

Oxdal Elevate A/S
Bredgade 6
1260 København

Sag: 09.40.20-P19-5-25

7. oktober 2026

Afgørelse om at projekt der omfatter etablering af 3 punkthuse på Møllestien 43, 3200 Helsingør, ikke skal miljøvurderes

Gribskov Kommune har modtaget en VVM-ansøgning for et projekt som omfatter etablering af 3 punkthuse på Møllestien 43, 3200 Helsingør.

Gribskov Kommune har foretaget en screening af projektet og på baggrund af denne har kommunen vurderet, at projektet ikke vil have en væsentlig påvirkning på miljøet. Projektet er derved ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 21 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03/01/2023). Herefter benævnt Miljøvurderingsloven.

Beskrivelse af projektet

JN ARKITEKTUR ApS har på vegne af Oxdal Elevate A/S den 3. august 2026 fremsendt en bygherreansøgning for screening af et projekt der omfatter etablering af 3 punkthuse på Møllestien 43, 3200 Helsingør. Punkthusene placeres i et område der ligger inden for lokalplan 512.18 som blev vedtaget i december 2017. Punkthusene udgør den sidste udbygning af området ifht. lokalplanen.

De tre punkthuse opføres i hhv. 2 etager (6 lejligheder), 3 etager (9 lejligheder) og 3 etager (12 lejligheder). Dvs. i alt 27 lejligheder.

Ansøger har tidligere haft fremsendt en ansøgning om VVM screening af opførsel af 3 blokke på hhv. hhv. 2 (6 lejligheder), 3 (9 lejligheder) og 4 etager (16 lejligheder). Dvs. i alt 31 ejendomme. Den 2. juni 2026 blev sagen politisk behandlet, da projektet kræver dispensation fra lokalplanen. Der blev truffet afgørelse om, at der kun kunne bygges i hhv. 2, 3 og 3 etager. Ansøger har derfor den 3. august indsendt den nye ansøgning der jf. ovenstående omfatter 3 boligblokke på hhv. 2 etager (6 lejligheder), 3 etager (9 lejligheder) og 3 etager (12 lejligheder).

Bygherreansøgning inkl. Bilag er vedlagt som bilag til dette brev.

Miljøvurderingsloven

Gribskov Kommune har vurderet, at projektet er omfattet af følgende punkt i miljøvurderingslovens bilag 2:

- 10b) Anlægsarbejder i byzoner (vej- og boligbyggeri)

Det skal derfor vurderes, om projektet kan have en væsentlig skadelig virkning på miljøet og projektet skal derfor igennem en screening, jf. Miljøvurderingslovens § 17, stk. 1.

Gribskov Kommune har foretaget en screening af projektet ud fra kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6. Gribskov Kommunes screening fremgår af vedlagte screeningsskema.

Afgørelse

Gribskov Kommune træffer hermed afgørelse om, at det ansøgte projekt om etablering af 3 punkthuse på Møllestien 43 i Helsingørskommune ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse.

Afgørelsen træffes efter miljøvurderingslovens § 21, stk. 1.

Projektet kan således gennemføres uden udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport og uden kommunens tilladelse efter miljøvurderingsloven, jf. lovens § 15.

Gribskov Kommunes afgørelse er foretaget på baggrund af ansøgers oplysninger om projektet. Afgørelsen om, at projektet ikke skal miljøkonsekvensvurderes, begrundes med, at projektet efter en vurdering af kriterierne i lovens bilag 6 ikke antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, herunder ikke i væsentligt omfang at kunne medføre forurening, forringelse af eller påvirke overfladevand, grundvand, landskabelige og naturmæssige værdier i området.

I afgørelsen er der især lagt vægt på, at;

- Området hvor projektet skal etableres ikke er være sårbart overfor etablering af boliger i projektområdet.
- Projektområdet ikke har en særlig landskabelig værdi.
- Projektet ikke medfører væsentlig påvirkning fra lys, luft og støj i anlægsfasen og driftsfasen.
- Lokalplanen er udformet så der er taget højde for eventuelle støjpåvirkninger fra trafikken idet lokalplanen indeholder krav til boligers placering og konstruktiv udformning, så det sikres at

støjgrænserne er overholdt.

