

Høringssvar til udkast til revidering af Bevarende Lokalplan for Ørby 556.01

Ørbys borgere, er i forbindelse med Gribskov Kommunes igangsatte revidering af lokalplan 556.01, blevet anmodet om at bidrage med høringssvar til forhøring.

Gribskov Kommune har specifikt anmodet om høringssvar inden for 4 områder:

- Projektet på Ørby Gade 3
- Bevaringsværdige beplantning og landsby miljø
- Solceller på tagflader
- Lokalplanrevision for personlige ejendomme.

Ørby Bylaug har udarbejdet følgende høringssvar inddelt i følgende tematiserede hovedpunkter i høringssvaret:

1. Inddragelse af Ørby Bylaug i lokalplanprocessen
2. Lokalplan 556.01 indhold af bevidste valg om at understøtte landsbyens særlige landskabelige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier
3. Ændring af lokalplanen udgør et brud med planmæssig kontinuitet
4. Projektets omfang indebærer reelt ny byudvikling
5. Bemærkninger til Planudvalgets Referat af 23. september 2025
6. Stillingtagen til bebyggelse af Ørby Gade 3
7. Stillingtagen til bevaringsværdige beplantninger og landsby miljø (ej skrevet endnu)
8. Stillingtagen til lokalplanrevision for personlige ejendomme (ej skrevet endnu)

1. Inddragelse af Ørby Bylaug i lokalplanprocessen

Gribskov Kommune har i planudvalget besluttet at Ørby Bylaug skal inddrages tidligt i processen¹. Ørby Bylaug blev d. 12. november 2025 inviteret til orienterende møde om det igangsatte arbejde. Ørby Bylaug er for nuværende ikke blevet inddraget yderligere end det orienterende møde. Ørby Bylaug fremlagde på mødet d. 12. november bekymringer om særligt den foreslåede bebyggelse på Ørby Gade 3, samt præmissen for ændring af hele baggrunden for udarbejdelse af lokalplan for Ørby 556.01.

Ingen af bylaugets fremlagte bekymringer er afspejlet i forbindelse med det afholdte dialogmøde på Vejby Skole d. 12. januar. 2026, hvilket Ørby Bylaug finder kritisabelt.

Citat fra Referat Planudvalgets møde d. 23. september 2025

*"Med henblik på at kvalificere lokalplanens indhold og relevans, vurderer administrationen, at Ørby Bylaug bør inddrages tidligt i planlægningsprocessen"*².

Ørby Bylaug vil gerne bidrage og kvalificere lokalplanens indhold. Men Ørby Bylaug stiller os også lidt uforstående i denne forbindelse. Planudvalget og administrationen har ikke givet os opgaver eller inddraget os. Ørby Bylaug vil gerne i den forbindelse anmode om klarhed i den opgave, der stilles i processen vedr. kvalificering af lokalplanens indhold og relevans. Bylauget bidrager gerne med det mandat, som er os givet ved generalforsamlingen. Bylauget inddrager gerne løbende Ørbys borgere i den fortsatte proces.

¹ Referat Planudvalget 2022-2025 d. 23-09-2025 pkt. 65.

² Referat Planudvalget 2022-2025 d. 23-09-2025 pkt. 65. afsnit "Proces".

2. Lokalplan 556.01 indhold af bevidste valg om at understøtte landsbyens særlige landskabelige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier

Det fremgår direkte af Lokalplan 556.01, at området ved Møllebjerggård efter gennemførte høringer i 2015 blev udpeget som et område, der skulle **understøtte landsbypræget** og fastholde landsbyens skala, **struktur** og samspil med det omgivende landskab.

Det hedder i de indledende bemærkninger af Lokalplan 556.01:

"Formålet med lokalplanen er at bevare Ørby og dens særlige kvaliteter samt landsbyens grønne karakter".

"Lokalplanen er suppleret med en vejledning om, hvordan vedligeholdelse af de bevaringsværdige bygninger skal ske og hvordan bygningsændringer skal foretages. En vejledning som understøtter, at landsbymiljøet bevares³".

Det hedder i redegørelsen for Lokalplan 556.01:

"Bemærkninger, der er indgået i forbindelse med offentlig fremlæggelse af lokalplansforslaget, har givet anledning til væsentlige ændringer i planen, hvad angår strukturen af ny bebyggelse på Møllebjerggård, udpegning af bevaringsværdige ejendomme samt muligheden for liberalt erhverv⁴".

