

## Klage

Klage over retlige forhold ved forslag til Lokalplan 309.07 'Campingplads og badehotel i Dronningmølle' samt forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune og klage over den tilhørende miljøvurderingsafgørelse.

### Klagens indhold

- Klagens hovedpunkter
- Oplysninger om klager og tilknyttede parter
- Lovgrundlaget for klagen
- Begrundelse for klagen
- Bilag

### Klagens hovedpunkter

De udsendte forslag og miljøvurderingsafgørelsen lider af væsentlige retlige mangler, og må derfor anses som ugyldige. Det gælder hver af følgende klagepunkter og for klagepunkterne tilsammen.

1. Forslag til kommuneplantillæg nr. 38  
Forslaget indeholder ikke en konkret regulering af arealer, fx ved fastsættelse af bebyggelsesprocent. Hele området har den samme bestemmelse, men er udlagt til forskellig anvendelse, som rettelig burde have en individuel regulering. Bestemmelsen medfører at offentligheden ikke har mulighed for at opnå en reel deltagelse i processen, jf. planlovens § 24, stk. 7 samt Aarhuskonventionens artikel 6 og 7.
2. Forslag til lokalplan 309.07  
Høringsfristen på 4 uger er for kort henset til sagens kompleksitet, og forslaget indeholder væsentlige fejl og mangler. Forslaget er således egnet til at skabe misforståelser hos beslutningstagere, offentligheden og andre berørte. Lokalplanforslaget medfører derfor, at offentligheden ikke har mulighed for at opnå en reel deltagelse i processen, jf. planlovens § 24, stk. 7 samt Aarhuskonventionens artikel 6 og 7.
3. Miljøvurderingsafgørelse for planforslag for Campingplads og Badehotel i Dronningmølle  
Afgørelsen er behæftet med væsentlige fejl og mangler ved en række af de konkrete vurderinger som ligger til grund for konklusionen, og vi stiller derfor spørgsmålstegn ved rigtigheden, sagligheden og proportionaliteten ved vurderingerne. Dette er retlige forhold, som kan påklages.

Vi tager forbehold for at supplere klagen med yderligere forhold, som vi først bliver bekendt med når vi har haft mulighed for at sætte os yderligere ind i sagen.

### **Oplysninger om klager og tilknyttede parter**

Klager:

Grundejerforening Dronningmølle Strandpark I-II

CVR nr.: 34383227

Kontaktperson: Christian S Laursen

Telefonnummer: 27955040

Følgende foreninger støtter klagen, og anmoder om at blive tilknyttet klagesagen som parter, så de kan følge med i sagen via Klageportalen:

Foreningen Pandehave Eng

CVR nr.: 42073628

Kontaktperson: Christian S Laursen

Telefonnummer: 27955040

Grundejerforeningen Dronningmølle Stationsvej,

CVR nr: 36776641 ved formand Flemming Keller, tlf. 21603081

Kontaktperson: Flemming Keller

Telefonnummer: 21603081

Grundejerforeningen Fuglevangen

CVR nr. 34449945

Kontaktperson Kjell Nielsson

Telefonnummer 24207206

Grundejerforeningen Nyagergaard II

CVR: 38590545

Kontaktperson: Else Rasmussen

Telefonnummer 20 15 86 88

Grundejerforeningen Strandhusene

CVR: 36354542

Kontaktperson: Jean Bruland / Poul Erik Kandrup

Tlf. 22121710 (Poul Erik Kandrup)

Dronningmølle Grundejerforening

CVR: 32575870

Kontaktperson: Per Søgaard

Tlf. 53 64 90 87

Vi eftersender muligvis yderligere.

### **Lovgrundlaget for klagen**

Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 vedr. kommunens afgørelser om 'andre forhold', der er omfattet af Planloven, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Det fremgår af klagevejledningen at der kan klages over afgørelsen om miljøvurdering.

Ifølge 'Vejledning vedr. fleksibel planlægning – lokalplaner af mindre betydning', afsnit 4, sidste afsnit, er fastsættelse af høringsperioden et retligt spørgsmål som kan påklages til Planklagenævnet, jf. erhvervsministerens besvarelse af spørgsmål 58 d.

