

Opstartsredegørelse for lokalplan Ramløse Havn

Ansøgning

Arresø Sejlklub og Arresø Kajakklub ønsker nye klubhuse/bygninger til deres foreninger, da den nuværende bebyggelse på Ramløse Havn ikke opfylder de behov klubberne har bl.a. ift. opholdsrum, værksted, bad- og toiletforhold, køkken m.m.

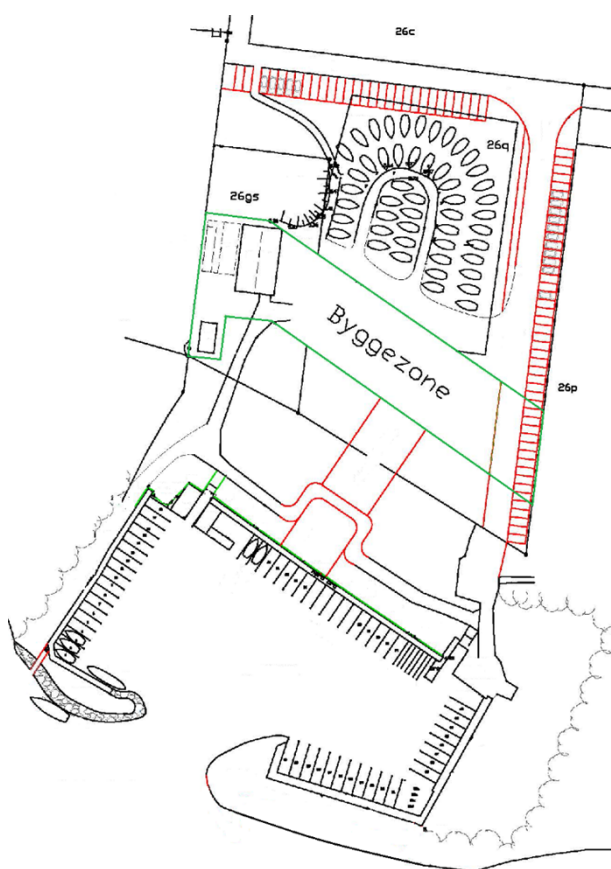
Gribskov Kommune planlægger derfor at udarbejde et lokalplanforslag, der muliggør foreningernes ønsker, og som samtidig giver mulighed for at andre foreninger/brugere af havnen også kan få deres behov opfyldt. Området skal fortsat fremstå som et naturområde, med få bygninger, der arkitektonisk passer naturligt ind i søområdet.

Sejklubbens ønsker

Arresø Sejlklub ønsker en lokalplan, der giver interesserede klubber og hvem der måtte ønske det, mulighed for over tid at bygge/etablere sig inden for byggezone, der er markeret med grøn streg på illustrationen til højre. Med dette byggefelt, vil det også være muligt for kajakklubben at opføre deres klubhus, på deres ønskede lokation. Sejklubben ser gerne at kommende byggeri udformes som et antal A-huse, magen til sejklubbens eksisterende klubhus, og placeres parallelt med det nuværende klubhus og skellet mod vest, så der opnås en arkitektonisk harmonisk bebyggelse på havnen.

Arresø Sejlklub ønsker ligeledes at bygge et bådhus/redningsbådhus med toilet- og bade faciliteter, samt et handicaptolet mellem det eksisterende klubhus og matrikelskellet mod vest. Med et bådhus kan en del af bådvedligeholdelsen flyttes indenfor, så vedligeholdelsen af bådene kan fordeles over hele vinteren. I et bådhus vil vedligeholdelsesarbejdet på bådene også foregå i et kontrolleret miljø. Det er planen, at bådhuset også skal have plads til sejklubbens nye rednings- og juniorfølgebåd. Det er vigtigt at få båden opbevaret operationsklar inden døre i vinterhalvåret for hurtig "udrykning" i nødstilfælde.

For sejklubben er det vigtigt, at den store plæne på havnen bibeholdes i videst muligt omfang, idet den bruges i forbindelse med St. Hans aften, Naturens dag, ved afholdelse af div. arrangementer, ved afholdelse af større kapsejladser m.m.



