning har den lokale gartner Charlotte Aller bidraget med lokal viden.

Input fra forhøringen indgik i den efterfølgende politiske behandling. På den baggrund traf Plan, Miljø og Klimaudvalget den 24. februar 2026 (pkt. 11) politisk beslutning om det videre grundlag for planlægningen af Ørby Gade 3. Administrationen har herefter arbejdet videre med en løsning med maksimalt 12 boligenheder fordelt på tre-fire rækkehuslænger, en grøn kile gennem området, parkering placeret tættere på boligerne samt fastholdelse af det maksimale etageareal, som den gældende planlægning foreskriver (op til 1.350 m²).



Illustrationsplan af rækkehusbebyggelse på Ørby Gade 3

For at sikre et kvalificeret grundlag for revisionen er der gennemført en SAVE-registrering af bygninger opført før 1960 samt en ny registrering af bevaringsværdig beplantning. Registreringerne danner grundlag for en revideret udpegning og tydeligere bestemmelser for bevaringsværdige bygninger og landsbyens grønne strukturer.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplan 556.02 fastlægger rammerne for både den eksisterende landsby og udviklingen på Ørby Gade 3. Planen skal sikre, at ny bebyggelse kan indpasses i landsbyens struktur og skala, samtidig med at landsbyens kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter understøttes. Lokalplanen præciserer bl.a. rammer for anvendelse, bebyggelsens omfang og udseende samt principper for adgangsforhold og parkering, så udviklingen sker i sammenhæng med landsbyens helhed.

Herudover indarbejder lokalplanen hensyn til landsbyens grønne strukturer og naturinteresser, bl.a. gennem udpegning af bevaringsværdige træer samt en grøn kile og faunapassage på Ørby Gade 3.

Lokalplanområdet opdeles i fem delområder:

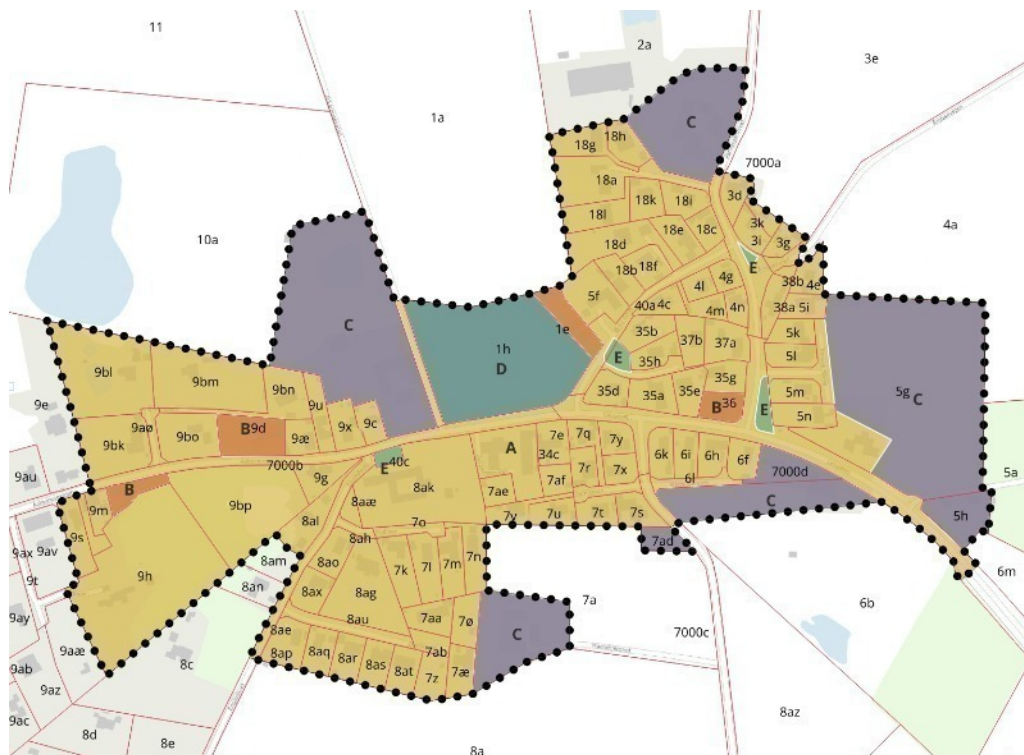
Delområde A – Boligområde: Omfatter størstedelen af landsbyens eksisterende boligbebyggelse. Der fastlægges rammer for bebyggelsens omfang, placering og udseende, så ændringer tilpasses landsbyens skala og struktur.