Aarhuskonventionens artikel 7, jf. artikel 6, stk. 3, vedrørende rimelige tidsrammer for offentlighedsprocedurer.

Planlovens § 24, stk. 7, vedr. fastsættelse af fristen og muligheden for at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Lokalplanforslaget blev offentliggjort den 16. april 2021, og klagefristen på 4 uger udløber derfor den 14. maj 2020.

## **Begrundelse for klagen**

### **Ad 1 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 38**

Forslaget indeholder ikke en regulering af omfanget af arealer, fx ved fastsættelse af en bebyggelsesprocent, men indeholder en mere generel bestemmelse: "*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*".

Området er udlagt til forskellig anvendelse:

- Der skelnes mellem forskellige former for anvendelse, først og fremmest den nuværende 'campingplads' og det nye 'ferie- og kongrescenter', men også indenfor anvendelsen 'campingplads' er der delområder med forskellige former for anvendelse.
- Dele af området er i byzone, og dele er i landzone.

Forslaget til kommuneplantillæg indeholder formuleringen 'den nødvendige bebyggelse', som er er upræcis, og egnet til at skabe misforståelser hos beslutningstagere, offentligheden og andre berørte. Hvad er fx 'nødvendig bebyggelse' og efter hvilke kriterier skal dette vurderes? Indebærer formuleringen, at det vil være i overensstemmelse med bestemmelsen, at bebygge hele delområdet udlagt til det nye 'ferie- og kongrescenter' i 4 etager, svarende til en bebyggelsesprocent på 400 % for delområdet?

Vi henviser til en lignende problematik i Planklagenævnets afgørelse af den 31. marts 2021 i sag 19/07695, hvor nævnet ophævede en vedtaget lokalplan og et kommuneplantillæg. Vi er opmærksomme på, at nærværende sag er et *forslag* til lokalplan og *forslag* til kommuneplantillæg, men ovennævnte forhold må anses som en væsentlig retlig mangel ved forslaget, jf. Planlovens § 24, stk. 7, eftersom offentligheden som følge af manglen ikke kan opnå en reel deltagelse i processen, og offentligheden kan derfor ikke gennemskue omfanget af bestemmelsen eller konsekvenserne af bestemmelsen.

### **Ad 2 - Forslag til lokalplan 309.07**

Høringsfristen på 4 uger er for kort henset til sagens kompleksitet, og forslaget indeholder væsentlige fejl og mangler. Lokalplanforslaget medfører således, at offentligheden ikke har mulighed for at opnå en reel deltagelse i processen, jf. planlovens § 24, stk. 7 samt Aarhuskonventionens artikel 6 og 7.

Vi bemærker, at det kun har været muligt for os at forholde os til sagen fordi vi med meget kort frist har modtaget bistand fra en specialist i planlovsforhold og byggelovsforhold.

Ved fastsættelse af fristen efter Planlovens § 24, stk. 3-6, skal kommunen sikre, at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Vi henviser også til Aarhuskonventionens artikel 6, stk. 2, jf. artikel 6, stk. 3, jf. artikel 7, hvorefter de berørte skal informeres på en passende, betimelig og effektiv måde ved offentlig bekendtgørelse eller individuelt, afhængig af sagens omstændigheder. Vi er af den opfattelse, at kommunen ikke har beskrevet eller begrundet den korte frist på 4 uger, og vi savner en stillingtagen til om der i dette tilfælde er behov for yderligere tiltag end offentliggørelse og skriftlig orientering, f.eks. afholdelse af borgermøder, nedsættelse af arbejdsgrupper, oprettelse af borgerpaneler eller lignende. Vi bemærker, at beslutningen om at offentliggøre lokalplanforslaget blev truffet af kommunens udvalg 'Udvikling, By og Land' den 18. august 2020, altså ca. 8 måneder inden lokalplanforslaget blev offentliggjort, og vi er derfor af den opfattelse at der var god tid til at inddrage offentligheden i det samlede tidsforløb.

Hvad der i den enkelte sag udgør rimelig tid afhænger af det konkrete planforslag. Kommunen skal derfor i forhold til hvert enkelt planforslag foretage en vurdering af, om den relevante minimumsfrist tillader rimelig tid til inddragelsen af offentligheden og i modsat fald fastsætte en længere frist. Vi

kan ikke se, at der er en sådan stillingtagen, hverken ved udsendelsen af lokalplanforslaget eller ved udvalgets behandling den 18. august 2020.

