

Hvidbog

Lokalplan nr. 533.07 - Tisvildehuset

Gribskov Kommune

Offentlig høring 13.05.2026 - 11.06.2026

Høringssvar

Id: 696

Høringssvar 1 - Støjforurening ved private arrangementer/privat udlejning.

Dato: 6-6-2026

Fornavn: Line Lyst

Efternavn: Scharff

Adresse: Rosenbakken 4

Resume af høringssvar

1. Støj fra private fester

Høringssvaret er generet af private fester i det eksisterende klubhus. Høringssvaret synes ikke at det foreliggende materiale tydeligt beskriver om det skal være muligt at udleje til private fester, og beskriver at Tisvildehuset har givet udtryk for, at man agter at fortsætte med disse aktiviteter.

- Hvilke regler vil gælde for private arrangementer i Tisvildehuset, særligt i forhold til støjbelastning og tidsrum?
- Hvordan vil disse regler blive håndhævet i praksis?
- Hvem vil have ansvaret for at sikre, at reglerne overholdes, herunder i forhold til naboer og det omkringliggende område?

Høringssvaret finder det væsentligt, at disse forhold bliver tydeligt beskrevet og afklaret, inden projektet realiseres, så der skabes gennemsigtighed og tryk for de omkringboende.

Kommunens svar

1. Støj fra fester

Lokalplanen sætter rammerne for at Tisvildehuset kan anvendes til aktiviteter på tværs af kultur, idræt og sociale aktiviteter. Fremadrettet vil kommunen fortsat støtte foreningen og derved skal det sikres at Tisvildehuset udelukkende varetager aktiviteter, som kommunen også selv kunne varetage indenfor kommunalfuldmagten. Inden for disse rammer er det muligt for Tisvildehuset at udleje til private fester uden cateringvirksomhed.

Lokalplanen regulerer ikke hvad der kan foregå og i hvilket tidsrum. Aktiviteter i Tisvildehuset skal overholde Miljøstyrelsens Vejledende støjgrænser, og det er Tisvildehusets ansvar at sikre dette.

Hvis et lokale er udlejet til privat fest uden anden service end blot lokaleleje, så er det efter kommunens vurdering politiet der skal håndhæve eventuelle gener fra feststøj.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Høringssvar

Id: 697

Høringssvar 2 - Direkte berørt nabo for enden af den lukkede vej

Dato: 10-6-2026

Fornavn: Kim

Efternavn: Hedetoft

Adresse: Rosenbakken 6

Resume af høringssvar

Høringssvaret ønsker fortsat at bo på deres fantastiske vej, som nabo til området. De støtter gerne et sundt, lokalt foreningsliv med skolebørn og sport. Men det må ikke ske på bekostning af helårs beboernes basale ret til ro og et rent, giftfrit miljø i eget hjem via kommercialisering af matriklen. Vi beder derfor Gribskov Kommune om at indarbejde nedenstående krav som bindende bestemmelser i den endelige Lokalplan 533.07.

1. Ønsker maksimal højde på støjhegn

Høringssvaret ønsker at støjhegnet maks. må være 180 cm, det må ikke være højere. Det skal rykkes lidt ind på foreningens egen grund og det skal udføres med grøn beplantning.

2. Krav om lukket facade, lydglas, aircondition og støjbegrænser (limiter) på musikanlægget

Høringssvaret ønsker at der stilles krav om at Kulturladen opføres med lukket facade, med lydglas i vinduerne og aircondition og støjbegrænser. Der må ikke være udluftning under musik, og facaden skal holdes mekanisk lukket efter kl. 18.00.

3. Forbud mod soundboxes og stråmandsudlejning til unge

Høringssvaret ønsker at lokalplanen skal skærpes med at fastsætte at al ophold udendørs ved fester skal ophøre kl. 22.00. Mobil musik skal forbydes udendørs og der skal være forbud mod at voksne lejer lokalerne på vegne af unge (stråmandsudlejning)

4. Forbud mod kommerciel drift og udskænkning, dvs. kommercielle koncerter, eksterne eventbureauer og kommerciel eller mærkbar salg af mad og drikkevarer - herunder alkohol

Høringssvaret bemærker at Tisvildehuset er finansieret via Lokale og Anlægsfonden samt kommunale anlægsmidler til almennyttigt forenings- og idrætsliv. Lokalplanen skal derfor fastsætte et totalt forbud mod kommercielle koncerter, eksterne eventbureauer og mærkbart salg af mad og alkohol.