Delområde B – Blandet bolig- og erhvervsområde: Giver mulighed for bolig kombineret med mindre erhverv, der kan indpasses i landsbyens boligpræg.

Delområde C – Bolig- og jordbrugsområde: Omfatter landsbyens gårdejendomme, arealer med jordbrugspræg og et forsyningsareal. Anvendelsen reguleres med hensyn til landsbyens helhed og de eksisterende forhold.

Delområde D – Tæt-lav boligområde på Ørby Gade 3: Giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse og mindre erhverv i maks. 1 etage med udnyttet tagetage med fælles opholdsarealer, stier som primært forbindelsessystem. Der stilles krav til udformning, materialer og proportioner, så bebyggelsen fremstår som en arkitektonisk helhed med inspiration fra Bedre Byggeskik. Der sikres samtidig en faunapassage af hensyn til naturinteresser og den grønne kile i den vestlige del af grunden fastholdes.

Delområde E – Rekreativt område: Omfatter landsbyens rekreative fællesarealer, herunder gadekær og mindre opholdsarealer, som indgår i landsbyens grønne struktur og understøtter natur- og opholdsfunktioner.



Lokalplanområdets afgrænsning og delområder

Ændringer i revisionen af lokalplanen i forhold til Lokalplan 556.01

Revisionen af Lokalplan 556.01 har ud over muliggørelsen af rækkehusbebyggelsen til formål at gøre plangrundlaget for landsbyen mere tydeligt og tidssvarende. Fokus er især at styrke det faglige grundlag for, hvilke bygninger og træer udpeges som bevaringsværdige og hvordan det reguleres i praksis, så bestemmelserne bliver mere ensartede og administrerbare. Samtidig opdateres planens rammer for grønne tiltag, herunder solceller og grønne tage, med hensyn til landsbyens helhedsudtryk.

De væsentligste ændringer i revisionen er:

Bevaringsværdige bygninger: Udpegning af bevaringsværdige bygninger baseres på SAVE-registrering af bygninger opført før 1960. Udpegningen omfatter bygninger med SAVE-værdi 1–3, og bevaringsbestemmelserne tager udgangspunkt i registreringens anbefalinger. Der gives herunder en fleksibilitet til at erstatte tagmateriale med eksisterende tagmateriale af hensyn til bedre sikring af hele den bevaringsværdige bygning.

Bevaringsværdig beplantning: Udpegning af træer og beplantningsstrukturer baseres på samlet vurdering (landskabs-/byrumsværdi, strukturel betydning, kulturhistorisk værdi og økologisk funktion). Bestemmelserne præciseres for mere ensartet og tydelig administration.

Etagebestemmelser og arkitektoniske krav: Ny bebyggelse fastsættes til op til 1 etage med udnyttet tagetage. Eksisterende bygninger i 2 etager må ved om- og tilbygning fastholdes i 2 etager. For bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige, udgår krav om at fastholde taghældning, facadehøjde og materialevalg. Forbud mod altaner og tagterrasser fastholdes, og farvebestemmelser præciseres med jordfarver for at understøtte et samlet landsbyudtryk.

Ejendomme i landzone: Særlige bestemmelser, der har begrænset landzoneejendomme er udtaget, så ejendommene reguleres efter gældende landzoneadministration. Den aktuelle landzonelovgivning giver fx mulighed for at give nyt liv til tiloversblevne landsbrugsbygninger.

Skiltning: Bestemmelser om skiltning præciseres med henblik på klarere rammer og mere ensartet administration.

Grønne tage: Muliggøres på sekundære bygninger og mindre bygningsdele med fladt tag, men ikke på bevaringsværdige bygninger.

Solceller: Muliggøres på tage og facader. For bevaringsværdige bygninger gælder skærpede hensyn, hvor solceller ikke må opsættes på ejendommens hovedhus, stuehus og frontbygning, og skal integreres i tagfladen og udføres i samme farve og fremtoning som tagmaterialet.