Ved vurderingen skal kommunen blandt andet lægge vægt på planforslagets karakter, geografiske anvendelsesområde og kompleksitet samt omfanget af høringsmaterialet. Kommunen skal herudover særligt være opmærksom på, om den planlagte høringsperiode inkluderer helligdage eller nationale ferieperioder, f.eks. skolernes hovedferier, i hvilke tilfælde minimumsfristen som udgangspunkt bør forlænges.

Med hensyn til planforslagets karakter bemærkes, at der er tale om en væsentlig ændring af områdets anvendelse og bebyggelsens omfang – fra campingplads til 'badehotel' (eller 'ferie- og kongrescenter', som er betegnelsen er i forslaget til ændring af kommuneplanrammen), og fra stort set ingen bebyggelse, og kun som lave huse i 1 etage, til et badehotel i 4 etager med en højde på 12,5 m samt en mangedobling af mulighederne for campinghytter.

Med hensyn til planforslagets kompleksitet er vi af den opfattelse, at planforslaget er betydeligt mere komplekst end det umiddelbart giver indtryk af med få og korte bestemmelser. Netop dette forhold er med til at gøre sagen svært gennemskuelig og kompleks for offentligheden. Mulighederne for at få en reel deltagelse i processen forudsætter at offentligheden kan forholde sig til forslaget. Det er fx ikke muligt for offentligheden at gennemskue konsekvenserne af bestemmelsen om bebyggelsesprocent sammenholdt med bestemmelserne om etager og højde. Kortbilag 3, illustrationsbilag for badehotellet, giver indtryk af at bygningen vil have en størrelse på 11x50 m i stueplan, men bestemmelsen om bebyggelsesprocent i § 5.1 fastlægger ikke en bebyggelsesprocent, og bestemmer derudover at bebyggelsesprocenten skal beregnes for området som helhed. Betyder dette, at der reelt er en mulighed for at bygge hele delområde D2 og byggefelt B1 i 4 etager, svarende til en bebyggelsesprocent på 400 % for delområdet, men altså en langt mindre bebyggelsesprocent når den beregnes for hele området?

Med hensyn til helligdage mv. bemærker vi, at høringsperioden er fra fredag den 16. april til mandag den 17. maj 2021 (4 uger og 3 dage inklusive en weekend), dog udsat til 20. maj 2021 begrundet med tekniske vanskeligheder i forbindelse med udsendelse af høringsbreve. Perioden omfatter følgende helligdage og ferieperioder, som burde medføre at minimumsfristen burde forlænges:

- 30. april 2021: Store Bededag (og tilhørende forlænget weekend)
- 1. maj 2021: 1. maj
- 13. maj 2021: Kristi Himmelfartsdag (og tilhørende forlænget weekend)

Lokalplanforslaget indeholder væsentlige fejl og mangler, som medfører at offentligheden ikke kan gennemskue eller forholde sig til konsekvenserne af forslaget – og forslaget overholder derfor ikke forudsætningerne i planlovens § 24.

Lokalplanforslaget indeholder en mangelfuld redegørelse for den visuelle påvirkning af omgivelserne. Planlovens § 16, stk. 4: "*I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde*" og stk. 5: "*I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen*".

Lokalplanens redegørelse indeholder en kort, summarisk vurdering, som ikke gør det muligt at forholde sig til konsekvenserne ved forslaget. Vurderingen er endvidere fejlbehæftet, eftersom der oplyses at der er byggeri i næsten samme skala umiddelbart vest for området – men dette byggeri fremtræder som huse i 2 etager med udnyttet tagetage, og som beskrevet et andet sted i klagen er der ikke fastsat en regulering af arealerne, så badehotellet kan blive betydeligt større end nabobebyggelsen. Vurderingen er også ubalanceret og mangelfuld, eftersom den ikke forholder sig til at al øvrig bebyggelse omkring campingpladsen er domineret af lave bygninger i 1 etage og huse med udnyttet tagetage samt et par huse i 2 etager. Konklusionen om, at det ikke vil give nogle væsentlig påvirkning af kysten og omgivelserne er således mangelfuldt begrundet, og

medfører at offentligheden ikke kan gennemskue eller forholde sig til konsekvenserne af forslaget. Vi henviser til redegørelsen i nabo-lokalplanen 309.01, som blandt andet indeholder følgende afsnit:

#### *Beskrivelse af Villingebæk*

*Villingebæk består af ca. 1 km langt øst-vest orienteret kystområde, sammenhængende med en åben fredet landskabskile, der strækker sig ca. 1,5 km ind i landet mod syd. Området omfatter i dag en blandet bebyggelse bestående af ældre huse, der hører til den oprindelige fiskerleje-bebyggelse, som primært benyttes til helårsbeboelse og en række "nyere" huse, der primært benyttes som sommerboliger. Boligerne ligger som perler på en snor fordelt på begge sider af Villingebæk Strandvej og fremtræder som et sammenhængende bebygget område. Den vestlige del af området er præget af den oprindelige teglværksaktivitet, hvor lergravningen bl.a. har resulteret i de store forsænkninger i terrænet. Den største af områdets udgravninger, der ligger i lokalplanområdets vestlige del, er over tid blevet til en stor ferskvandssø, der afskærmes mod havet af en lerkerne i klitten ud til havet. Hele den nordlige del af området er strand og strandarealer, inden for hvilke den gamle stejleplads ligger, der blev benyttet af fiskerne i Villingebæk, et større areal er p-plads, med tilhørende faciliteter.*

Lokalplanen indeholder ikke en bebyggelsesprocent eller anden fastsættelse af bebyggelsens arealer, men tillader ifølge § 5.4 at ny bebyggelse kan placeres indenfor byggefeltene angivet på kortbilag 5. Som borger uden særlige forudsætninger for at læse lokalplanforslaget, kan man få indtryk af, at kortbilag 3, illustrationsbilag for badehotel er bestemmende for hotellets placering og omfang – men lokalplanen har ikke en bestemmelse herom. Placeringen og omfanget af hotellet på illustrationsbilaget er kun en af mange muligheder, og principielt indeholder lokalplanen en mulighed for at hotellet kan være meget større, fx ved at der placeres 2 stk. af den beskrevne bygning, eller ved at hotellet udformes som en stor vinkelbygning langs med delområdet kant. Byggefeltet for hotellet er på ca. 3.000 m<sup>2</sup>, men på illustrationsplanen er hotellets stueetage angivet med 11x50 m, svarende til 550 m<sup>2</sup>. Som lokalplanen er formuleret, kan anden lovgivning have afgørende betydning for bebyggelsesmulighederne, fx en helhedsvurdering efter reglerne i bygningsreglementet BR18, kap. 8. Konsekvenserne af lokalplanforslaget er dog, at offentligheden ikke kan gennemskue eller forholde sig til konsekvenserne af forslaget.

Tilsvarende problemstilling gælder delområde D3 og byggefelt B3 til campinghytter. Byggefeltet fremgår af kortbilag 5, hvor der er anvendt et ukonventionelt størrelsesforhold angivet ved en målepind fra 0 til 190 m. Byggefeltets areal kan opmåles til ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Der er ingen oplysninger om placering af hytterne indenfor byggefeltet, fx antal campinghytter eller muligheder for at sammenbygge campinghytter eller krav til afstande mellem campinghytter. Som lokalplanen er formuleret, kan anden lovgivning også her have afgørende betydning for bebyggelsesmulighederne, fx en helhedsvurdering efter reglerne i bygningsreglementet BR18, kap. 8 samt campingreglementet og fredningen for området. Konsekvenserne af lokalplanforslaget er dog, at offentligheden ikke kan gennemskue eller forholde sig til konsekvenserne af forslaget.