Kajakklubbens ønsker

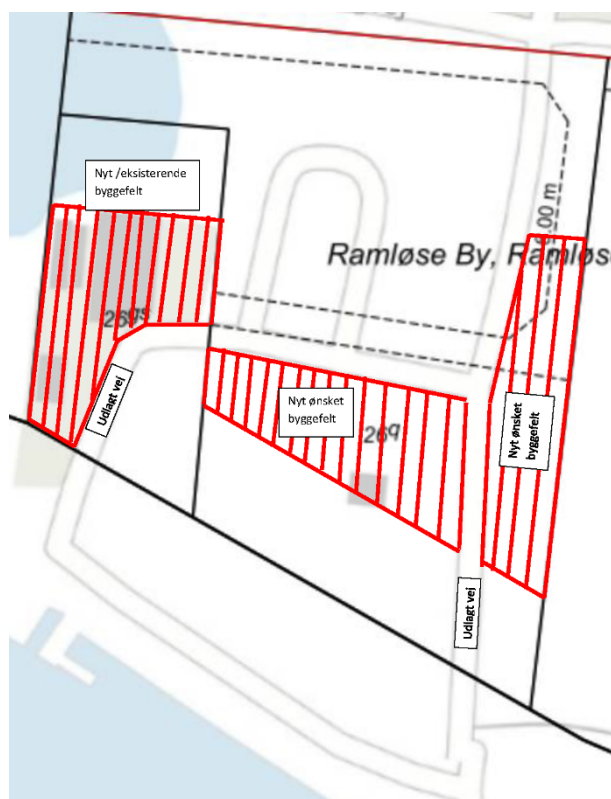
Arresø Kajakklub ønsker at etablere et klubhus på 10 x 16 m ved at stille containerhuse ovenpå eksisterende containere på matrikel 26q Ramløse By, Ramløse. Bebyggelsen vil blive holdt under 7,5 m i højden, så den fortsat er skjult bag eksisterende buske og træer, og blive beklædt med træ og malet i en jordfarve på forlangende af Naturstyrelsen. Klubhuset vil blive indrettet med køkken, toilet/ bad og opdelt opholdsrum.

Kajakklubben ønsker også at opføre et værksted/kajak-oplag på 6 x 12 m, der også skal indeholde omklædningsfaciliteter med toilet/bad, tekøkken, samt et offentligt handicaptilet med bad. Denne bygning ønskes placeret så tæt på skelgrænsen mod øst som muligt, langs den nuværende vej på planområdet. Denne placering vil samtidig give læ til opholdsarealet/græsarealet for vind, der kommer østfra.

Hele det store græsareal vil med denne prioritering fortsat fremstå åben og tilgængelig for alle. Hvis klubhuset ikke kan placeres ovenpå de eksisterende containere, vil klubhuset blive opført på terræn, og erstatte de eksisterende containere. Det vil dog betyde at værkstedet/kajakoplaget skal forlænges med 10 m. til kajakoplag.

Beskrivelse af området

Planområdet er 2,15 ha stort, og består af matriklerne 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse, samt matrikel 1 Arresø, Ramløse. Området grænser mod syd op til Natura 2000-udpegningen for Arresø. Arealet er topografisk set relativt fladt, og falder ca. 2 meter fra kote 6 i det nordøstlige hjørne til kote 4 nede ved Arresø i syd. Området er grønt med flere større træer og buske, og borde/bænke, hvorfra man kan se ud over søen. Langs den østlige del af planområdet er der anlagt en grusvej, der fungerer som adgangsvej.



Matriklerne 26gs og 26q Ramløse By, Ramløse, ejes af Gribskov Kommune, mens matrikel 1 Arresø, Ramløse, ejes af Naturstyrelsen. På kommunens arealer ligger der allerede et par bygninger, der benyttes af Arresø Sejlklub og Arresø Kajakklub. Herudover er der et mindre parkeringsareal, og der oplagres både i den nordlige del af matriklen. Matrikel 1 Arresø, Ramløse, indeholder ingen bygninger, og består i dag af et mindre græsareal og selve havnen med de tilhørende moler.