- Projektet ikke vil påvirke nationalt eller internationalt beskyttede områder eller beskyttede arter.
- Projektet ikke sammen med andre projekter, vil have en væsentlig påvirkning på miljøet.
- Projektet ikke vil medføre en påvirkning på grundvandsressourcen.
- Påvirkningen i forhold til skyggegener og indblik- og udsigtsgener vurderes at være acceptable idet der er tale om byfortætning i et byområde der i forvejen er forholdsvis tæt bebygget. De nye blokke er således sammenlignelige ifht. byggeriet i den øvrige del af lokalplanområdet.

Som bilag til dette brev vedlægges Gribskov Kommunes screeningsskema hvor der er en nærmere uddybning af myndighedens begrundelse.

Høring af berørte parter

Gribskov Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af afgørelsen udpeget og hørt berørte parter og myndigheder, jf. miljøvurderingslovens §35, stk. 3, nr.1.

Gribskov Kommune har udpeget og hørt følgende berørte myndigheder:

- Gribskov Kommune internt, herunder følgende myndigheder: Vandløb, Jord, Natur, Landzone, Grundvand, Vej/Trafik, Miljø og Spildevand.

Der er endvidere foretaget høring af følgende parter, der efter kommunens vurdering kan have væsentlig, individuel interesse i sagens udfald:

- bygherre
- ejere/lejere af følgende ejendomme der vurderes at blive direkte væsentligt berørt af projektet, herunder:
 - Rundinsvej 5A, 5B og 5C
 - Møllestien 65 stuen lejl. 1 og 2, 1. sal lejl. 1 og 2 og 2. sal lejl. 1 og 2.

Der er indkommet to indsigelser i forbindelse med partshøringen.

Partshøringen har medført nogle mindre præciseringer i screeningsskemaet, men har derudover har partshøringen ikke givet anledning til ændring af screeningen eller projektet.

Høringssvar og kommunens bemærkninger til disse fremgår af bilag 1 til denne afgørelse.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Gribskov Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves, hvis Gribskov Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

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

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefrist

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

Afgørelsen er offentligt bekendtgjort (meddelt) på Gribskov Kommunes hjemmeside den 7. oktober 2026. Klagefristen er derfor den 4. november 2026.

Domstolsprøvelse

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er offentliggjort.

Bilag

- VVM-screeningsnotat udarbejdet af Gribskov Kommune
- VVM-ansøgning fra bygherre inkl. Bilag (projektforslag og skyggediagrammer)

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, hoved- og lokalafdeling (dn@dn.dk og gribskov@dn.dk)
- Friluftsrådet, hoved- og lokalafdeling (fr@friluftsradet.dk og nordsjaelland@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (gribskov@dof.dk og natur@dof.dk)
- Region Hovedstaden (regionh@regionh.dk)
- Styrelsen for patientsikkerhed (stps@stps)
- Danmarks sportsfiskerforbund (post@sportsfiskerforbundet.dk)

Med venlig hilsen

Mie Terslin Kjær

Miljø- og klimamedarbejder
Center for Teknik og
Borgerservice
Byg, Landzone og Miljø