Lokalplanen har følgende bestemmelse om bebyggelsesprocent: *Bebyggelsesprocenten beregnes for området som en helhed.* Bestemmelsen er ikke i overensstemmelse med gældende regler, eftersom der ikke er fastsat en konkret procent eller et konkret areal. Vi henviser til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet BR18, § 166: *"Bestemmelserne i kapitel 8 gælder ikke, hvis en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold".* Følgende fremgår endvidere af praksis og vejledningen til bestemmelsen: *"Dog skal de beregningsregler, der fremgår af bygningsreglementet, følges, idet beregningsreglerne i kapitel 23 ikke kan ændres i en lokalplan, byplanvedtægt eller i en reguleringsplan".* Ifølge BR18, § 453 fastlægges bebyggelsesprocenten således: *"Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal"* og hvad der medregnes til 'grundens areal' fremgår af § 454, herunder følgende: *"Til grundens størrelse medregnes ikke: Arealer af grunden, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges".* Vi bemærker, at lokalplanforslagets formulering har karakter af at være en beregningsregel, hvilket er i uoverensstemmelse med grundlæggende principper ved fastsættelse af bebyggelsesprocent. Bestemmelsen er endvidere ikke i overensstemmelse med

beregningsreglerne, allerede fordi nogle dele af området ligger i byzone, og nogle dele ligger i landzone. Endelig mangler bestemmelsen en præcis angivelse ved en procentsats eller angivelse af areal. Konsekvenserne af lokalplanforslaget er, at offentligheden ikke kan gennemskue eller forholde sig til konsekvenserne af forslaget.

Lokalplanens redegørelse indeholder et afsnit om ekspropriering, som er ret omfattende sammenholdt med andre afsnit, men der er ingen bestemmelser herom i lokalplanen. Der er ingen nærmere forklaring på afsnittet, herunder om der er påtænkt en ekspropriering. Afsnittet af lokalplanforslaget medfører, at offentligheden ikke kan gennemskue eller forholde sig til om dette har konsekvenser. Planlovens § 47: "*Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser*".

### **Ad 3 – Miljøvurderingsafgørelse for planforslag for Campingplads og Badehotel i Dronningmølle**

Gribskov Kommunen har truffet afgørelse om, at forslag til Lokalplan 309.07 'Campingplads og badehotel i Dronningmølle' samt forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune, ikke medfører væsentlige påvirkninger af miljøet.

Konklusionen er følgende: "*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*".

Konklusionen er ifølge miljøscreeningskemaet baseret på en opsummering og samlet vurdering af, at der kun er tale om mindre ændringer i eksisterende plangrundlag samt en vurdering af, at landskabet ikke bliver påvirket i væsentlig grad, og at Strandhusene er de eneste der får påvirket sin udsigt.

Vi er af den opfattelse, at der er væsentlige fejl og mangler ved en række af de konkrete vurderinger som ligger til grund for konklusionen, og at der derfor med rimelighed kan sættes spørgsmålstegn ved rigtigheden, sagligheden og proportionaliteten ved vurderingerne. Dette er retlige forhold, som kan påklages.

Ad punkt 1.4: Etablering af en ny overkørsel ved campinghytterne forbedrer ikke befolkningens tilgængelighed, men muligvis får brugerne af campinghytterne en lidt kortere vej. Etablering af overkørslen påvirker derimod negativt med yderligere trafik den adgang befolkningen benytter til og fra stranden og naturområderne, se pkt. 1.7.

Ad punkt 1.6: Vurderingen forholder sig ikke til konsekvenserne ved at tillade en stor bygningsmasse i tilfælde af, at hoteldriften må opgives, og der skal findes en anden anvendelse til bygningsmassen.

Ad punkt 1.7: Vurderingen forholder sig ikke til, at denne del af vejen Strandkrogen fører hen til et sommerhusområde, og er den væsentligste forbindelse mellem stranden og det fredede område ved Rusland og Tegners museum samt et meget stort sommerhusområde. Meget af trafikken er gående til og fra stranden fra disse områder samt fra parkering langs med vejen i højsæsonen, og øget trafik vil derfor have stor betydning for trafiksikkerheden. Etablering af en ny overkørsel vil derfor have betydning for forholdene på vejen.

Ad punkt 2.2: Ifølge officialprincippet kan kommunen ikke undlade at undersøge forholdet.

Ad punkt 2.4: Forholdet bør undersøges nærmere.

Ad punkt 2.7: Ifølge officialprincippet kan kommunen ikke undlade at undersøge forholdet. Det kan fx undre, at der mangler redegørelse for hvilken effekt det vil have i et område som er præget af

meget lidt lys i tilfælde af, at det fremover vil blive påvirket af en glasvæg i 4 etager som vender ud mod stranden og kysten.

