



Forslag

Lopholm

et område til blandet bolig og erhverv
Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2013-25

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

Høring

Forslaget er i offentlig høring fra den xxx til den xxx.

Høringssvar kan sendes til:
lokaldemokrati@gribskov.dk
eller
Gribskov Kommune
Teknik, Miljø og Service
Postbox 10
3200 Helsingø

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	4
Hovedstruktur.....	4
Retningslinjer.....	5
Rammebestemmelserne 3.E.05 Erhvervsområde Lopholm.....	7
Vedtagelsespåtegning.....	10
Bag kommuneplanen.....	11

Indledning

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet sideløbende med lokalplan for en del af området, og med tillæggets vedtagelse er der overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen. Der gøres opmærksom på, at mens kommuneplantillægget omfatter både matr. nr. 1a og 1b Lopholm, Græsted, så omfatter lokalplanen kun det område, der aktuelt skal overføres til byzone 1b Lopholm, Græsted.

I kommuneplantillægget ændres dels på rammebestemmelserne for området og dels ændres afgrænsningen af det udpegede bevaringsværdige landskab mellem Gribskov og Søborg Sø.

Hovedstruktur

Nærværende tillæg medfører ingen ændringer i kommuneplanens hovedstruktur. At byudvikling foregår i Græsted, der i kommunens bymønster er udpeget som kommuncenter ligger i forlængelse af hovedstrukturen. At der er tale om udvikling til blandet bolig og erhverv ligger desuden i forlængelse af Græstedes profil som den gode boligby.

Retningslinjer

Kommuneplan tillægget omfatter matr. nr. 1a og 1b Lopholm, Græsted, der er udlagt til fremtidig byzone til blandet bolig og erhverv. Området er samtidig udpeget som bevaringsværdigt landskab. Da området er en del af det åbne landskab imellem Gribskov og Søborg Sø. Med den endelige vedtagelse af dette tillæg er området ikke længere udpeget som bevaringsværdigt landskab og kan således bebygges i overensstemmelse med hensigt bag udpegningsen af området til fremtidig byzone.

2.2 Bevaringsværdigt landskab

Lopholm er i kommuneplan 2013 – 25 udpeget som bevaringsværdigt landskab som en del af landskabet omkring Gribskov og omkringliggende skovlommer. Med dette kommuneplantillæg udgår udpegningsen af bevaringsværdigt landskab for det areal ved Lopholm, der er udpeget til planlagt byzone. Dette skyldes dels, at er interessekonflikt i mellem planerne om at bebygge området og intentionerne om ikke at forandre landskabet, desuden vurderes afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab at ligge mere naturligt langs det markante og visuelt afskærmende ejerlavsdige ved områdets sydlige kant end ved Esbønderupvej, hvor afgrænsningen er lagt i dag. Endelig er den ændrede afgrænsning af det bevaringsværdige landskab baseret på følgende vurdering.

Landskabet er et småbakked dødislandskab, hvor byerne Græsted og Esbønderup samt landsbyen Saltrup ligger mellem de højereliggende skovområder og den afvandede Søborg Sø. Karakteristisk er de mange små landbrug, læhegn og grøfter samt mange mindre søer og småplantninger, der ses i det ofte ekstensive middeltil småskala landbrugslandskab.

Området rummer de tre byer og landsbyer; Græsted, Esbønderup og Saltrup. De fremstår i dag meget forskellige på grund af den udvikling, de hver i sær har gennemgået. I deres oprindelse har de dog mange lighedspunkter som landsbyer mellem skoven og søen og nær de to historisk vigtige punkter Esrum Kloster og Søborg Slot.

Bebyggelse af området vurderes ikke at få negativ betydning for landskabets centrale værdier, der vurderes at være den 'åbne' landskabelige sammenhæng imellem Gribskov og Søborg Sø.

Af særlig høj landskabelig værdi inden for udpegningsen er

- området syd for Græsted, hvor dødislandskabet er særligt markant og der findes flere småsøer og mindre moser, herunder Ryttermosen.
- skovrydningen syd for Esbønderup, der er præget af en del bebyggelse, men fremstår grøn på grund af at bebyggelsen afveksles med små skovpartier, åbne eng og græsningsarealer og store solitære træer.

- stjerneudstykningsen af Saltrup, der stadig ses i markstrukturen og delvist i de levende hegn.

