

FORSLAG

Helsinge

Boligområdet Møllebakken i Helsinge
Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-25

Generel orientering

Dette planforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune.

Planforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den 13.09.2017 og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/høring den 15.09.2017.

Planforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den 15.09.2017 til den 10.11.2017.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den 10.11.2017.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:
lokaldemokrati@gribskov.dk

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	3
Hovedstruktur.....	3
Retningslinjer.....	3
Forhold til anden planlægning	4
Rammebestemmelse 1.C.07 Centerområde ved Møllebakken i Helsinge.....	5
Vedtagelsespåtegning.....	8
Bag kommuneplanen - Om kommuneplanen og kommuneplantillæg.....	10

Indledning

Dette forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan 312.18 for boligområde ved Møllebakken i Helsinge.

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. matr.nr. 7 ah, 7ab, 12 æ, 7bq, 7ck, 12m, samt del af matr.nr. 7000v alle Helsinge By, Helsinge, samt alle parceller der efter den 1. maj 2017 udstykket herfra.

Hovedstruktur

Møllebakken er beliggende i Helsinge, der er kommunens hovedby. I Helsinge er kommunens centrale faciliteter placeret og det er her at størstedelen af fremtidige erhvervsudvikling og størstedelen af de fremtidige boliger skal placeres. Det er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur at give mulighed for udbygning med flere boliger i Helsinge.

Retningslinjer

Planområdet omfatter ikke udpegninger af konkrete beskyttelsesudpegninger i kommuneplanen. I henhold til kommuneplanens retningslinje 1.1 Byområder skal fortætning i centerområder hovedsagelig opføres som etagebyggeri eller anden tæt bebyggelse. Ved byomdannelse skal planlægges med en højere bebyggelsestæthed end traditionelt. Derudover skal områder indrettes, så der skabes gode rammer for udvikling af varierede, attraktive og levende byrum, samt planlægges, så der sikres let adgang til rekreative og grønne områder og andre former for offentligt tilgængelige byrum til bevægelse, leg og socialt samvær, og der skal skabes gode stiforbindelser, der tænkes sammen med byens øvrige stinet.

Plangrundlaget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Vandplaner

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommuneplan-tillægget fastholder gældende anvendelsesbestemmelse og vurdering i forbindelse med tidligere redegørelse er derfor stadig gældende.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende delvist indenfor 300m af en kirke. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 må bebyggelse således ikke opføres med en højde på mere end 8,5m med mindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Beskyttelseszonen omfatter som udgangspunkt hele området ud til en afstand af 300 m fra kirkebygningen. Bestemmelsen omfatter dog ikke kirker, hvor der er bymæssig bebyggelse hele vejen rundt inden for beskyttelseszonen. Begrebet bymæssig bebyggelse afgøres ud fra en konkret vurdering af arealernes bebyggelsesmæssige karakter, og er således ikke knyttet til arealets zonestatus. F.eks. byparker, kirkegårde og kolonihaveområder betragtes ikke som bymæssige omgivelser. Helsing Kirke er hovedsageligt omgivet af bymæssig bebyggelse, og i hele arealet mellem kirken og planområdet er der bymæssig bebyggelse.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse om dispensation kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natura2000 og Habitatdirektivet

Gribskov kommune er som administrerende myndighed forpligtet overfor EU til at sikre, at der ikke meddeles tilladelse til aktiviteter, der forringer de naturtyper eller arter, som Natura 2000-områder har udpeget for at beskytte. Gribskov kommune har vurderet at nærværende plan ikke vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000 områderne, idet planen berører et område beliggende ca. 4 km fra nærmeste Natura 2000 område. Planen har således ikke en karakter, så en nærmere konsekvensvurdering er påkrævet.

Gribskov Kommune vurderer endvidere, at planens gennemførelse ikke vil beskadige eller ødelægge yngle-eller rasteområder for arter på Habitatdirektivet af 27.06.2016, bilag IV. Der er ikke kendskab til fund af bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet, herunder ved gadekæret i Helsing, som er nærmeste §3-område i forhold til lokalplanområdet. Desuden vurderes, at der med overgang fra industrifunktion til centerfunktion ikke er tale om en anvendelse, der vil påvirke yngle-eller rasteområder i negativ retning.

Rammebestemmelse 1.C.07 Centerområde ved Møllebakken i Helsinge

Rammebestemmelserne foreslås ændret med dette tillæg. I hidtidig gældende rammebestemmelser har det ikke været tydeligt, hvorvidt området ved Møllebakken lå indenfor bestemmelser gældende 'syd for Vestergade' eller hvorvidt det alene skulle administreres efter bestemmelserne for området betegnet som parkområdet mellem gadekæret og rådhuset. Der er med tillægget derfor først og fremmest tale om en administrativ præcisering. Rammebestemmelsen tager udgangspunkt i gældende bestemmelse 1.C.06 Centerområde i Helsinge Bymidte. Derudover begrænses butiksstørrelsen indenfor området. Lokalplanen, der udarbejdes samtidig med tillægget giver ikke mulighed for butikker.