Ophævelse af en del af lokalplanområdet i Lokalplan 556.01

I den gældende Lokalplan 556.01 indgår et mindre markareal i landzone på matr.nr. 4a, Ørby by, Vejby, som oprindeligt blev medtaget med henblik på at ændre zonestatus fra sommerhusområde til landzone. Arealet indgår ikke i de forhold, som lokalplanrevisionen omfatter, og en lokalplanlægning kan samtidig medføre utilsigtede begrænsninger for naboejendomme, herunder i relation til husdyrbrug efter husdyrbruglovgivningen. Administrationen anbefaler derfor, at der igangsættes proces for ophævelse af arealet som en del af lokalplanområdet i Lokalplan 556.01, og at forslaget sendes i offentlig høring parallelt med Lokalplan 556.02.



Lokalplan 556.01

Punkt 38: Igangsættelse af ny lokalplan for Vejby Campingplads

01.02.05-P16-10-26

Indledning

Udvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området, der i dag er Vejby Camping. Ejerne ønsker en lokalplan, der giver mulighed for afholdelse af Musik i Lejet og en række andre arrangementer, samtidig med at funktionen som campingplads opretholdes. Med igangsættelsen tager udvalget stilling til niveauet af arrangementer, som lokalplan kan give mulighed for.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget at beslutte:

1. at igangsætte et kommuneplantillæg, der gør det muligt at udarbejde en lokalplan for campingplads, Musik i Lejet og andre arrangementer.
2. at igangsætte en lokalplan, der giver mulighed for campingplads, Musik i Lejet og andre arrangementer.

Beslutning

Sagen er udsat.

Udvalget beslutter, at der skal afholdes et tidligt dialogmøde forud for næste udvalgmøde, og at udvalget vil besøge campingpladsen snarest muligt inden sommerferien.

Sagsfremstilling

Plan, Miljø og Klimaudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg for Vejby Lodge Camping på Rågelejevej 37 og 37B i Vejby.

Baggrunden er, at ejerne af campingpladsen ønsker at anvende området som fremtidigt sted for Musik i Lejet og en række øvrige kultur-, fritids- og publikumsrettede arrangementer. Musik i Lejet blev afholdt på campingpladsen i 2025 og afholdes samme sted i år. Hvis festivalen, og de øvrige ønskede arrangementer, skal kunne afholdes som tilbagevendende aktiviteter, vurderer administrationen, at der skal tilvejebringes et nyt plangrundlag.

Med igangsættelsen tager udvalget stilling til niveauet af aktiviteter, ud over camping, som administrationen efterfølgende udarbejder lokalplanforslag for. Der vil i processen givetvis være behov for tilretninger f.eks. afhængig af miljøvurderingens resultater.

Eksisterende anvendelse og gældende plangrundlag

Gribskov Kommune har meddelt campingtilladelse, med mulighed for helårsdrift og op til 465 campingenheder. Campingpladsen har et areal på ca. 9,3 ha.

Den eksisterende anvendelse som campingplads skal fortsat kunne rummes i en kommende lokalplan. Lokalplanen skal derfor ikke kun regulere festival og arrangementer, men også sikre et samlet plangrundlag for campingdrift, overnatning, interne veje, parkering, fællesfaciliteter, bebyggelse og rekreative aktiviteter.

En mindre del af området er i dag omfattet af Lokalplan 50.90 Heatherhill Feriepark, som udlægger den nordvestlige del af området til fritidsformål, med henblik på anvendelse som campingplads med tilhørende faciliteter, herunder overdækkede badefaciliteter. Lokalplanen giver ikke mulighed for den ønskede anvendelse til tilbagevendende musikfestival, koncerter og øvrige arrangementer. Lokalplan 50.90 skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelse af den nye lokalplan.

Arrangørens ønsker til udvikling af campingpladsen

Arrangørerne ønsker at udvikle campingpladsen som et ferie-, aktivitets- og oplevelsessted, hvor campingdrift kombineres med sport, wellness, kultur, kunst, fællesskab og arrangementer.

Arrangøren beskriver et ønske om at bruge campingpladsen til lokale fællesskaber og mindre aktiviteter, herunder foredrag, fællesspisning, storskærmsarrangementer og lokale events. Det konkrete omfang, placering og karakter af nye bygninger og anlæg skal afklares i lokalplanprocessen.

Det drejer sig om :

- Hytter og saunaer.
- Sportsbaner og klubhus.
- Wellnessfaciliteter, sauna, isbad og yoga.
- Orangeri med dyrkning, ophold og smagninger.
- Foodmarket og café-/mødested.
- Haller til lager, drift og aktiviteter.
- Aktivitetshus.