"Byrådet ønsker med denne lokalplan at bevare Ørby og dens særlige kvaliteter, herunder at bevare de karakteristiske gårde og huse samt landsbyens grønne karakter⁵".

Det hedder om baggrund for Lokalplan 556.01:

"Den konkrete baggrund for udarbejdelse af lokalplanen er, at Møllebjerggård, som ligger midt i landsbyen, ikke længere er en landbrugsejendom⁶".

Det hedder om baggrund og formål for Lokalplan 556.01:

"Byrådets ønske, at bevare Ørby og dens særlige kvaliteter, herunder landsbyens oprindelige landsbystruktur med de bevaringsværdige gårde og huse samt "mejeriet", "smeden", "købmands- gården", gadekæret og bavneshøjen⁷".

Det hedder om indhold og bebyggelse for Lokalplan 556.01:

"Ny bebyggelse på Møllebjerggårds jord skal opføres som traditionelle lænehuse med et samlet volumen på max 1350 m² boligareal, herunder evt. erhvervsareal, foruden fælleshus. Materialevalget og udtrykket skal være klassisk og tilpasses landsbyens arkitektur⁸".

Den beslutning fra 2015, som lokalplan 556.01 er udtryk for, var således ikke af tilfældig eller teknisk art, men er et vel gennearbejdet resultat af:

- Dialogmøde
- 2 x Offentlig høring
- Politisk stillingtagen
- En bevidst afvejning mellem udvikling og bevaring

³ Lokalplan for Ørby 556.01 side 1

⁴ Lokalplan for Ørby 556.01 side 5

⁵ Lokalplan for Ørby 556.01 side 5

⁶ Lokalplan for Ørby 556.01 side 5

⁷ Lokalplan for Ørby 556.01 side 5

⁸ Lokalplan for Ørby 556.01 side 8

En ny lokalplan, der muliggør opførelse af 22 boliger og negliger af landsbyens karakteristiske kile, vil være i direkte modstrid med dette særdeles klart formulerede formål med lokalplan 556.01.

3. Ændring af lokalplanen udgør et brud med planmæssig kontinuitet

Det hedder i 556.01 om lokalplanens betydning:

"Lokalplanen inkl. vedligeholdelsesvejledning skaber mulighed for at landsbyens særlige karakteristika bevares for eftertiden"⁹.

Det hedder i 556.01 om lokalplanens forhold til anden planlægning:

"Ørby er udpeget som kulturhistorisk landsby, hvor de karakteristiske, oprindelige træk skal tilstræbes bevaret, og evt. nybyggeri, anlæg m.v. skal ske på baggrund af en lokalplan"¹⁰.

"Lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade"¹¹.

"Byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, skal være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier. Landsbyens afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Der må kun ske begrænset nybyggeri i begrænset omfang"¹².

"Endvidere ligger Ørby i et sårbart landskab med store landskabelige og kulturhistoriske værdier. Landskabet omkring landsbyen skal bevares, så det fortsat er muligt at opleve smukke og egnskarakteristiske landskaber, som ikke er påvirket af indgreb"¹³.

Det hedder i 556.01 om lokalplanens baggrund:

Byrådet ønsker at tydeliggøre landsbyernes profiler, hvor vægten lægges på at understøtte og bevare både landsbyens kvaliteter og lokalsamfundets rolle i kommunen"¹⁴.

Lokalplan 556.01 er fortsat relativt ny og i fuld overensstemmelse med daværende Gribskov Kommuneplan 2013–25 og ligeledes i overensstemmelse med kommuneplan 2025–37.