Landskabets kulturhistoriske træk vurderes samtidig at blive bevaret uanset, at de to matrikler måtte blive bebygget. De centrale kulturhistoriske landskabselementer vurderes at være:

Husmandsudstykningsen

Esbønderup Skovhuse er en tidlig husmandsudstykningsen. I 1600-tallet fandtes kun en gård, Haregabgård, og enkelte huse, men i løbet af 1700-tallet voksede udstykningsen. Den største koncentration af huse har været omkring Haregabvej, Bakkesvinget, Annasvej og Stien. Bebyggelsesstrukturen i den gamle husmandskoloni er præget af det kuperede terræn og de smalle, snoede veje. Det er uregelmæssige udstykningsen med åbne arealer ind imellem. Den oprindelige bebyggelsesstruktur er i store træk genkendelig.

Græsted og Fredebo Overdrev er også en tidlig husmandskoloni (ca. 1780). Husmandsudstykningsen ligger i lommen mellem Harager Hegn og Øverste Kobbøl, der er dele af Gribskov. De ca. 5 ha store husmandsbrug ligger langs oprindelige veje; eksempelvis Præstevejen, der har dannet grænse for skoven ved skovforordningsen af 1805. Mårumvej og Ny Mårumvej løber igennem området vestlige del, hvorved særligt den nordlige koloni langs Faksemosevej er gennemskåret.

Stjerneudstykningsen

Saltrup landsby er en gammel landsby med 5 gårde og et gadekær. Landsbyen er beskrevet tilbage til 1600-tallet. Ved udskiftningsen blev de fem oprindelige gårde liggende inde i landsbyen og udskiftningsen skete ved stjerneudstykningsen. Stjerneformen er endnu genkendelig i markstruktur, levende hegn og sten- og jorddiger. Der er sket en mindre udbygning af landsbyen.

Gårde

Fredbogårds historie kan følges helt tilbage til midten af 1400-tallet. Den har været ladegård for Søborg købstad og alt dominerende i området. I dag ligger gården lige udenfor Græsted by.