1.C.07	Centerområde ved Møllebakken i Helsinge bymidte
Anvendelse	<p>Området er centerområde og anvendelsen er helårsboliger, handel, service og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, samt offentlige formål, herunder større offentlige institutioner.</p> <p>De forskellige anvendelsestyper lokaliseres efter principperne i kortet nedenfor indenfor de enkelte delområder.</p>
Butiksstørrelser	<p>Butiksenheder må maksimalt være 500 m².</p> <p>Dagligvarebutikker:- Max. 3.500 m² bruttoetageareal pr. butik.</p> <p>Udvalgsvarebutikker:- Max. 2.000 m² bruttoetageareal pr. butik.</p> <p>Inden for området må der udnyttes max. 45.000 m² bruttoetageareal i alt til butiksformål.</p>
Zonestatus	Byzone
Grundstørrelser	<p>I området ved Hammerichsvej og syd for Vestergade må der ikke udstykkes grunde mindre end 500 m².</p> <p>Ved opførelse af dobbelthuse og tofamiliehuse skal der være 500 m² grund pr. bolig, uanset om grunden udstykkes eller ej.</p>

	<p>I de øvrige området fastsættes grundstørrelser på grundlag af en samlet vurdering af områdets karakter og anvendelse.</p>
Bebyggelsesprocent	<p>Ved bebyggelse af de på kort nedenfor viste områder skal bebyggelsesprocenten skal mindst være 50 for de enkelte området som helhed.</p> <p>Inden for gymnasiets delområde reguleres bebyggelsen gennem udlæg af byggezoner og max. etageantal, således at bebyggelsesprocenten for dette område som helhed ikke overstiger 40.</p>
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>På kortet nedenfor er vist de primære områder for ny bebyggelse samt bebyggelsens art og anvendelse.</p> <p>Området ved stationspladsen skal bearbejdes, så der opnås en bedre fysisk og visuel forbindelse mellem Gågaden og stationsområdet. Ved ny bebyggelse skal byggeriet planlægges og udføres, så der stadig er passager og forbindelser mellem de overordnede vejforløb.</p> <p>I de øvrige området inden for centeringen kan der opføres ny bebyggelse ved fortætning af de enkelte ejendomme.</p> <p>Bestemmelser for skilte, facader og byudstyr skal tage højde for delområdets karakter.</p> <p>I området ved Hammerichsvej og syd for Vestergade kan fortætning ske ved opførelse af nye enfamiliehuse eller ved opførelse og indretning af dobbelthuse og tofamiliehuse.</p> <p>I området ved NAG og bag Domhuset skal der primært opføres nye boliger og butikker i takt med udflytningen af virksomhederne. Ved ny bebyggelse fastsættes vilkår for byggeriets udformning, højder og omfang på grundlag af karakteren af den omgivende bebyggelse og byggeriets anvendelse.</p> <p>Inden for gymnasiets delområde må bebyggelsen ikke opføres i mere end 3 etager og med en facadehøjde på max. 11 m.</p>
Opholds- og friarealer	Området fra Kirken over Gadekæret

	<p>og Møllebakken til Rådhuset skal være centerområdets grønne element, og forbindelserne over centeringen skal bearbejdes, så der opnås gode fysiske og visuelle forbindelser.</p> <p>Ved ny bebyggelse skal der udlægges opholdsarealer i terræn og/eller som altaner og tagterrasser. Størrelsen fastlægges under hensyn til byggeriets størrelse og anvendelse.</p>
Infrastruktur og parkering	<p>Der skal udlægges parkering i henhold til kommuneplanens parkeringsnorm.</p> <p>Centerområdets trafikale struktur skal fastholdes. Der må ikke reduceres i antallet af parkeringspladser indenfor centerområdet.</p> <p>Ved ny bebyggelse på eksisterende parkeringsarealer skal der anlægges nye parkeringspladser indenfor området, f.eks. i form af parkeringshuse og -kældre.</p>
Bemærkning	<p>I dele af området (Stationsområdet) er kortlagt risiko for oversvømmelse, jævnfør kort 2.6 a Klimatilpasning, oversvømmelseskort. Ved den fremtidige planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere, blandt andet ved undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald ud fra hvilke krav, byggeriet kan opføres. Læs mere i kommuneplanens afsnit 2.6 Klimatilpasning.</p>

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-25 er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den 13.09.2017.

På Byrådets vegne

Kim Valentin
Borgmester

Holger Spangsberg Kristiansen
Kommunaldirektør

Bag kommuneplanen - Om kommuneplanen og kommuneplantillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er Byrådets overordnede fysiske plan for hvordan Gribskov Kommune skal udvikle sig i de kommende 12 år og beskriver hvad arealerne i kommunen skal anvendes til og hvilke værdier, der lægges vægt på i udviklingen.

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et tillæg til kommuneplanen er en ændring af delelementer i den samlede kommuneplan, der vedtages imellem de kommuneplanrevisionerne, der foregår hvert 4. år i sidste halvdel af byrådsperioden.

Hvad ændres med dette kommuneplantillæg?

Med dette tillæg ændres rammebestemmelserne og udpegningen af lavbundsareal, kystkile, beskyttet landskab og kulturmiljø justeres.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillægget, og det er vurderet, at ændringerne ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og at tillægget derfor ikke skal miljøvurderes.

Planens forudsætninger

Tillægget er i overensstemmelse med de forudsætninger, der er gældende for kommuneplan 2013 – 25, og således er tillægget udarbejdet i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplantillægget ændrer ikke anvendelsen af arealer udpegede med særlige drikkevandsinteresser og påvirker ikke Natura 2000 – områder. Tillægget er ikke i modstrid med en Vandplan, en Natura 2000 plan eller handleplaner knyttet til disse. Der er inden for området ikke udpegede råstofområder i den regionale råstofplan, og tillægget er ikke i modstrid med en kommunal risikostyringsplan.

Der henvises i øvrigt til forudsætningerne for Kommuneplan 2013-25.

Planens retsvirkninger

Tillæggets retsvirkninger indtræder ved tillæggets endelige vedtagelse, hvilket betyder, at det skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Der er ikke krav om forudgående tilladelse til aktiviteter, der er i strid med kommuneplanen, og der kan heller ikke stilles vilkår med hjemmel i kommuneplanen. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at gribe konkret ind over for udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om ændret anvendelse, der er i strid med bestemmelser i kommuneplanen.