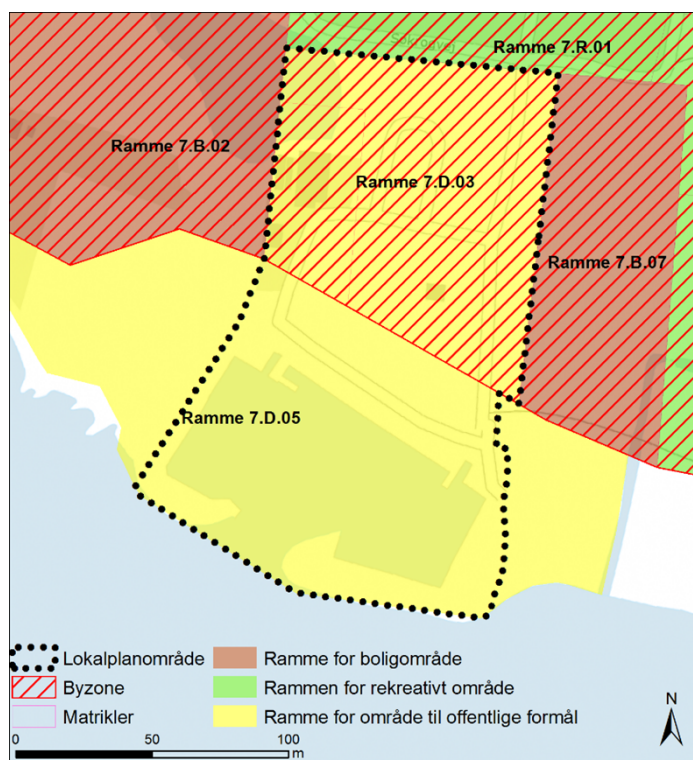
Man ankommer til planområdet via Søkrogvej, der er en smal vej med begrænset plads til at passere hinanden, hvis to biler mødes, og hvor større køretøjer kan have svært ved at manøvre rundt. Det er også Søkrogvej, der afgrænser planområdet mod nord. Yderligere mod nord er der få bygninger, og ellers et grønt rekreativt område, inden Ramløse Søkrog starter. Øst for planområdet er der et mindre ubebygget byudviklingsareal, inden det igen skifter over i et grønt område med flere §3-beskyttet naturområder. Mod syd ligger Arresø, mens der vest for planområdet igen er flere §3-beskyttet naturarealer og grøn bevoksning. Nordvest for planområdet starter Ramløse Søkrog.

Eksisterende plangrundlag mv. for planområdet

Planområdet er rammebelagt med de to kommuneplanrammer 7.D.03 – Bådehavn ved Søkrogen og 7.D.05 - Lystbådehavn ved Ramløse. Ramme 7.D.03 dækker det kommunalt ejet areal af planområdet mens ramme 7.D.05 dækker det areal af plan-området, der er ejet af naturstyrelsen. Begge rammer har den specifikke anvendelse 'lystbådehavn', der er derfor ikke behov for at udarbejde et kommuneplantillæg, da det ønsket projekt kan rummes inden for de gældende kommuneplanrammer.

Den del af planområdet der er omfattet af kommuneplanramme 7.D.03 ligger i dag i byzone, og er omfattet af den gældende byplanvedtægt nr. 11 - Området Ramløse Søkrog. Den resterende del af planområdet ligger i landzone uden for nogen gældende lokalplan. Ved vedtagelse af en ny lokalplan skal dette areal forblive landzone.

Der skal udarbejdes en ny lokalplan for hele planområdet, for at muliggøre etableringen af nye klubhuse i den del af planområdet, der ligger i byzone, samt sikre muligheden for rekreative aktiviteter den del af planområdet der forbliver i landzone.

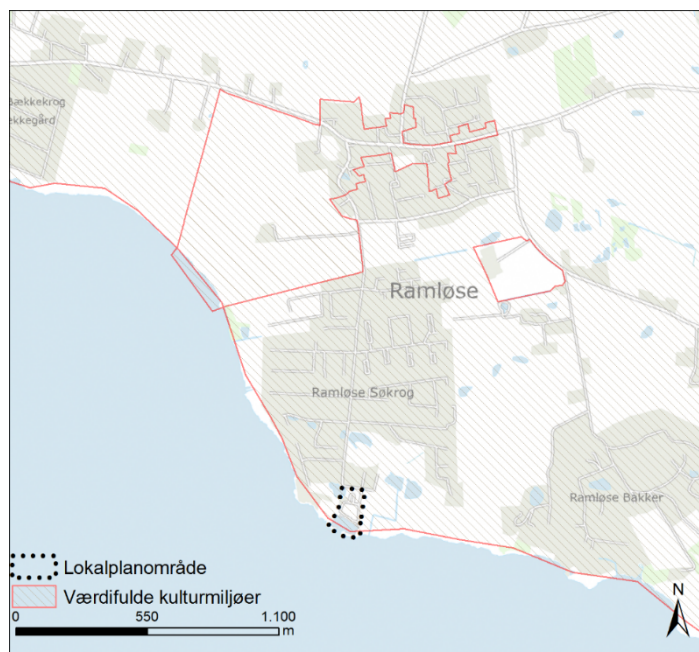


Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, vil byplanvedtægt nr. 11 blive delvist afløst for det område, der overlapper med den nye lokalplan.