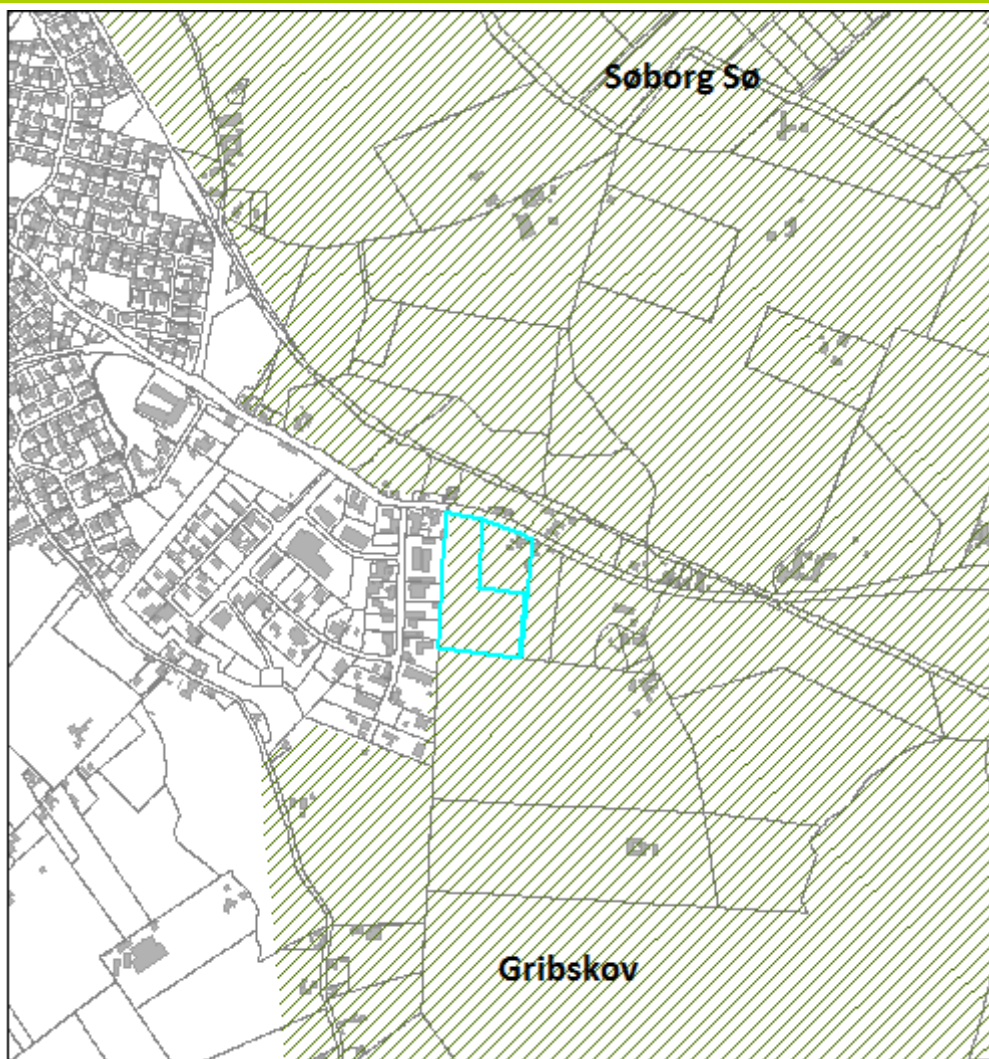
Sten- og jorddiger

Der findes generelt en del beskyttede sten- og jorddiger i området. Det område, som kommuneplantillægget omfatter afgrænses mod syd af et ejerlavsdige, der således bevarer.

Kirker

Esbønderup Kirke og Græsted Kirke er begge opført i 1100-tallet.

Samlet set vurderes byudvikling af området ikke at være i konflikt med de landskabelige interesser i området. Nedenstående kort viser de to matrikler, der med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse ikke længere vil indgå udpegning af det bevaringsværdige landskab .



Rammebestemmelserne 3.E.05 Erhvervsområde Lopholm

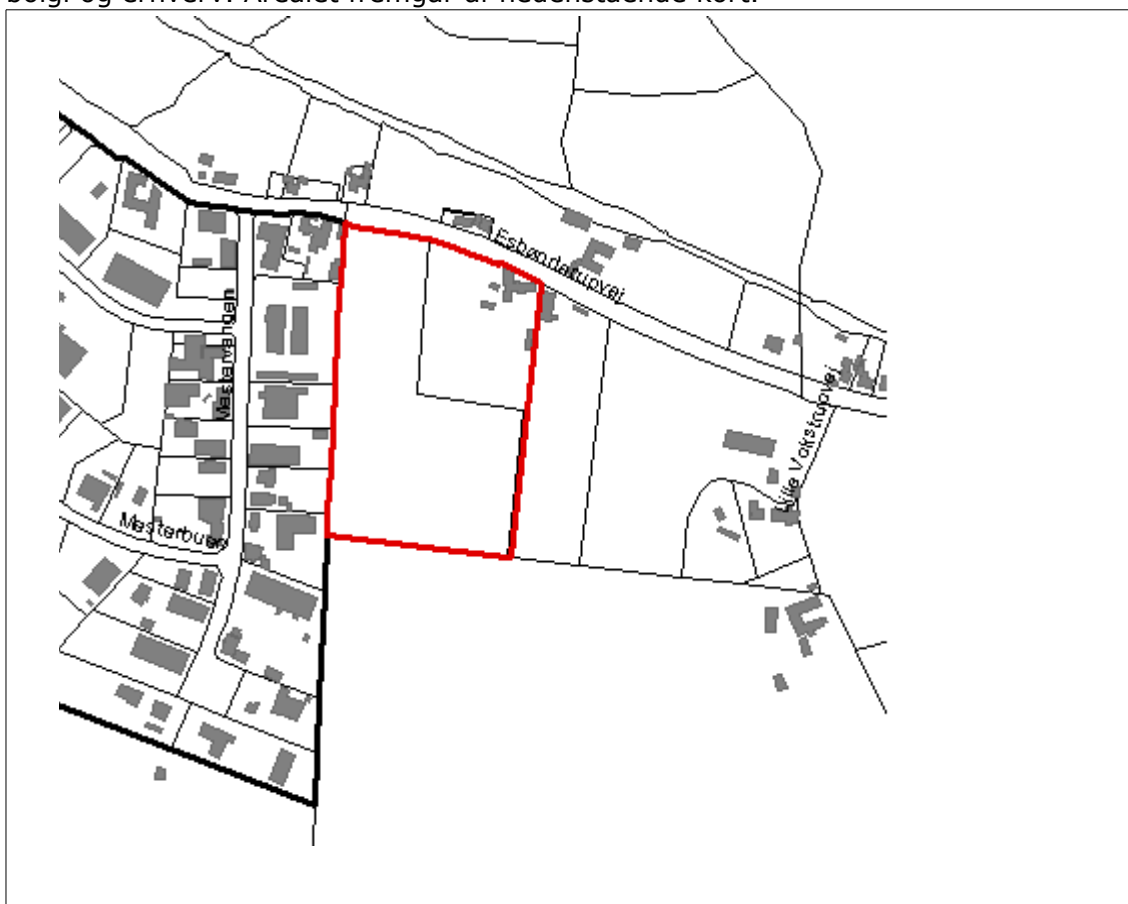
Rammebestemmelserne ændres i forbindelse med et forslag til lokalplan for områdets vestlige og sydlige del. Arbejdet med den konkrete planlægning og indretning af området har vist, at intentionerne med nogle af bestemmelser kunne indfries på andre måder end de i bestemmelserne anførte.