Ønsker til arrangementer

Arrangørernes foreløbige oplæg omfatter Musik i Lejet, koncerter, børnearrangementer, firmafester og andre arrangementer. Der er fremsendt situationsplaner, som viser et arrangementsområde for mindre arrangementer i den sydøstlige del af campingpladsen, mens et fuldt Musik i Lejet-setup vil inddrage en større del af området. Placering, omfang og indretning af arrangementsområderne skal afklares nærmere i lokalplanprocessen.

Arrangørens oplæg omfatter blandt andet:

- Musik i Lejet, op til 3 dage årligt, med op til 20.000 gæster og aktiviteter i tidsrummet kl. 12.00-04.00.
- Børnekoncerter/festival, op til 3 dage årligt, med op til 3.000 gæster og aktiviteter i tidsrummet kl. 10.00-22.00.
- Firmafester og koncerter, op til 3 dage årligt, med op til 12.500 gæster og aktiviteter i tidsrummet kl. 13.00-24.00.
- Sommerkoncerter, op til 10 dage årligt, med op til 750 gæster og aktiviteter i tidsrummet kl. 20.00-23.00.
- Andre arrangementer, som markeder, dyrskue, cirkus, revy og motionsaktiviteter, med op til 1.500 gæster, uden fast årlig begrænsning.

Der er udarbejdet et foreløbigt støjnotat på baggrund af arrangørens ønsker og foreløbige situationsplaner. Notatet belyser støj fra Musik i Lejet, opsætning og nedtagning samt et mindre arrangement med live-musik. Notatet indgår som et foreløbigt grundlag for den politiske drøftelse af aktivitetsniveauet. Den endelige lokalplan kan få et andet indhold end arrangørens oplæg, afhængigt af den politiske behandling, miljøvurderingen og den videre planproces.

Støjnotatet viser, at Musik i Lejet vil kunne påvirke både de nærmeste boliger og boligområder i Vejby og Vejby Strand. Ved de nærmeste naboer beregnes støjen fra selve festivalen til ca. 44-66 dB(A) i dagperioden, beregnet over de værste 8 sammenhængende timer, og ca. 51-73 dB(A) i aften-/natperioden, beregnet over den værste halve time. Støjnotatet vurderer, at støjen under koncerterne, særligt om natten, kan give anledning til gener, blandt andet i forhold til udendørs ophold og nattesøvn.

For et mindre arrangement med live-musik beregnes støjen ved nærmeste naboer til ca. 32-53 dB(A) i dagperioden og ca. 36-57 dB(A) i aften-/natperioden. Beregningen tager udgangspunkt i én mindre scene, svarende til en af de mindre scener ved Musik i Lejet, og dækker derfor ikke nødvendigvis alle de ønskede arrangementstyper, herunder større koncerter eller firmafester med op til 12.500 gæster.

Opsætning og nedtagning vurderes overordnet at give relativt begrænsede støjgener fra selve festivalpladsen, men der kan forventes gener ved de nærmeste naboer, særligt i natperioden, ligesom der kan være gener fra tung trafik og persontrafik.

Der skal blandt andet fastsættes rammer for antal arrangementsdage, deltagerantal, tidsrum, sceners placering og retning, lydprøver, op- og nedtagning, parkering, trafikafvikling og intern overnatning. Det skal samtidig vurderes, hvilke forhold der bør reguleres i lokalplanen og hvilke der eventuelt skal håndteres gennem en særskilt støjforskrift. En lokalplan kan

fastlægge de overordnede planmæssige rammer for anvendelse, placering og omfang, mens en støjforskrift kan give et mere fleksibelt administrationsgrundlag for støjgrænser, lydprøver, op- og nedtagning, naboorientering og tilsyn.

Parkering ved mindre arrangementer forventes, som udgangspunkt, håndteret på egen grund. Ved Musik i Lejet, og eventuelle større arrangementer, må der forventes behov for særskilte trafik- og parkeringsløsninger, som involverer parkering uden for campingpladsen. Trafik, adgangsforhold og parkering skal derfor indgå som centrale temaer i den videre planproces og miljøvurdering.

Erfaringer fra Musik i Lejet 2025

Efter afholdelsen af Musik i Lejet i 2025 (ved Vejby) har kommunen modtaget en række borgerhenvendelser om gener fra festivalen. Henvendelserne har blandt andet handlet om støj, festivalens størrelse, tung trafik, opstilling og nedtagning, oprydning, affald og gæsters adfærd i området.