5. Krav om miljøoprensning af slagger under tennisbanen.

Høringssvaret bemærker at der er et 40 år gammelt underlag af olieholdigt slagger under tennisbanen. Dette skal fjernes og bortkøres helt efter Jordforureningsloven, før der må lægges asfalt til p-plads.

Kommunens svar

1. Ønsker maksimal højde på støjhegn

Høringssvarets ønsker vedrørende støjhegn er allerede imødekommet i lokalplanen.

Lokalplanens §7.3 fastsætter at støjhegn maksimalt må have en højde 1,8 m. Lokalplanen stiller krav om at hegnet skal placeres på indersiden af det eksisterende beplantningsbælte, dvs. så det eksisterende beplantningsbælte er mellem skærmen og naboejendommene, og der stilles krav om at der etableres beplantning med klatreplanter, der skal sættes med en afstand af maks. 50 cm mellem hver plante.

2. Krav om lukket facade, lydglas, aircondition og støjbegrænsere (limiter) på musikanlægget

Kulturladen opføres ikke med henblik på at være et spillested med mange koncerter, men en sal til mange alsidige aktiviteter, hvor mange både pga. tidspunkt og omfang ikke vil overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. For støjende koncerter skal aktiviteten enten begrænses til før kl. 22, eller antallet af koncerter skal begrænses så det ikke længere vil være betegnet som 'typisk drift' men anses som 'særlige arrangementer', hvor kommunen i medfør af Miljøbeskyttelsesloven kan fastsætte omfang og tidspunkter for disse særlige aktiviteter. Dette er tilsvarende andre steder i kommunen.

Kulturladen opføres ikke med henblik på at være et spillested og lokalplanen stiller derved ikke krav, der skal sikre at de vejledende støjgrænser kan overholdes til enhver tid. Derved stilles der ikke krav om lydglas, støjskærm eller støjbegrænsere. Lokalplanen indskrifter mulighed for at etablere støjskærm hvis det i fremtiden skønnes nødvendigt i forhold til de aktiviteter man ønsker at have i Tisvildehuset.

De vil være Tisvildehuset der er ansvarlig for at nedbringe støjen. Hvis man vælger at opføre byggeriet med lydglas og andre støjdæmpende tiltag vil det give bedre muligheder for aktiviteter, da der således er bedre forudsætninger for at kunne afholde arrangementer der potentielt kan være støjende.

3. Forbud mod soundboxes og stråmandsudlejning til unge

Aktivitet med udlejning til private fester - se administrationens svar til høringssvar 1 pkt. 1

4. Forbud mod kommerciel drift og udskænkning, dvs. kommercielle koncerter, eksterne eventbureauer og kommerciel eller mærkbar salg af mad og drikkevarer - herunder alkohol

Lokalplanen har til hensigt at give mulighed for, at der kan foregå aktiviteter på tværs af kultur, idræt og sociale aktiviteter. Dette kan også rumme eksterne aktører der booker sig ind for at bruge den fremtidige Kulturlade til foredrag eller koncerter. Tilsvarende følger det naturligt at der kan købes kaffe, lidt mad eller drikkevarer i cafeen. Eventuel meddelelse om alkoholbevilling skal ske efter anden lovgivning, det reguleres ikke af lokalplanen.

5. Krav om miljøoprensning af slagge under tennisbanen.

Der er ikke registreret noget på ejendommen vedrørende anvendelse af slagge. Der burde i så fald have været givet en tilladelse efter §19 i Miljøbeskyttelsesloven til nyttiggørelse af slagge, og der er ikke givet en sådan tilladelse.

I lokalplanens redegørelse står der at; 'Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Gribskov Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.'

Kommunen skal således underrettes, hvis der ved fjernelse af tennisbanen konstateres tegn på jordforurening.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Høringssvar

Id: 700

Høringssvar 3 - Høringssvar til Lokalplan 533.07 for Tisvildehuset

Dato: 10-6-2026

Fornavn: Steen

Efternavn: Andersen

Adresse: Rosenbakken 7

Resume af høringssvar

1. Støj fra koncerter

Høringssvaret bemærker, at der ved afholdelse af koncerter også medfølger støj fra øvesessioner og støj fra afvikling af trafik også på sene tidspunkter, når koncerterne slutter.

2. krav om etablering af støjskærm og anvendelse af støjisolerende vinduer

Høringssvaret ønsker at der stilles krav om at støjskærm mod øst *skal* etableres, samt at der skal anvendes ekstra støjisolerende vinduer i Kulturladen.