Der er ikke i materialet om ændring af lokalplan redegjort for:

- Hvilke nye planmæssige hensyn, der er opstået siden 2015
- Hvilke ændrede faktiske forhold, der gør den eksisterende lokalplan uanvendelig
- Hvorfor det tidligere politiske valg ikke længere anses for relevant
- Hvorledes ændringen er i strid med Gribskov Kommuneplan 2022–37¹⁵

Planlægning skal ske med respekt for **planmæssig kontinuitet og forudsigelighed**, jf. planlovens grundlæggende principper. En tilsidesættelse af en gældende lokalplans formål

⁹ Lokalplan for Ørby 556.01 side 9

¹⁰ Lokalplan for Ørby 556.01 side 10, samt Gribskov Kommuneplan 2025–37 Retningslinjekort 2.3

¹¹ Lokalplan for Ørby 556.01 side 10

¹² Lokalplan for Ørby 556.01 side 10

¹³ Lokalplan for Ørby 556.01 side 10

¹⁴ Lokalplan for Ørby 556.01 side 5

¹⁵ Gribskov Kommuneplan 2025–37 8.L.05, Særlige bestemmelser. Og pkt. 2.3.9. Særlige kulturhistoriske landsbyer

forudsætter en **klar, saglig og dokumenteret begrundelse**, som ikke foreligger i dette tilfælde.

Det fremgår for os at se klart, at lokalplan 556.01 om områdets anvendelse og bebyggelsesmuligheder er resultatet af en **bevidst politisk afvejning**, truffet efter offentlig høring, samt *ekstra høring*, og at forslaget til ny lokalplan tilsidesætter dette udtrykkelige formål og de bagvedliggende beslutninger.

Vi må derfor hævde, at ansøgning om byggeri af 22 boliger er i strid med lokalplan 556.01 og Gribskov Kommuneplan 2025-37 8.L-05 og 2.3.9. Da Lokalplan 559.01 jfr. ovenfor jo er relativ ny (10 år) og særdeles velunderbygget, vurderer Ørby Bylaug, at man aldrig burde have indledt et nyt forløb med lokalplansproces for yderligere bebyggelse af Ørby Gade 3.

4. Projektets omfang indebærer reelt ny byudvikling

Opførelse af 22 boliger på Ørby Gade 3 kan ikke karakteriseres som landsbyunderstøttende bebyggelse og huludfyldning¹⁶. Projektets omfang og tæthed indebærer en grundlæggende ændring af områdets karakter og funktion og må anses som **ny byudvikling**.

Dette er uforeneligt med:

- Lokalplan 556.01 formål
- Lokalplan 556.01 Ørby Gade 3 "Møllebjerggård", matr.nr. 1h
- Den fastlagte landsbyafgrænsning
- Kommuneplan 2025-37 Byrådet overordnede mål om bystruktur¹⁷, samt 8.L-05 og 2.3.9.

Det hedder i lokalplan 556.01 om administrationens anbefaling i forbindelse med høringssvar til lokalplan 556.01:

"Ny bebyggelse på grunden skal ses i et andet perspektiv. Endvidere vurderes det, at der ikke skal bygges mere end ca. 8 boliger. Det er det antal huse, som landsbyen kan "opsuge" samtidig med at den grønne kile fortsat kan bevares.

Det er vigtigt fortsat at friholde den vestlige del af grunden for bebyggelse, idet den grønne kile ind i landsbyens midte altid har været et vigtigt karaktertræk for Ørby. Administrationen anbefaler, at den grønne kile anvendes til fællesareal, nyttehave, legeplads, mødested m.m. til den kommende boligbebyggelse men måske også til landsbyens beboere.

Den øvrige del af grunden kan anvendes til en boligbebyggelse, som ligger åbent på et fællesareal, hvor nærarealet til det enkelte hus kan skærmes evt. med levende hegn. En bebyggelse der i sin struktur viser fællesskab og sammenhæng. Det enkelte hus bør være ca. 100-120m²."

Ørby Bylaug finder det uforståeligt og kritisabelt, at man tilsyneladende ikke længere ønsker at bevare landsbyens særlige landskabelige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier og man ikke længere ønsker at respektere lokalplan 556.01's anvisninger om "for eftertiden". Desuden finder Ørby Bylaug det uforståeligt og kritisabelt, at en så radikal og uforudset ændring skal gennemføres efter blot 10 år fra vedtagelse. Endvidere finder Ørby Bylaug det mærkværdigt, at Gribskov Kommuneplans bestemmelser for bevaring af kulturhistoriske, landskabelige og

¹⁶ Gribskov Kommuneplan 2025-37, 8.L.05, Ørby Landsby

¹⁷ Gribskov Kommuneplan 2025-37 Byrådets overordnede mål for bystruktur.

naturmæssige træk ikke skal efterleves for en særligt udpeget landsby i kommuneplan 2025-37

5. Bemærkninger til Planudvalgets Referat af 23. september 2025

Ørby Bylaug har forud for dialogmødet d. 12. januar med stor interesse læst planudvalgets referat af 23. september 2025, hvor pkt. 65 omhandler igangsættelse af ny lokalplan for Ørby.