Henvendelserne peger på, at det kommende plangrundlag, med fordel, kan fastsætte tydelige rammer for, hvilke aktiviteter der kan finde sted, hvor på området de kan foregå og hvor længe de må vare.

Kommuneplantillæg

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme 8.R.04 Campingplads ved Vejby. Rammen fastlægger områdets generelle anvendelse til rekreativt område med den specifikke anvendelse campingplads og vandrerhjem. Området ligger i landzone.

Kommuneplanrammen giver mulighed for nødvendig bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger, samt mindre grupper af campinghytter. Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning. Rammen indeholder desuden en særlig bestemmelse om, at fremtidig planlægning skal sikre håndtering af regnvand, så byggeri og anlæg ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

Den gældende kommuneplanramme giver ikke tilstrækkelig hjemmel til tilbagevendende musikfestival, større koncerter, øvrige publikumsrettede arrangementer, eller de ønskede nye aktivitets-, event- og servicefunktioner.

Da en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget skal afklare, om og hvordan rammen kan udvides, så området ud over campingplads også kan anvendes til nærmere afgrænsede kulturelle, rekreative og publikumsrettede arrangementer samt tilhørende faciliteter.

Da kommuneplantillægget vurderes at være principielt, skal forslag og endelig vedtagelse behandles af Byrådet.

Miljøvurdering

Der forventes at skulle udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget. Den foreløbige screening peger på, at planlægningen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, særligt i forhold til støj, trafik, trafiksikkerhed og natur.

Miljøvurderingen skal belyse de samlede konsekvenser af de ønskede aktiviteter. Det gælder både enkeltarrangementer, den samlede årlige anvendelse af området og de afledte aktiviteter som opstilling, nedtagning, trafik, parkering, overnatning og drift. Miljøvurderingen skal desuden vurdere behovet for afværgeforanstaltninger og danne grundlag for, hvilke rammer der eventuelt kan indarbejdes i lokalplanen.

Politisk afvejning

Udvalget skal med sagen tage stilling til, om planarbejdet skal igangsættes med udgangspunkt i arrangørens ønsker.

Den videre planproces skal afveje ønsket om at understøtte Musik i Lejet, kultur, turisme, erhvervsliv, fritidsliv og udvikling af campingpladsen over for hensynet til naboer, støj, trafik, natur, landskab, regnvandshåndtering og lokalområdets samlede belastning.

Et centralt spørgsmål i planarbejdet bliver derfor, hvilket omfang af festival, koncerter og øvrige arrangementer campingpladsen kan rumme og hvilke rammer der skal fastsættes for at sikre balancen mellem aktivitet og naboenssyn.

Støj vurderes at være den væsentligste miljøgene ved de ønskede arrangementer. Der findes ikke generelle vejledende grænseværdier, som direkte fastlægger et acceptabelt støjniveau for denne type tilbagevendende udendørs musikarrangementer. Administrationen vurderer derfor, at det er væsentligt, at udvalget politisk tager stilling til det ønskede aktivitetsniveau, herunder antal arrangementer, varighed, sluttidspunkter og den samlede støjbelastning for naboer og lokalområdet.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan og et kommuneplantillæg for Campingpladsen på Rågelejevej 37 og 37B i Vejby.

Administrationen anbefaler at udvalget beslutter, i hvor høj grad arrangørenes ønsker skal imødekommes.

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af Økonomiudvalgets og Klima, Teknik og Miljøudvalgets samlede budgetter.

Lovgrundlag

Planlovens (LBK nr. 572 af 29. maj 2024).

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 4 af 3. januar 2023).

Planhabitatbekendtgørelsen (BKG nr. 1098 af 21. august 2023).

Høringsperiode og høringsparter

Planforslagene sendes i høring i minimum 4 uger. Administrationen anbefaler at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sammenhæng med kommunens politikker og strategier

Punktet understøtter Vores Gribskov ved at skabe rammer for lokale events og fællesskaber, hvilket styrker turisme, kulturliv og lokal virkelyst. Herudover er planlægning for "Musik i Lejet" med til at understøtte ambitionen om at "sætte Gribskov på verdenskortet" og skabe turistattraktioner som turisterne rejser efter.