Således vurderer intentionen bag, at der er fastsat en bebyggelsesprocent på 40 % at bevare områdets 'grønne' værdier samtidig med byudviklingen. I den konkrete

planlægning af området er det fundet mere hensigtsmæssigt at bevare arealet, der grænser op til ejerlavsdiget som ubebygget. Dette betyder, at en mindre del af området bebygges, og der er kompenseret for dette ved at fastsætte en højere bebyggelsesprocent på den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund fastsættes til 50% og arealet der grænser op til ejerlavsdiget og det åbne land friholdes for bebyggelse.

De hidtidige rammebestemmelser har haft til intention af fremme anvendelsen af solvarme og solceller i området. Dette er sket ved fastsættelse af bestemmelser om byggeriets og særligt tagenes orientering. Således var tankegangen, at bygningerne skulle orienteres således, at en tagflade vendte mod syd. I den konkrete udformning af området er der valgt færre og større grunde, der gør det uhensigtsmæssigt at fastlægge så præcise bestemmelser om byggeriets placering. Det fastholdes som bestemmelse, at tage skal holdes i grå og sorte farver, således at montering af solpaneler ikke vil virke forstyrrende i bygningernes udtryk.

3.E.05 – Erhvervsområde Lopholm dækker over et mindre areal udlagt til blandet bolgi og erhverv. Arealet fremgår af nedenstående kort.



Med dette forslag til kommuneplantillæg foreslås 3.E.05 omdøbt til 3.E.06 og der foreslås nedenstående ændringer i bestemmelserne.

3.E.05	Erhvervsområde Lopholm
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv.

Zonestatus	Landzone, fremtidig byzone
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	Max 40% Ny: Max 50 %
Bebyggelsens omfang og udformning	Tagflader skal fremstå i mørke farver. Saddeltage skal have tagrygge, der er orienteret øst-vest, således at den ene tagflade bliver sydvendt. Tagflader på bygninger med ensidig taghældning skal være sydvendte.
Grundstørrelse	Min 1.500 kvadratmeter
Trafikbetjening	Området trafikbetjenes fra Esbønderupvej. Veje i området skal udformes med vendeplads for lastbiler og således, at der på sigt kan etableres forbindelse til de omkringliggende fremtidige erhvervsområder. Området betjenes med kollektiv trafik fra Græsted Syd Station. Der skal i områdets udstykningsplan friholdes areal til etablering af buslomme langs Esbønderupvej.
Bygningshøjde	Max 2 etager og max 8,5 meter, Tekniske anlæg og skorstene mv kan udføres i større højde efter Byrådets skøn.
Mindst tilladte miljøklasse	2
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

Vedtagelsespåtegning

Forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2013-25 er godkendt til offentlig fremlægelse af Gribskov Kommunes Byråd den xx.xx.201x.

På Byrådets vegne

Kim Valentin
Borgmester

Henrik Nielsen
Konst. Kommunaldirektør

Bag kommuneplanen

Om kommuneplanen og tillæg til kommuneplanen

Hvad er en kommuneplan?

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

Hvad er et kommuneplantillæg?

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

Hvad ændres med dette kommuneplantillæg?

Med dette tillæg ændres rammebestemmelserne og udpegningen af bevaringsværdigt landskab for et mindre område ved Græsted, der er udpeget til fremtidig byzone til blandede bolig og erhvervsformål.

Miljøvurdering

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

Hvordan er tillægget blevet til

Tillægget er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan for den ene af områdets to matrikler. Ændringer i rammebestemmelserne er fremkommet gennem arbejdet med lokalplan for en del af området, mens ændringen af udpegningen til bevaringsværdigt landskab er baseret på en overordnet analyse af det omkringliggende landskab.

Planens forudsætninger

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

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

Kommuneplantillægget ændrer ikke anvendelsen af arealer udpegede med særlige drikkevandsinteresser og påvirker ikke Natura 2000 – områder. Tillægget er ikke i modstrid med en Vandplan, en Natura 2000 plan eller handleplaner knyttet til disse.

Der er inden for området ikke udpegede råstof-områder i den regionale råstofplan, og tillægget er ikke i modstrid med en kommunal risikostyringsplan.

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

Planens retsvirkninger

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