Gribskov Kommune

Rådhusvej 3, 3200 Helsingør
Telefon: 72 49 60 00

Bilag 1: Indsigelser fra partshøring

Nr.	Navn	Emne	Bemærkning/Konsekvens
1	Ejer af Rundinsvej 5, 3200 Helsinge	1) Indsiger bemærker, at der i forbindelse med, at projektet er blevet ændret, burde være udarbejdet nye skyggediagrammer nu hvor projektets højde, udformning og etageantal er ændret. Det bør derfor dokumenteres konkret, hvilken påvirkning det ændrede projekt medfører for de omkringliggende ejendomme. Det bør ikke være tilstrækkeligt at antage, at en reduktion af én bygning automatisk medfører, at den samlede påvirkning er uvæsentlig. 2) Indsiger påpeger, at det ikke er dokumenteret, at den resterende skyggepåvirkning er uvæsentlig, selvom projektet er blevet ændret. Indsiger ønsker derfor en redegørelse for: • hvilke skyggediagrammer der ligger til grund for den nuværende vurdering, • hvornår disse diagrammer er udarbejdet, • hvilket projekt de vedrører, • om de viser det nuværende projekt i sin helhed,	Ad 1) Gribskov Kommune har vurderet, at der i en vurdering af skyggegener godt kan tages udgangspunkt i de skyggediagrammer der blev fremsendt i forbindelse med det tidligere projekt. Det skyldes, at det vurderes, at reduktionen af det ene punkthus med én etage og den ekstra bredde på 1 meter ikke vil forværre skyggegenerne, snarere tværtimod. Gribskov Kommunes vurdering af skyggegenerne tager derfor udgangspunkt i skyggediagrammerne som blev udarbejdet i forbindelse med den første ansøgning, og vurderingen er således baseret på et scenarie hvor der er hhv. 2, 3 og 4 etager. Gribskov Kommune vurderer således, at selvom der blev bygget i op til 4 etager vil det ikke udgøre så væsentlige skyggegener, at det medfører krav om miljøvurdering. Det vurderes derfor heller ikke, at et byggeri på op til 3 etager vil medføre så store skyggegener, at dette medfører krav om miljøvurdering. Ad 2) Hermed besvarelse af spørgsmål: • Der er i VVM-screeningen taget udgangspunkt i de skyggediagrammer som blev indsendt af bygherre i forbindelse

Nr.	Navn	Emne	Bemærkning/Konsekvens
		• og hvordan påvirkningen konkret er vurderet for Rundinsvej 5. 3) Indsiger påpeger, at der bør foretages en konkret vurdering af skyggepåvirkningen gennem året og at det ikke er tilstrækkeligt blot at konstatere, at skyggepåvirkningen er "reduceret". Det relevante spørgsmål er, hvilken påvirkning det nuværende projekt faktisk medfører. Indsiger bemærker, at hvis kommunen vil konkludere, at skyggepåvirkningen ikke er væsentlig, bør der foreligge et tilstrækkeligt grundlag til at vurdere påvirkningen gennem årets forskellige perioder. Indsiger beder derfor kommunen om at redegøre for, hvordan skyggepåvirkningen på Rundinsvej 5 er vurderet gennem året og på hvilke tidspunkter af dagen. 4) Indsiger bemærker, at projektets højde og placering giver anledning til væsentlige bekymringer vedrørende indblik og udsyn. Dette gælder særligt på grund af projektets placering tæt på eksisterende	med ansøgning om byggetilladelse for 3 punkthuse på hhv. 2, 3 og 4 etager. • Skyggediagrammerne blev modtaget i Gribskov Kommune den 4. februar 2026. • Skyggediagrammerne vedrører projektet der omfatter hhv. 2, 3 og 4 etager. • Skyggediagrammerne viser skyggerne som de vil være hvis det nuværende projekt var én etage højere ved blok 3, og én meter smallere. • Skyggediagrammet for forårs- og efterårsjævn døgnet viser, at der kl. 9 vil være skygge ved gavlen og foran ved boligerne på Rundinsvej 5B og 5C. Kl. 12 og kl. 14 vil der være skygge ved gavlen og foran Rundinsvej 5C. Skyggediagrammet for sommersolhverv viser, at der ikke vil være skygge ved Rundinsvej 5. Skyggediagrammet for vintersolhverv viser, at der kl. 12 er skygge ved Rundinsvej 5A, 5B og 5C. Kl. 14 er der skygge på en del af Rundinsvej 5A, 5B og 5C. Ad 3) Det er i screeningen ikke konkluderet, at skyggepåvirkningen er