Bilag

Bygherres beskrivelse

Zoneopdeling

MIL Setup

Mindre Arrangement

Byggefelter, adgangsveje og parkering

Ekstern støj

Punkt 39: Lukket: Salg af ejendom

82.02.00-Å54-1-26

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Åkonomiudvalget.

Punkt 40: Lukket: Byudviklingsrammen - overblikstatus for byudvikling og ejendomshandler

00.15.00-A00-434-18

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Økonomiudvalget.

Punkt 41: Prioritering af plansager

01.02.00-P10-1-20

Indledning

Denne orientering om prioritering af sager i planafdelingen giver status på, hvor mange lokalplaner, der indtil nu er vedtaget de sidste år. Derudover giver sagen en status på igangværende lokalplanlægning samt en status på kommende sager, og hvilke lokalplansager der aktuelt er i kø. Status gives som udgangspunkt 3 gange om året. Derfor kan næste orientering forventes på Plan, Miljø og Klimaudvalgets møde i oktober 2026.

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling

Administrationen har siden 2019 generelt haft fokus på at øge antallet af vedtagne lokalplaner pr. år i kommunen. Dette har været i tråd med de generelle trends og efterspørgsel på ejendomsmarkedet, hvor boliglokalplaner har understøttet et marked for primært mindre boliger i tråd med kommunens strategi om at understøtte et mere balanceret boligudbud. Der har desuden politisk og administrativt været fokus på at optimere og forbedre lokalplanprocesserne.

- I 2018 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 6 lokalplaner
- I 2019 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 9 lokalplaner
- I 2020 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 19 lokalplaner
- I 2021 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 13 lokalplaner og en kommuneplan
- I 2022 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 12 lokalplaner
- I 2023 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 11 lokalplaner
- I 2024 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 4 lokalplaner
- I 2025 blev der i Gribskov Kommune vedtaget 5 lokalplaner og en kommuneplan

Administrationens igangværende lokalplaner (vilkårlig rækkefølge):

- Boliger i Nejlinge
- Boliger på Idrætsvej, Helsingør
- Boliger på Strandholmen, Gilleleje
- Boliger på Centervej i Græsted
- Boliger ved Dronningmølle Strandcamping
- Boliger på Tisvildevej 18B, Vejby
- Boliger og bevaring i Ørby
- Lokalplan for Gilleleje Bymidte
- Dønnevældevej, Græsted (Fripvej)
- Bevarende lokalplan for Rågeleje
- Remisen Gilleleje
- Esrum Kloster
- Tisvildehuset
- Gastrohub, Kagerup
- Nordic Park
- Temalokalplan for saunaer langs kysten
- Eventplads i Græsted
- Parkeringsplads ved stranden i Tisvildeleje
- Storhøj Grundejerforening - Sommerhus størrelser
- Antennemast på Nygade 13, Græsted
- Boliger i Ramløse øst, pt. i bero
- Metro Therm. pt. i bero.

Der udarbejdes derudover kommuneplantillæg for områder med tilbagevendende events samt skovrejsningsområder, som følge af arbejdet med Den Grønne Trepert.

Udover ovennævnte igangværende plansager har der i løbet af 2024 været en række principielle igangsættelser på Planudvalget. Disse har været initieret for at sikre udvalgets opbakning til sagen, men afventer stadig opstart af konkret sagsbehandling. Dette har været tilfældet for:

- Dragstrup Enghave 7, 3250 Gilleleje. Planudvalget d. 24. september 2024.

- Eventlokalplan for Søborg Landsby område O og Vandrerhjemmet i Tisvilde. Planudvalget d. 23. april 2024.
- Gilbjerg Strandhotel. Planudvalget d. 20. februar 2024.

Det nuværende udgangspunkt for prioritering af lokalplaner er: 1) Erhvervsudvikling, 2) større boligprojekter, 3) udvikling af strategisk vigtige steder, 4) events og turismeunderstøttende projekter, 5) kommunale ejendomme og 6) øvrige sagers ansøgningstidspunkt. Derudover tages hensyn til hensigtsmæssig og effektiv drift i forvaltningen. Efterspørgslen på ny planlægning er stadig større end kapaciteten til udarbejdelse. Derfor bliver lokalplanansøgninger og anmodninger om forhåndsdialoger sat i kø.

Følgende lokalplananmodninger er forholdsvis konkrete og forventes at være de næste der kan behandles, når der er kapacitet i forvaltningen. Listen er ikke i prioriteret rækkefølge.