Værdifulde kulturmiljøer

Det meste af planområdet er en del af en større udpegning for værdifulde kulturmiljøer omkring Ramløse Ejerlav. Udpegningen skyldes især, at Ramløse er en middelalderlandsby, hvis stjernestruktur stadig anes trods udflytninger ved jordreformerne i slutningen af 1700-tallet. Området er især sårbart over for tiltag, der bryder de visuelle forbindelser mellem landsbyen og søen.

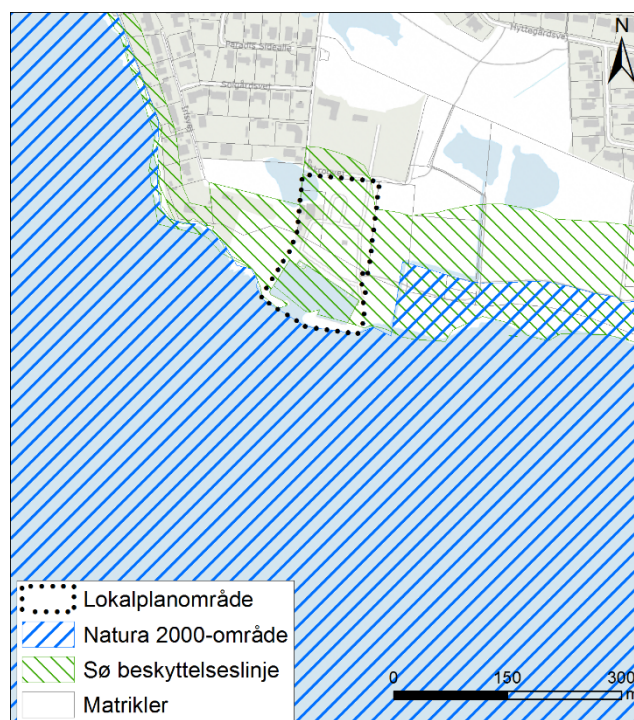
Etableringen af klubhuse på et lavtliggende areal, der ligger skjult bag træer og bevoksning, vil ikke påvirke de visuelle forbindelser mellem Ramløse og Arresø. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke vil have nogen indvirkning på udpegningen for kulturmiljøer.



Natura 2000

Planområdet grænser op til Arresø, der bl.a. er et Natura 2000-område – N134 for Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose. Natura 2000-områder er internationalt naturbeskyttelsesområder, der skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter. I forhold til planlægning i og nær Arresø, er der derfor skærpede krav om at området skal beskyttes mod nye aktiviteter, der kan skade naturen i området. Gribskov Kommune er derfor underlagt særlige krav og betingelser, når vi skal udarbejde en lokalplan for Ramløse Havn, hvor vi skal sikre at planen ikke kan påvirke Natura 2000-området.

Inden lokalplanforslaget sendes i høring skal der udarbejdes en miljøscreening med henblik på at vurdere, om forslaget kan påvirke Natura 2000-områdets bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette kaldes også en væsentlighedsvurdering. Vurderingen skal inddrage, om lokalplanen i sammenhæng med andre



Hvis kommunen ud fra konsekvensvurderingen, har opnået vished for, at lokalplanen ikke har skadelige virkninger for Natura 2000-områdets integritet, kan der meddeles tilladelse. Det er tilfældet, når det ud fra den bedste videnskabelige viden på området uden rimelig tvivl kan fastslås, at der ikke er sådanne virkninger, idet vurderingen skal indeholde fuldstændige, præcise og endelige konstateringer og konklusioner, der kan fjerne enhver rimelig videnskabelig tvivl. Hvis en aktivitet kan skade et Natura 2000-områdes integritet, kan der ikke meddeles tilladelse.