Nr.	Navn	Emne	Bemærkning/Konsekvens
		enfamiliehuse og de terrænmæssige forhold på stedet. En bygning på flere etager placeret tæt på eksisterende boliger kan medføre væsentlige ændringer i de eksisterende naboers forhold, selv om projektet isoleret set måtte kunne betegnes som boligbyggeri, der er foreneligt med områdets overordnede anvendelse. Indsiger ønsker derfor, at kommunen redegør for, hvordan indbliksgenerne for de nærmeste ejendomme konkret er vurderet. Indsiger finder det ikke tilstrækkeligt blot at anføre, at generne forventes at ligge på et acceptabelt niveau, uden at det fremgår, hvilket konkret grundlag denne vurdering bygger på. 5) Indsiger bemærker, at "Byfortætning" ikke i sig selv kan begrunde, at nabogener er uvæsentlige og henviser til, at kommunen anfører, at de forventede gener ligger på et niveau, som kan forventes ved byfortætning og at det er den konkrete påvirkning, der bør være afgørende for vurderingen.	reduceret. Som beskrevet under pkt. 1, så er der i vurderingen af skyggegener netop taget udgangspunkt i de tidligere skyggediagrammer, hvor blok 3 var én etage højere end det nuværende projekt, hvilket må vurderes at give flere skyggegener. Der er ved screeningen set på skyggediagrammer for forår, sommer, efterår og vinter for hhv. kl. 9, 12, 14, 17 og 20. Der er således foretaget en skyggepåvirkning gennem årets forskellige årstider og for forskellige tidspunkter af døgnet. Påvirkningen for netop Rundinsvej 5 er beskrevet under pkt. 2. Det er i screeningen konkluderet, at nogle boliger vil være særligt berørt af skyggegener, herunder Rundinsvej 5. Det er dog Gribskov Kommunes vurdering, at når der ses på de samlede skyggegener hen over året og hvor mange boliger der berøres, så er der ikke tale om en så væsentlig påvirkning, at det medfører krav om miljøvurdering. Ad 4) Det fremgår af Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), Konkrete Projekter (VEJ nr 9093 af 21/02/2024), at grundlaget for screeningen er bygherrens oplysninger, allerede foreliggende viden og almene erfaringer om det pågældende sagsområde.

Nr.	Navn	Emne	Bemærkning/Konsekvens
		6) Indsiger bemærker, at lokalplanens hensyn til Rundinsvej bør tillægges væsentlig betydning og bør indgå centralt i kommunens vurdering. Det fremgår af lokalplanens § 6.1, at bebyggelse mod Rådhusvej og Rundinsvej samt mod den eksisterende bebyggelse mod nord skal være rækkehuse. Når der nu ønskes opført byggeri i flere etager tæt på de eksisterende boliger, bør kommunen derfor nøje redegøre for, hvordan projektet fortsat anses for at være i overensstemmelse med lokalplanens formål og intentioner. 7) Indsiger mener ikke, at kommunen har forholdt sig tilstrækkeligt konkret til, om projektet kræver yderligere dispensationer fra lokalplanen. Det bør inden en eventuel byggetilladelse udtrykkeligt fastslås, hvilke bestemmelser i lokalplanen projektet overholder, og hvilke bestemmelser projektet afviger fra. Ad 8) Indsiger bemærker, at parkeringsforholdene	Vurderingen af indblik- og udsigtsgener er således baseret på Gribskov Kommunes vurdering af, hvad der normalt kan forventes af indblik- og udsigt i den type område som projektområdet er beliggende i. Boligområdet ved Møllestien er i forvejen karakteriseret ved tæt byggeri og det nye byggeri kommer ikke til at ligge tættere på, end hvad der ellers er kendetegnet ved området. Det er Gribskov Kommunes vurdering, at projektet vil medføre indblik- og udsigtsgener, men at det samlet set ikke er så væsentligt at det medfører krav om miljøvurdering. Ad 5) Det er Gribskov Kommunes vurdering, at der netop i screeningen er taget højde for hele projektets påvirkning. Gribskov Kommune vurderer, at der i forhold til en vurdering af projektets påvirkning skal tages højde for hvad det er for en type projekt, hvilket område det placeres i mv. Og her er det Gribskov Kommunes vurdering, at når der er tale om et projekt der omfatter byfortætning i et område der i forvejen er forholdsvis tæt bebygget, så vil der også kunne forventes en større påvirkning ifht. indblik, skygge og udsigt. Det er således ikke fordi byfortætning i sig selv medfører, at generne ikke er væsentlige, men Gribskov