- Sankt Helene, Tisvilde
- Græsted Bymidte
- Vejby Camping
- Boliger ved Præstevejen 12, Græsted
- Boliger ved Præstevejen 18, Græsted
- Boliger ved Tisvilde Station
- Udviklingsmuligheder for Haldbjerg Naturcampus
- Tekniske anlæg i Vejby
- Kolbevej 21, Græsted (Shelters)
- Skærød Genbrugsplads

Der er på nuværende tidspunkt nedennævnte forespørgsler. De nævnte planprojekter er en bruttoliste, der afventer behandling. Det kan ikke udelukkes, at enkelte projekter ikke længere er aktuelle, eller at der ikke længere er et ønske om ny planlægning. Samtidig er der forespørgsler på mulige sager, som endnu ikke er nærmere konkretiserede og listen er derfor ikke nødvendigvis udtømmende:

- Boliger ved Frederiksborgvej 78-80, Helsing (Planteskolen)
- Boliger på Frederiksværkvej 122, Ramløse
- Boliger på Parkvej 311, Gilleleje
- Boliger i Blistrup Syd
- Boliger ved Annisse Teglværk
- Boliger ved Vognmarken og Bymosevej, Helsing
- Helsing Ammendrup Park (Fælleshus)
- Udviklingsmuligheder for Rabarbergården, Holløse
- Sognevej 15, Smidstrup (Sommerhuse)
- Dagligvarebutik Skovgårdsvej,
- Helsing Lokalplantillæg til lokalplan 512.23 på Østergade,
- Helsing til håndtering af parkering og rekreative arealer.
- Solceller Nordkysten
- Antennemast Rågeleje
- Solenergianlæg ved Kæderup
- Motocrossbane Thorsgårdsvej 2, Højelt.

På byrådsmødet den 21. april 2026 besluttede byrådet, at Plan, Miljø og Klimaudvalget skal tage stilling om forvaltningen skal arbejde videre med en lokalplananmodning for en motorcrossbane på Thorsgårdsvej 2, Højelt. Udvalget tager under et andet dagsordenspunkt stilling til en anmodning om en ny lokalplan for Vejby Camping. Derudover er administrationen i dialog med Gribskov Forsyning om en evt. ny lokalplan for rensningsanlægget på Skovgårdsvej.

I september 2025 besluttede Planudvalget at igangsætte det indledende arbejde med en strategisk plan for Helsing. Gribskov Kommune er i den forbindelse forpligtet til at yde 2 årsværk for derved at modtage støtte gennem Erhvervsstyrelsen. I den første halvdel af byrådsperioden skal Byrådet udarbejde en ny planstrategi – den samlede fysiske strategi for kommunens udvikling. Arbejdet med Helsing bymidte kan bidrage til dette arbejde.

Kommunen ejer et areal mellem Helsing station og gymnasiet. Lokalplanen er ikke tidssvarende og realiserbar. Ved ny planlægning kan et byggefelt til kostskoleafdeling for Gribskov Gymnasium indgå i overvejelserne.

12. november 2024 behandlede byrådet en frigivelse af 2,8 mio. kr. årligt i en 2-årig periode til 2 ekstra planmedarbejdere og ekstra ressourcer til natur, miljø og vandområdet, for at understøtte en hurtigere behandling af lokalplananmodninger (pkt. 131). Disse midler udløber med udgangen af 2026.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

1. Taget til efterretning.

Punkt 42: Meddelelser

00.22.04-G01-4-25

Sagsfremstilling Meddelelser

Hvis der er mødemeddelelser eller anden form for orientering bliver de behandlet under dette punkt.

Indstilling

Administrationen indstiller til Plan, Miljø og Klimaudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Møde start: 15.00

Møde slut: 17.55

Tue Villebro (V) orienterede om møder og henvendelser.

Udvalget har besluttet, at udvalget skal på besigtigelse på Ungdomsskolens motocrossbanen samt stedet for den ønskede nye motocrossbane, og at sagen behandles på næste møde.

1. Taget til efterretning.

Punkt 43: Underskrift af mødeprotokol

00.22.04-P35-8-25

Sagsfremstilling Elektronisk Godkendelse af Protokol

Byrådets beslutninger indføres i en beslutningsprotokol, der efter hvert møde underskrives af de medlemmer, der har deltaget i mødet (Kommunestyrelsesloven § 13, stk. 1).