Ad punkt 2.8: Forholdet burde undersøges nærmere, et hotel i 4 etager og omfattende byggeri af campinghytter vil have betydning for omgivelserne.

Ad punkt 3.1: Forudsætningerne er ikke retvisende. Strandbeskyttelseslinjen 'omgiver' området ud mod stranden og kysten, og fortsætter ind på naturområdet øst for campingområdet. Tilsvarende omfatter udpegningen af værdifulde kulturmiljøer hele delområdet for campinghytter og arealerne øst for campingpladsen. Disse forhold er ikke medtaget i vurderingen. Det lægges til grund, at området er lavtliggende i forhold til Strandvejen, hvilket snævert set er korrekt med hensyn til delområdet for et strandhotel, men ikke i forhold til alle andre dele af omgivelserne, og forholdet er irrelevant i forhold til campinghytterne, hvilket gør vurderingen mangelfuld.

Ad punkt 3.5: Vurderingen er mangelfuld, allerede fordi udgravning af fundamenter mv ved et byggeri i det skitserede omfang vil medføre en vis jordflytning.

Ad punkt 4.1: Ifølge officialprincippet kan kommunen ikke undlade at undersøge forholdet.

Ad punkt 4.4: Ifølge officialprincippet kan kommunen ikke undlade at undersøge forholdet. Naturligvis vil overfladevand fra mindst 500-600 m<sup>2</sup> tagareal ved et strandhotel (muligvis et større areal, jf. ovenstående om bebyggelsesmulighederne), samt omfattende befæstede arealer, samlet set medføre en ændring med hensyn til håndtering af overfladevand. Tilsvarende vil der være overfladevand i forbindelse med etablering af shelters og campinghytter.

Ad punkt 8.1: Kommuneplanens udpegning af værdifulde kulturmiljøer omfatter hele delområdet for campinghytter og arealerne øst for campingpladsen. Disse forhold er ikke medtaget i vurderingen. Ifølge kommunens kortmateriale, er der endvidere registreret fredede fortidsminder i dele af området udlagt til nye campinghytter, men dette forhold er ikke medtaget i vurderingen.

Ad punkt 10.2: Det forudsættes, at badehotellet er i samme skala som bebyggelse i området. Området er ikke karakteriseret ved høje bygninger. Nabobebyggelsen adskiller sig netop væsentligt fra den øvrige bebyggelse i Dronningmølle, som er domineret af små og lave bygninger. Lokalplanens redegørelse i forhold til kystnærhedszonen summarisk og uden illustrationer.

Ad punkt 10.3: Der mangler redegørelse for hvilken effekt det vil have i et område som er præget af meget lidt lys. Det synes åbenlyst, at omgivelserne vil blive påvirket af en glasvæg i 4 etager som vender ud mod stranden og kysten, jf. også vores bemærkning til punkt 2.1. Tilsvarende vil en permanent bebyggelse med mange campinghytter også have en påvirkning af lysforhold, i øvrigt i et område som er omfattet af en landskabsfredning.

Ad punkt 10.4: Ifølge officialprincippet kan kommunen ikke kun undersøge forholdet for en enkelt nabo, og ignorere de øvrige omgivelser som fx genboerne nord for Strandvejen og boligerne på Dr Mølle Stationsvej som formentlig vil blive direkte berørt af indblik, ligesom husene langs med Villingebæk Strandvej og sommerhusene langs med Pandehave Å og langs med jernbanelinjen formentlig vil blive direkte berørt med hensyn til udsigt. Bemærk, at der er et udsigtspunktet på hjørnet af sommerhusområdet i kanten af delområde B3 til campinghytter (ved det fredede fortidsminde), som ikke indgår i vurderingen.

Disse mangler er så væsentlige at det må medføre afgørelsens ugyldighed.

## **Bilag**

1. Forslag til Lokalplan 309.07 'Campingplads og badehotel i Dronningmølle'
2. Forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune
3. Miljøvurderingsafgørelse for planforslag for Campingplads og Badehotel i Dronningmølle



4. Referat fra møde i Gribskov Kommunes udvalg 'Udvikling, By og Land' den 18. august 2020