Nr.	Navn	Emne	Bemærkning/Konsekvens
		bør afklares, herunder om parkeringskravet kan opfyldes ved at medregne parkeringspladser, som er etableret i andre delområder. Det relevante spørgsmål synes ikke alene at være, hvor mange parkeringspladser der samlet findes inden for lokalplanområdet, men om parkeringspladserne er placeret i overensstemmelse med lokalplanens principper og i tilknytning til den konkrete bebyggelse. Ad 9) Indsiger anmoder kommunen om konkret at forholde sig til, om projektet kræver en helhedsvurdering efter byggelovgivningen. 10) Indsiger bemærker, at projektets påvirkning bør vurderes i sammenhæng med den øvrige bebyggelse og fortætning i området. Kommunen anfører, at projektet sammen med andre projekter ikke forventes at have en væsentlig påvirkning. Det fremgår imidlertid ikke tilstrækkeligt konkret, hvilke øvrige projekter eller påvirkninger der er indgået i denne vurdering. Indsiger anmoder derfor	Kommune vurderer ikke, at generne ifht. skygge, indblik og udsigt er så væsentlige, at det udløser en miljøvurdering set i forhold til hvad der må forventes i denne type område. Ad 6) Spørgsmålet vedr. dispensation fra lokalplanen behandles ifbm. byggesagen. Ad 7) Spørgsmålet vedr. dispensation fra lokalplanen behandles ifbm. byggesagen. Ad 8) Det er i lokalplanen fastsat, at der skal være 1 parkeringsplads pr. 75 m² bolig. Forud for dette projekt er der anlagt 6633 m² bolig som yderligere udvides med 2047 m² til i alt 8680 m². Dette afføder et parkeringskrav på 116 parkeringspladser. Der er på nuværende tidspunkt anlagt 173 parkeringspladser inden for lokalplanen, som udvides med 9 yderligere pladser i forbindelse med dette projekt. Det er derfor administrationens vurdering, at lokalplanen overholdes ift. parkering. Vurdering vedr. parkering er tilføjet screeningsskemaet. Ad 9) Spørgsmålet om helhedsvurdering behandles i byggesagen. Ad 10) Projektet skal vurderes i kumulation med – det vil sige

Nr.	Navn	Emne	Bemærkning/Konsekvens
		kommunen om at oplyse: • hvilke andre projekter der er medtaget i vurderingen, • hvilke eksisterende og planlagte byggerier der er indgået, • hvordan den samlede påvirkning af de omkringliggende boliger er vurderet, • og om den samlede fortætning omkring området er indgået i vurderingen.	sammen med – indvirkningen på miljøet fra allerede eksisterende eller godkendte projekter. Dette kan betyde, at et projekt, der isoleret set ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, alligevel kan være miljøvurderingspligtigt, f.eks. hvis det eksisterende projekt isoleret set giver anledning til væsentlige indvirkninger på miljøet. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for området udarbejdet en miljøscreening for der er taget udgangspunkt i hele byggeriet inden for lokalplanen. Og her er det vurderet, at påvirkningen fra hele lokalplanområdet ikke medfører krav om miljøvurdering. Gribskov Kommune er, som det fremgår af VVM-screeningsskemaet, ikke bekendt med andre projekter der ville kunne medføre en kumulativ påvirkning. Punktet er uddybet i screeningsskemaet.
2	Møllestien 65, st. 1	Indsiger er utilfreds med, at kommunen ikke hører hvad naboerne til det tomme område mener, og spørger ind til hvad planen er ifht. parkering. Derudover bemærkes det, at da deres bebyggelse ligger ned ad bakken så tager projektet alt deres udsigt.	Det er i lokalplanen fastsat, at der skal være 1 parkeringsplads pr. 75 m² bolig. Forud for dette projekt er der anlagt 6633 m² bolig som yderligere udvides med 2047 m² til i alt 8680 m². Dette afføder et parkeringskrav på 116 parkeringspladser. Der er på nuværende tidspunkt anlagt 173 parkeringspladser inden for lokalplanen, som udvides med 9 yderligere pladser i

Nr.	Navn	Emne	Bemærkning/Konsekvens
			forbindelse med dette projekt. Det er derfor administrationens vurdering, at lokalplanen overholdes ift. parkering. Gribskov Kommune har jf. screeningsskemaet vurderet, at projektet kan medføre udsigtsgener for nogle boliger, men at dette ikke er i så væsentlig en grad, at det udløser krav om miljøvurdering.