3. Forbud mod kommerciel drift og udskænkning, dvs. kommercielle koncerter, eksterne eventbureauer og mærkbar salg af mad og alkohol

Høringssvaret ønsker er der skal være forbud mod afholdelse af offentlige koncerter. Stedet skal være for medlemmer alene og skal ikke fungere som spillested med helt eller delvist kommercielt formål.

Ved afholdelse af koncerter må der ikke opkræves speciel entrebetaling, men udgifterne bør afholdes af foreningens midler.

Forbud mod kommercielt salg af føde- og drikkevarer, ud over kostprisen.

Kommunens svar

1. Støj fra koncerter

Se besvarelse vedrørende høringssvar 2.

2. krav om etablering af støjskærm og anvendelse af støjisolerende vinduer

Se besvarelse vedrørende høringssvar 2.

3. Forbud mod kommerciel drift og udskænkning, dvs. kommercielle koncerter, eksterne eventbureauer og mærkbar salg af mad og alkohol

Se besvarelse vedrørende høringssvar 2.

Administrationens anbefaling

Se anbefaling til høringsvar 2.

Høringssvar

Id: 701

Høringssvar 4 - Høringssvar til Lokalplan 533.07 for Tisvildehuset

Dato: 10-6-2026

Fornavn: Marianne

Efternavn: Bruun

Adresse: Væverlodden 12

Resume af høringssvar

Høringssvaret er enslydende med høringssvar 3

Kommunens svar

Administrationens bemærkninger

Se besvarelse vedrørende høringssvar 2 og 3.

Høringssvar

Id: 702

Høringssvar 5 - Høringssvar til Lokalplan 533.07 for Tisvildehuset

Dato: 10-6-2026

Fornavn: Jama

Efternavn: Deria

Adresse: Væverlodden 8

Resume af høringssvar

Høringssvaret er enslydende med høringssvar 3

Kommunens svar

Administrationens bemærkninger

Se besvarelse vedrørende høringssvar 2 og 3.

Høringssvar

Id: 703

Høringssvar 6 - Høringssvar vedr. Tisvilde Tennis og Padel's tennisbane på området.

Dato: 10-6-2026

Fornavn: Ilse

Efternavn: Johannesen

Adresse: Godhavnsvej 3

Resume af høringssvar

1. Savner inddragelse

Tisvilde Tennis og Padel under sig over at Gribskov Kommune har vedtaget et forslag til lokalplan uden at inddrage de eksisterende brugere i området.

2. Der findes alternativ parkering ved Godhavn Station

Høringssvaret bemærker at i de tidligere projektoplæg for Tisvildehuset i 2022, var der vist en løsning hvor tennisbanen ikke blev nedlagt for at gøre plads til parkering. Tisvilde Tennis og Padel har i dialogen med Tisvildehuset været af den opfattelse, at der stadig ville være tennisfaciliteter på området (eventuelt som indendørs bane). De henviser til at der findes en parkeringsplads ved Godhavn Station, hvor der ofte er ledige pladser. Ellers ønsker de at projektet justeres så parkering rykkes og tennisbanen derved kan bevares på arealet.

3. Tisvilde Tennis og Padel mener at de har vundet hævnd på brugsretten og klubben ønsker dialog med Gribskov Kommune om erstatningsbane

Tisvilde Tennis og Padel har haft brugsretten til banen i mange år og mener derfor, at der er vundet hævnd på brugsretten af banen. Klubben beskriver at de øvrige baner er fuldt optaget i højsæsonen (juni-september). De bemærker at der ikke er kapacitet til at absorbere de medlemmer og aktiviteter for den bane der mistes. Klubben frygter derfor en medlems- og aktivitets nedgang som følge af lokalplanen, samt at medlemmerne søger til andre klubber med ledig kapacitet.

Høringssvaret bemærker at det er uhensigtsmæssigt at nedlægge velfungerende sportsfaciliteter for at etablere nye.

Gribskov Kommune bør stille nye, tilsvarende faciliteter til rådighed ved at etablere en ny bane ved de andre baner på Godhavnsvej, før den gamle bane nedlægges.

Alternativt bør Tisvilde Tennis og Padel kompenseres for tab af brugsretten svarende til etablering af en ny bane med hegn. Så kan klubben selv stå for etablering. En ny bane med hegn koster ca. 650.000 kr.

Samtidig ønsker klubben en forlængelse og genforhandling af låneaftalen på Godhavnsarealet. Den nuværende aftale udløber i 2032.

Kommunens svar

1. Savner inddragelse

Gribskov Kommune har i dialogen med Tisvildehuset understreget vigtigheden af at Tisvildehuset inddrager brugere i området og holder dem orienteret om processen.

