

Indholdsfortegnelse

Følgrebrev	3
Redegørelse	6
6.R.09 - Campingplads ved Dronningmølle	10

Følgebrev

Offentlig høring af forslag til Lokalplan 309.07 for Campingplads og Badehotel i Dronningmølle med tilhørende forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Journalnr. 01.02.05-P16-7-19

Gribskov Kommune har den 16.04.2020 godkendt forslag til lokalplan 309.07 for Campingplads og Badehotel i Dronningmølle med tilhørende forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune til offentlig fremlæggelse.

Beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 16.04.2021.

Indhold i planforslag

Med lokalplanforslaget skabes der planmæssigt grundlag for at udvide pladsens faciliteter og opføre et badehotel i fire etager.

Formålet med lokalplanforslaget er at give mulighed for:

- Etablere et badehotel i fire etager med tilhørende parkerings- og fritids-faciliteter.
- Udvide hytteområdet, med flere hytter, toiletfaciliteter og direkte vejadgang.
- Etablere otte shelters, toiletfaciliteter og udvide udekøkken-faciliteterne, i teltområdet nord for Villingebæk Strandvej.

Forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune har til formål at skabe de planmæssige rammer for at der kan opføres badehotel i fire etager.

Høringsperiode

Planforslagene er i offentlig høring i perioden 16.04.2021 til 17.05.2021 og kan ses på www.plandata.dk og www.gribskov.dk/hoeringer.

På kommunens biblioteker og i Borgerservice kan du få hjælp til at se planforslagene.

Høringssvar skal sendes til kommunen på plan@gribskov.dk, eller via [kommunens digitale planportal](#).

Høringssvar skal være kommunen i hænde senest den 17.05.2021.

Vær opmærksom på, at såfremt du oplyser dit navn og adresse i et høringssvar samtykker du, at disse oplysninger må blive offentliggjort. Mailadresser og telefonnummer oplyses ikke.

Retsvirkninger for forslaget til Kommuneplantillæg

Efter offentliggørelse af et forslag til tillæg til kommuneplanen, gælder følgende retsvirkninger:

- Kommunen kan inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbuddet kan ikke nedlægges, når området er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen (planlovens § 12, stk. 2).
- Kommunen kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Forbud kan ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentlige offentligt formål, eller omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan (planlovens § 12, stk. 3).

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Efter offentliggørelse af et lokalplanforslag må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse, jf. LBK 287 af 16. april 2018 (planloven) § 17.

Miljøvurdering

Gribskov Kommune har truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 309.07 og kommuneplantillæg nr. 38 jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Den nærmere begrundelse herfor fremgår af planforslaget. Der er foretaget screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger. Miljøscreeningen kan ses på [kommunens digitale planportal](#) under lokalplan 309.07.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1. er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
2. i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om en begrænset planændring af et allerede lokalplanlagt område.
- Planerne vurderes ikke at påvirke Natura2000-områderne negativt.
- Planerne vurderes ikke at give anledning til en væsentlig påvirkning af dyre og plantelivet, i området inden for standbeskyttelseslinjen.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen om miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet. Det er enhver med retlig interesse i sagens udfald, der kan klage over formelle mangler i afgørelsen – de såkaldte retlige spørgsmål. Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-ID på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. På siden finder du mere information om, hvordan man klager.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Gribskov Kommune. Hvis Gribskov Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for at blive fritaget for at benytte klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside.

Gribskov Kommunes afgørelse kan jf. Planlovens § 62, indbringes for domstolene.

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Med Venlig Hilsen

Carsten Cederholm

Planlægger

Gribskov Kommune



Gribskov
Kommune

Redegørelse

Formål og indhold

Dette tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-25 er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan 309.07 for området, og med tillæggets vedtagelse er der overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 38 omfatter følgende matrikelnumrene 5d, 5l, 5m og 1tu, Dronningmølle, Esbønderup, samt del af vejmatrikel 7000h, Dronningmølle, Esbønderup og alle parceller der efter den 1. november 2020 udstykkes herfra. Matr.nr. 5l, Dronningmølle, Esbønderup er beliggende i landzone og skal forblive landzone. De øvrige matrikler er byzone og skal forblive byzone.