Hele området er del af sø-beskyttelseslinjen for Arresø, hvor der ikke må opføres nogen form for byggeri. Normalt vil opførelsen af to klubhuse kræve en dispensation fra sø-beskyttelseslinjen. Den lempende omstændighed i dette lokalplanprojekt er dog, at der er tale om et havneområde. I naturbeskyttelseslovens § 16 er der et generelt forbud mod bebyggelse, placering af campingvogne, terrænregulering, beplantning og lignende inden for beskyttelseszonen. Der er imidlertid en række undtagelser som ikke kræver dispensation, herunder § 16, stk. 2 nr. 5 "havneanlæg og de landarealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål". Det areal af planområdet, hvor det vil være muligt at opføre klubhuse, har siden 1970 været udlagt til rekreativt område (jollehavn) i Byplanvedtægt nr. 11. Herudover er området rammebelagt til område til offentlige formål med den specifikke anvendelse lystbådehavn. Dermed vil opførelsen af bebyggelse relateret til havneformål som fx et klubhus for kajakklubben og et bådhus til sejlkлубben ikke kræve en dispensation fra NBL § 16.

En mindre del af planområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3-beskyttet natur. Det gælder det nordvestlige hjørne samt en et mindre areal helt i syd af planområdet, der begge er udpeget som §3-beskyttet søer. Herudover grænser planområdet op mod §3-beskyttet moser både mod vest og øst.



Kloakering

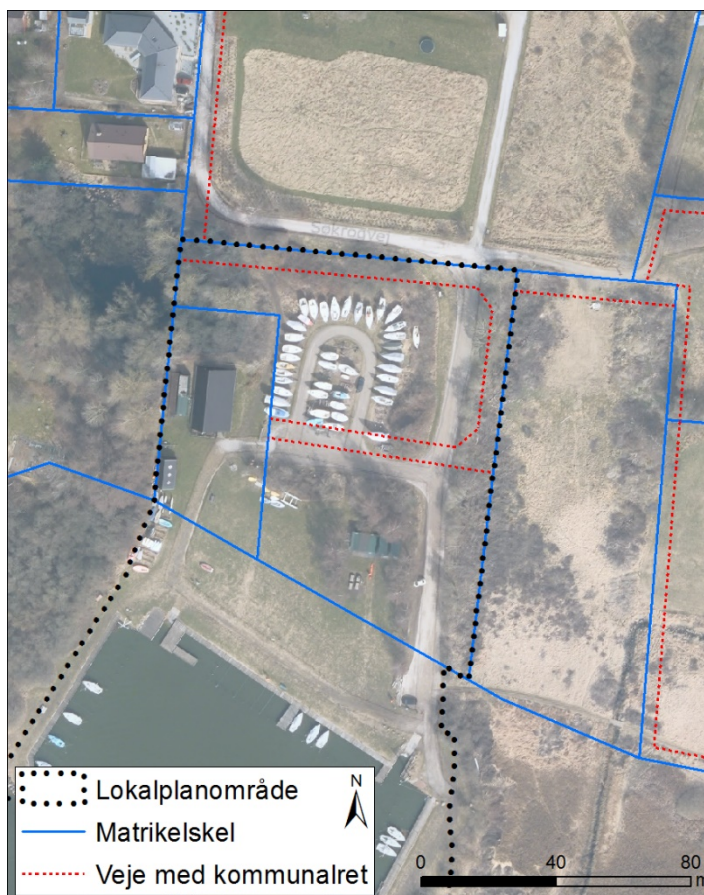
En mindre del af området er udlagt til at være kloakeret. Det resterende areal er ikke en del af spildevandsplanen. Hvis der etableres et byggefelt, der går udover det eksisterende kloakeret område, kan der laves en administrativ tilrettelse af afgrænsningen af spildevandsplanen, så der ikke skal laves et helt nyt spildevandstillæg for den mindre ændring.

Trafikale forhold

Søkrugvej, der er adgangsvejen ned til havnen ved Ramløse, er relativ smal, og der kan opleves udfordringer når større køretøjer skal ned til havnen eller når to køretøjer skal passere hinanden. Søkrugvej er i dag en privat-fællesvej, men det er blevet politisk besluttet at gøre det til en kommunevej, så Gribskov Kommune overtager vejen, og driften heraf. Det er vigtigt at der med det kommende lokalplanforslag sikres ordentlige parkeringsforhold.