Tisvildehuset har haft de samlede høringssvar til kommentering og de oplyser at Tisvilde Tennis og Padel er orienteret. I kopi af referat fra et møde i Tisvilde Tennis og Padel i november 2024 er det refereret, at 'der er stor sandsynlighed for at den gamle bane bliver nedlagt'.

Administrationen vurderer derfor at Tisvilde Tennis og Padel har været vidende om at banen kan blive nedlagt.

2. Der findes alternativ parkering ved Godhavn

Kommuneplanen fastsætter at der skal etableres parkering ved nybyggeri og at det ved anvendelse til kultur og idrætsfaciliteter skal vurderes hvad et passende antal parkeringspladser skal være.

I dialogen om projektet er det vurderet at der skal etableres de angivne pladser på området. Der er ca. 550 m fra Godhavn station til Tisvilde Bygade 35. Det er ikke realistisk at forestille sig at parkering kan henvises til dette område. Besøgende til Tisvildehuset vil istedet parkere langs veje i området. Ligeledes bemærkes det at området ved Godhavn Station er privat ejet.

3. Tisvilde Tennis og Padel mener at de har vundet hævde på brugsretten og klubben ønsker dialog med Gribskov Kommune om erstatningsbane

Lokalplanen sætter rammerne for hvad der kan ske indenfor lokalplanområdet. Dialog om eventuel erstatningsbane kan ikke reguleres i lokalplanen kan derfor ikke håndteres gennem lokalplanprocessen.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Høringssvar

Id: 704

Høringssvar 7 - Høringssvar vedr lokalplan nr 533.07 / Tisvildehuset

Dato: 10-6-2026

Fornavn: Jakob Forup

Efternavn: Stubkjær

Adresse: Rosenbakken 13

Resume af høringssvar

Høringssvaret bemærker at der ikke i det nuværende forslag er taget tilstrækkeligt hensyn til naboerne.

1. Støj fra private arrangementer

Høringssvaret er med det nuværende idrætshus plaget af støj fra private arrangementer.

2. Ønsker støjhegn mod syd

Høringssvaret udtrykker bekymring for at flere og større arrangementer med flere mennesker vil forværre situationen, derfor ønsker de støjhegn mod syd. Alternativt at projektet ændres så kulturlade, terrasse, udekøkken og cafeaktivitet vender ud mod en lukket gårdhave med lyddæmpende forhold.

Udeaktiviteter og arrangementer skal være begrænset til dagtimer og der skal være forbud mod soundbokse og andre larmende enheder

3. Krav om lydglas og lukkede facader

Høringssvaret ønsker at der skal være krav om anvendelse af lydglas og at vinduer og døre skal vende mod lukkede områder, og alle døre og vinduer skal være lukkede efter kl. 22.00

4. Krav om støjmålere og en kontaktperson ved arrangementer

Høringssvaret ønsker at der skal være opsat støjmålere og der skal være en kontaktperson som kan lukke ned for arrangementer der støjer mere end en fastsat grænse.

5. Ønsker at der kommer dialog med naboer for begrænsning af støjgener

Høringssvaret ønsker at der skal være en professionel konsulent, der inddrages for at komme med yderligere forslag til at begrænse støjgener. Denne konsulent skal inddrage naboer og andre der er berørte af Tisvildehuset.

Høringssvaret er enige i andre høringssvar der foreslår forbud mod kommercielle aktiviteter, koncerter og lignende inkl. indtjening ved salg af mad og drikkevarer.

Høringssvaret bemærker at de ikke ønsker at være de sure naboer, men at der har forsøgt dialog med Tisvildehuset, dog uden held. De håber at de indsendte høringssvar vil gøre en forskel.

Kommunens svar

1. Støj fra private arrangementer

Se besvarelse vedrørende hørings svar 1 pkt. 1

2. Ønsker støjhegn mod syd

Intensionen ved at opføre Tisvildehuset er at området fortsat skal fungere som omklædning og klubhus til idrætsaktiviteter på boldbanerne, og boldbanerne vil bestå i en flydende sammenhæng på arealer som fremtidigt er ejet af henholdsvis kommunen og af Tisvildehuset.

Denne flydende sammenhæng vil blive ødelagt og også delvist være i mod selve formålet med lokalplanen, hvis der skal opsættes en støjskærm i lokalplanens sydlige grænse.