Ørby Bylaug bemærker at følgende forhold ikke er nævnt i referatet og stiller derfor spørgsmål til om beslutningen er truffet på et fuld oplyst beslutningsgrundlag:

- Lokalplan 556.01 Ørby Gade 3 "Møllebjerggård", matr.nr. 1h:
 - § 3 stk. 8 Der kan indrettes max. 1350 m² boligareal, herunder evt. erhvervsareal, samt herudover et fælleshus
 - § 9 stk. 3 Landskabets åbne karakter skal bevares. Den ubebyggede grønne kile vest forgårdens hidtidige bebyggelse skal fastholdes til fællesareal, nyttehave, legeplads og lignende
- At bebyggelsen på ca. 1800 m² i form af 22 boliger reelt betyder, at de bevarende forhold i lokalplan 556.01 tilsidesættes
- At netop Ørby Gade 3 oprindeligt var grundlaget og forudsætningen for udarbejdelse af lokalplan 556.01
- At bebyggelse af den grønne kile vest for den oprindelige gård vil medføre en ændring i de historiske landskabsarkitektoniske værdier i centrum af landsbyen, hvilket vil være i strid med Gribskov Kommuneplan 2025-37¹⁸, hvor netop det landskabelige udtryk skal bevares i de udpegede særlige landsbyer.
- At Ørby borgere i deres hørings svar til 556.01 og afholdte dialogmøder allerede tidligere havde forkastet et tilsvarende omfattende boligprojekt på Ørby Gade 3
- At Ørby Bylaug allerede d. 30. oktober 2020 anmodede om dialog med Gribskov Kommune om Ørby Gade 3 og fastholdelse af eksisterende lokalplan.
- At Ørby Bylaug d. 13. juni 2025 sender forespørgsel til Gribskov Kommune om status på byggeplaner og politisk behandling.
- At Ørby Bylaug d. 16. juni 2025 modtager meddelelse om "Der ligger på nuværende tidspunkt ikke nogen byggeansøgning vedrørende nyt byggeri på Ørby gade 3".
- At Kommunen i flere år har været i dialog med ejeren af Ørby Gade 3 om byggeri på grunden, men ikke været i dialog med Ørby Bylaug.
- At Bilag 1 Opmærksomhedspunkter ikke konkret besvarer følgende spørgsmål:
 - I forhold til landsbyens udbygningstakt og det lokale behov for flere boliger, hvor mange nye boliger vurderes det, at landsbyen kan rumme på Ørby Gade 3?
Spørgsmålet besvares ikke med konkret antal boliger.
 - Hvordan fastholdes landsbyens særegne identitet samt stedets landskabs-, natur- og kulturværdier med udviklingen af Ørby Gade 3?
Spørgsmålet er ikke besvaret!
 - Hvordan forholder situationsplanen sig til landsbyens grundplan og helhedsindtryk?
Besvarelsen siger, at man vil fastholde det grønne udtryk, men nævner ikke konsekvensen af at bebygge den grønne kile. Besvarelsen tager heller ikke hensyn til, at der ikke er rækkehuse i Ørby, samt hvilken betydning dette vil få for Ørby Gade 3 og landsbyens udtryk.
 - Hvilken betydning vil boligantallet have på trafikken i Ørby?
Besvarelsen nævner, at beboerne ikke vil have behov for mere end én bil per husstand. Dette stemmer ikke overens med det generelle billede i Ørby og vores

¹⁸ Gribskov Kommuneplan 2.3.9 Særlige kulturhistoriske landsbyer

kollektivtrafik udbud, der udgøres alene af ét tog stop pr. time ved vores lokale station ca. 700 meter fra Ørby. Ørby har ikke adgang til bus eller anden kollektiv trafik. Vil en beboersammensætning af ældre borgere betyde et behov for en buslinje som kan transportere dem til indkøb og aktiviteter.