Matrikulære grænser

Der er nogle uoverensstemmelser mellem de matrikulære opmålinger, der er registreret, og så de fysiske afgrænsninger der opleves på området ved havnen. Dette ses af kortet til højre, hvor specielt opmålingerne for vejforløbet ikke stemmer overens med det fysiske vejforløb af Søkrugvej. Det bør derfor overvejes om kommunen skal have en landinspektør ud for at måle de matrikulære grænser op på ny, så der kan komme styr på de præcise skel mellem de forskellige ejendomme og veje.



Planmæssig vurdering

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2021-33, og vil sikre at arealet fortsat kan fungere som et rekreativt område til glæde og gavn, ikke kun for sejlkлубben og kajakklubben, men også for de resterende borgere i Ramløse og resten af kommunen. Byggeriet vil være af en begrænset størrelse og blive holdt under 8 m. Derfor vurderer administrationen, at der kun vil ske mindre ændringer i helhedsbilledet af lokalmiljøet, bl.a. fordi der allerede i dag er bebyggelse på arealerne, og fordi der i lokalplanen vil blive stillet skærpet krav om at byggeriets arkitektoniske udtryk skal passe naturligt ind i området.

Administrationen vurderer, at der ikke skal udarbejdes et kommuneplantillæg, da de gældende kommuneplanrammer for området allerede udlægger arealet til område til offentlige formål med den specifikke anvendelse 'lystbådehavn'. Dermed kan den kommende lokalplan realiseres inden for de gældende kommuneplanrammer.

Den del af planområdet der er ejet af Gribskov kommune er omfattet af den gældende byplanvedtægt nr. 11 fra 1970, mens den resterende del af planområdet ikke er omfattet af nogen gældende lokalplaner i dag. Administrationen vurderer, at opførelsen af bebyggelse for hhv. sejlklubben og kajakklubben, er af en sådan karakter, at der skal udarbejdes en lokalplan for hele planområdet. Det skyldes specielt nærheden til Natura 2000-området, hvor der i lokalplansarbejdet skal sikres, at forslaget ikke kan påvirke Natura 2000-områdets bevaringsmålsætninger væsentligt.

En ny lokalplan for arealet vil samtidig sikre, at der sker en helhedsplanlægning af Ramløse Havn, der ikke kun skal tilgodese de to foreninger, der ønsker ny bebyggelse, men også sikre plads til andre rekreative formål, der passer ind i området. Ligeledes skal det kommende lokalplanforslag udstikke klare rammer for hvor mange etagemeter bebyggelse og hvor mange bygninger, der må opføres, samt hvilket arkitektonisk udtryk den kommende bebyggelse skal have. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil der ikke ske nogle ændringer i de nuværende zonestatusser for området. Det er vigtigt at begrænse bebyggelsen mest muligt for at området stadig fremstår grønt og åbent.

Administrationen vurderer, at græsarealet i videst muligt omfang skal bevares, dog kan en mindre del af arealet (længst væk fra søen) blive del af et byggefelt, hvor der kan opføres bebyggelse relateret til (lystbåde)havneformål.

Der blev i sensommeren 2020 afholdt en workshop, hvor borgere og foreninger havde mulighed for at komme med input til hvad lokalplanområdet skal kunne rumme. I den videre lokalplanproces skal det sikres, at disse forslag og bemærkninger bliver indarbejdet i lokalplanen i det omfang, det er muligt.

Interessentanalyse

De primære interessenter vurderes at være kajakklubben, sejlklubben og evt. andre bådklubber, der kan have tilknytning til havnen samt relevante foreninger som fx spejdere, Tisvildevejen eller ornitologer. Herudover er Naturstyrelsen en vigtig aktør både fordi de ejer en del af planområdet og på grund af placeringen ud til Arresø, der er et Natura2000-område. Ligeledes vil de omkringliggende boligejere og lodsejere blive hørt.

Det er vurderet, at det er tilstrækkeligt at afholde et borgermøde ifm. at lokalplanforslaget sendes i høring.

Overordnet tidsplan

Godkendelsen af lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og den endelige vedtagelse af den færdige plan er som udgangspunkt uddelegeret til

administrationen, med mindre der i høringsperioden indkommer væsentlige høringssvar.

Planarbejdet forventes at blive igangsat på planudvalget i starten af november 2022. Det forventes, at et forslag til en ny lokalplan kan godkendes administrativt og offentliggøres i løbet af første kvartal af 2023. Herefter skal lokalplanforslaget i min. 4 ugers høring. Planen forventes endelig vedtaget i løbet af andet kvartal 2023.