Jf. kommuneplan 2013-25 Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området. Kommuneplantillægget muliggøre, at der inden for matrikel nummer 1tu, Dronningmølle, Esbønderup kan der opføres badehotel i fire etager med en maksimal højde på 12,5 meter.

Borgerinddragelse

Kommuneplantillægget sendes i høring i fire uge sammen med forslaget til lokalplan fra fredag den 16. april til mandag den 17. maj 2021.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er det gældende landsplandirektiv for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet.

Størstedelen af lokalplanområdet (syd for Villingebæk Strandvej) er beliggende i det øvrige hovedstadsområde (byområde). I det øvrige hovedstadsområde skal byudvikling være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af bysamfund. Området nord for Villingebæk Strandvej er beliggende i landzone. Her åbner kommuneplantillægget ikke op byggeri udover hvad der er muligt i dag. Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Natura2000

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Rammeområdet grænser mod nord op til Natura2000 områder 195 Gilleleje Flak og Tragten, H

171. Udpegningsgrundlaget for H171 er sandbanke, rev og marsvin.

De nærmeste naturtyper på udpegningsgrundlaget for H171 er sandrev, beliggende 170 m og rev 250 m målt fra Villingerød Strandvej.

Mod syd grænser området op til Natura2000 område 132 Rusland, H116.

Udpegningsgrundlaget for H116 er sammenhængende natur med naturtyper som tør hede, enekrat, surt overdrev, indlandsklitter og rigkær, samt søer og vandløb.

De nærmeste udpegede naturtyper for H116 er elle- og askesump (ej vurderet) 900 meter, bøg på muld (ej vurderet) 950 meter, tør hede (II, god tilstand) 1050 meter, rigkær (IV ringe tilstand) 1120 meter og egeskov (ej vurderet) 1170 meter målt fra det nye hytteområde.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet.

Det fremgår af habitatdirektivets bilag IV, hvilke arter der er omfattet af beskyttelsesordningen.

Kommunen har ikke kendskab til, at der forekommer strengt beskyttede arter på eller tæt ved campingpladsen.

Vurdering

Der forventes en øget aktivitet på Dronningmølle strand i umiddelbar nærhed af H171 sandbanke og rev, i forbindelse med etablering af badehotellet og udvidelse af hytteområde. Den øgede aktivitet på stranden forventes ikke at have en negativ påvirkning af de to marine naturtyper.

Anlæggelsen af hytteområdet og opførelsen af badehotellet forventes ikke at påvirke naturtyperne i H116 negativt, da afstanden til naturtyperne er på 900 meter.

Kystnærhedszonen

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 meter anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetage af natur- og friluftsmæssige interesser.

Området Nord for Villingsbæk strandvej (Delområde D1) er beliggende i landzone. Her gives der mulighed for, at etablere rekreative udendørsfaciliteter, som shelters og udekøkken-faciliteter med tilhørende toilet-faciliteter. Formålet er, at give bedre mulighed, for rekreativ

udnyttelse af det kystnære område. Området ligger lavt i terrænet og syner ikke i omgivelserne. Der er fortsat fri adgang til kysten gennem området. Da området samtidigt er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen vil ethvert byggeri kræve dispensation fra Kystdirektoratet.

Anden lovgivning

Grundvandsbeskyttelse

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for et boringsnært Indvindingsområde (BNBO). Der skal derfor tages særligt hensyn til at sikre drikkevandet.

OSD skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg der medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet. BNBO skal friholdes for udlæg til nye arealer til en arealanvendelse der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Kommuneplantillægget åbner ikke op for anvendelser der indebærer risiko for forurening af grundvandet.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Retsvirkninger

Efter offentliggørelse af et forslag til tillæg til kommuneplanen, gælder følgende retsvirkninger:

Kommunen kan inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbuddet kan ikke nedlægges, når området er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen (planlovens § 12, stk. 2).

Kommunen kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Forbud kan ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentlige offentligt formål, eller omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan (planlovens § 12, stk. 3).

6.R.09 - Campingplads ved Dronningmølle

Kort

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter, campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området.

Inden for matrikel nummer 1tu, Dronningmølle, Esbønderup kan der opføres badehotel.

For 'Ferie- og kongrescenter' gælder

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **12,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.