Ørby Bylaug vil ligeledes gerne påpege, at der er nævnt "at det eksisterende vådområde integreres som en del af regnvandshåndteringen". Ørby Gade 3 har ikke noget eksisterende vådområde. Der er en del bevoksning af siv, men disse stammer fra grøften mod vejen. Der hvor skitsen mod sydøst vil anlægge et vådområde var tidligere indkørsel til Møllebjergergård.

6. Stillingtagen til bebyggelse af Ørby Gade 3

Ørby Bylaug ser med bekymring på den skitserede bebyggelse af Ørby Gade 3. Bebyggelsen vil i stort omfang forandre Ørby som landsby. Det vurderes, at Ørby som landsby vil miste en stor del af sine særlige landskabelige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Særligt den grønne kile vurderes som værende af stor betydning, hvorfor det vil være yderst vigtigt fortsat at friholde den vestlige del af grunden for bebyggelse, idet netop denne grønne kile ind i landsbyens midte altid har været et vigtigt karaktertræk for Ørby. Den grønne kile kan med fordel indgå i boligernes haveareal og udlægges til nyttehaver eller lignende for at understøtte den grønne omstilling og fastholde landsbyens grønne profil.

Bylauget ser positivt på bygningsforslagets huse og mener, at disse bygninger vil passe fint ind i lokalmiljøet. Vi vurderer dog, at der ikke må bygges vest for den oprindelige gård, af hensyn til fastholdelse af det oprindelige og grønne karaktertræk i kilen. **Antallet af bygninger bør fastholdes på de oprindelige 8 boliger, som den eksisterende lokalplan fastlægger.**

Repræsentant for bygherre blev af en Ørby borger spurgt ind til, hvordan boligerne skal opvarmes. Hertil blev der svaret, at dette skulle ske med fjernvarme. Vi tænker i bylauget, at bedre forberedelse til dialogmøde fra bygherres repræsentant kunne være ønskelig, idet der ikke er og for nærværende ikke planlægges på fjernvarme i Ørby.

Ørby Bylaug savner en generel stillingtagen til projektets energi profil og opvarmning af boligerne. Projektet tager ikke stilling til, hvorledes boligerne skal opvarmes. Varmepumper og solceller fremgår ikke af skiteseprojektets beskrivelse.

Parkeringsareal med 40 parkeringspladser synes meget voldsomt op ad et bevaringsværdigt hus og vil ufravigeligt påvirke trivsel i og værdisætning af ejendommen Ørby Gade 5. Det anbefales, at parkeringsforhold gentænkes med placering som har mindre påvirkning af naboer.

Ørby Gade er en meget lille og stille vej. Udkørsel fra 40 parkeringspladser mod Ørby Gade 2 vil ligeledes påvirke denne ejendom.

Ørby Bylaug finder at de manglende trafikoplysninger udgør en væsentlig risiko for projektet og den kan have indflydelse på den generelle trafiksikkerhed på Ørby Gade.

I projektet tages der ikke stilling til om den eksisterende kloakkapacitet kan understøtte en så omfattende udvidelse af landsbyens boligmasse.

Ørby Bylaug hilser meget gerne bebyggelse af Ørby Gade velkommen og gerne i boligtyper som ligner skitseforslaget. Vi tager dog afstand fra mere end 8 boliger og fastholder et behov for at den grønne kile friholdes for bebyggelse.

Vi siger meget gerne ja tak til huludfyldning med op til 8 boliger og nej tak til byudvikling med 22 boliger.

6. Samlet konklusion og opfordring

På ovenstående baggrund finder Ørby Bylaug, at der **ikke foreligger et sagligt og tilstrækkeligt grundlag** for overhovedet at igangsætte en ny lokalplan med henblik på at muliggøre opførelse af 22 boliger på området ved Møllebjerggård.

Vi opfordrer derfor kommunen til i relation til Ørby Gade 3:

- at fastholde Lokalplan 556.01 og dens formål
- at respektere de beslutninger, der blev truffet efter høringerne i 2015
- at afvise planændringer, der reelt indebærer ny byudvikling i strid med gældende planprincipper
- og at indgå i dialog om etablering af 8 boliger som omtalt i gældende lokalplan

Stillingtagen til bevaringsværdige beplantninger og landsby miljø

Stillingtagen til lokalplanrevision for personlige ejendomme