3. Krav om lydglas og lukkede facader

Se besvarelse vedrørende hørings svar 2 pkt. 2

4. Krav om støjmålere og en kontaktperson ved arrangementer

Se besvarelse vedrørende hørings svar 2 pkt. 2. Lokalplanen kan ikke regulere hvordan dialog om eventuelle støjgener foregår, her henvises til at tage kontakt til Tisvildehuset.

5. Ønsker at der kommer dialog med naboer for begrænsning af støjgener

Tisvildehuset oplyser at de i september 2025 inviterede til 'drop-in' møde til orientering om det kommende projekt. Alle naboer på Rosenbakken fik invitation i deres postkasse. Det var kun få der valgte at deltage.

Tisvildehuset oplyser at der var en fornuftig snak om støj på dette møde.

De udarbejdede støjberegninger kan give et indtryk af hvilke aktiviteter der kan medføre overskridelse af de vejledende støjgrænser, samt hvilke tiltag der kan modvirke denne udfordring.

Hvis der kommer et støjproblem vil det være Tisvildehusets ansvar at nedbringe støjen. Her kan kommunen eksempelvis sætte begrænsning på tidspunkt og antal af arrangementer.

Det vil således være i Tisvildehusets egen interesse at de ved etablering af Kulturladen tager stilling til om der skal investeres i tiltag der kan afbøde støj, for på denne måde at have bedre mulighed for at afholde arrangementer. I lokalplanprocessen er der foretaget beregninger af et rådgivende ingeniørfirma med speciale i rum- og bygningsakustik. Kommunen stiller ikke krav til at rådgiver skal tage dialog med de enkelte naboer, da støjnotatet faktisk belyser forskellige scenarier og mulige løsninger.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at hørings svaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Høringssvar

Id: 706

Høringssvar 8 - Høringssvar til Lokalplan 533.07 fra Tisvilde Lokalråd

Dato: 11-6-2026

Fornavn: Frederik

Efternavn: Buchvald

Adresse: Helenekildevej 5

Resume af høringssvar

Tisvilde Lokalråd er positive for den gennemgående ambition om at etablere et byggeri, der falder naturligt ind i de eksisterende omgivelser, herunder gennem en afdæmpet materiale- og farvepalette samt ved at integrere de eksisterende bygninger i samme stil, så området fremstår som en samlet helhed. Ligeledes er lokalrådet positive overfor at eksisterende grønne hegn bevares eller erstattes.

Lokalrådet bemærker at projektet bør gennemføres på en måde der respekterer de omkringliggende boliger og områdets grønne karakter.

1. Bekymring om støj fra fester og arrangementer

Lokalrådet er bekymrede for hvordan området kan udvikle sig og bemærker, at det forudsætter at lokalplanen tydeligt opsætter rammer for udendørs ophold i forbindelse med arrangementer, herunder brug af musik anlæg i de sene aften og nattetimer. Ligeledes er der vigtigt at husets drift ikke primært baseres på udlejning til private fester.

Høringssvaret bemærker at Tisvildehuset etableres med betydelig offentlig og almennyttig finansiering, samt med tilskud fra lokale interessenter, og bør derfor primært fungere som et lokalt kultur-, idræts- og foreningshus.

2. Bekymring for kommercielle aktiviteter og ønske om tydeligere fokus på anvendelsen til idræt.

Dette formål bør afspejles tydeligt i områdets aktiviteter og planer for drift med en samtidig tydelig beskrivelse af tilhørende begrænsninger. Her tænkes på omfattende kommercielle aktiviteter eller større events af længerevarende karakter. I betragtning af at Tisvildehuset ligger i relation til idrætsplads - kunne det idrætsmæssige element måske fremhæves endnu tydeligere - udover "kultur" - som selvfølgelig kan være bredt begreb. Dette bør fremgå mere tydeligt af lokalplanen.

Kommunens svar

1. Bekymring om støj fra fester og arrangementer

Se besvarelse til høringssvar 1 pkt. 1 og høringssvar 2 pkt. 2

2. Bekymring for kommercielle aktiviteter og ønske om tydeligere fokus på anvendelsen til idræt.

Se besvarelse til høringssvar 2 pkt. 4.

Lokalplanen skal fastlægge hvilke typer af anvendelse der må finde sted indenfor lokalplanens område. Kommunen ønsker at der skal være bred mulighed for at anvende Tisvildehuset til idræt og kultur og som socialt mødested i byen. Der er ikke ønske om at begrænse den ene type anvendelse frem for andet, og lokalplanen kan ikke regulere at der skal lægges mere vægt på den ene type anvendelse, andet end blot at oplyse hvilke anvendelser der er tilladt i området.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at høringsvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.