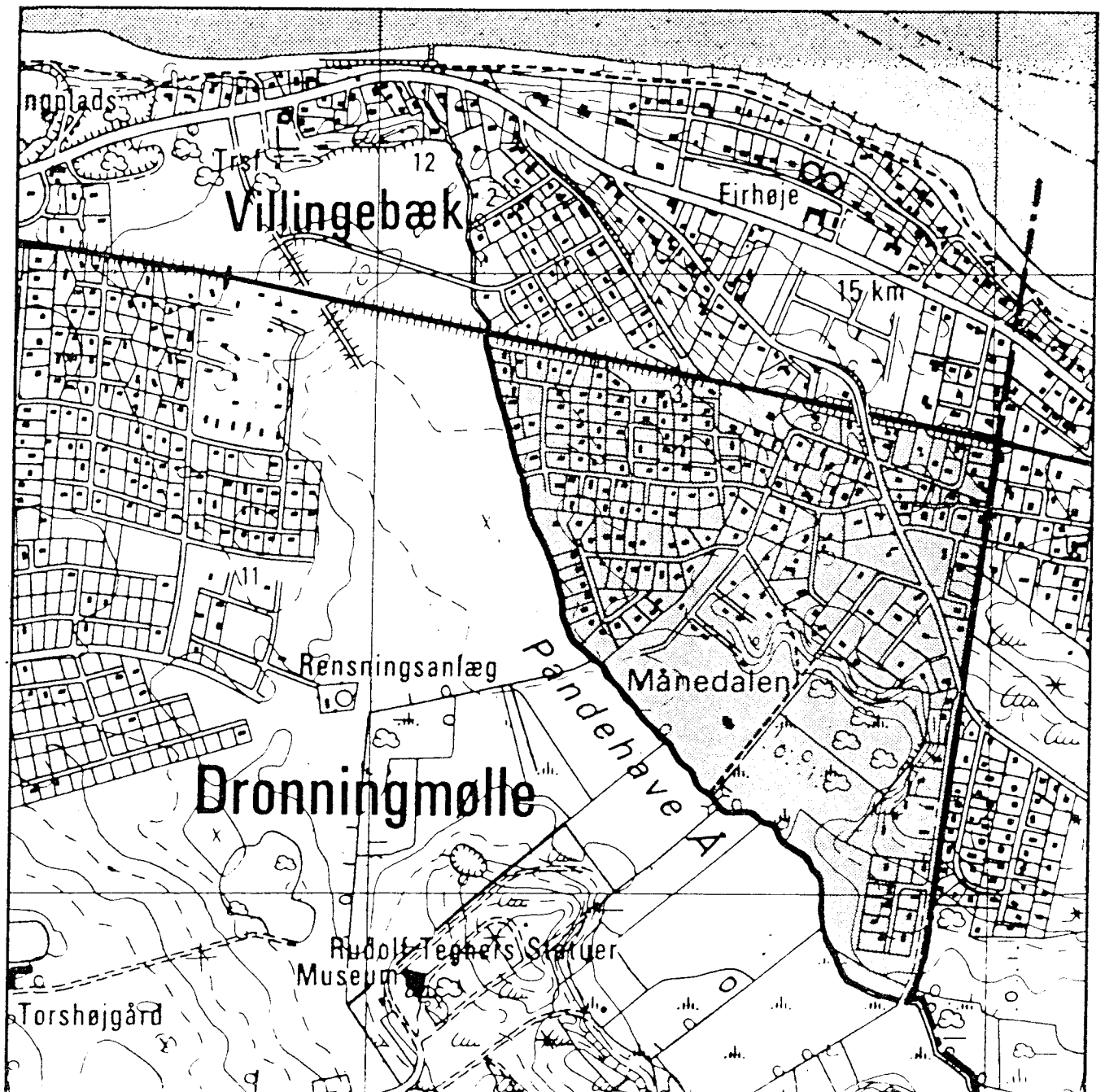


GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE

LOKALPLAN 9.3

SEPTEMBER 1981

EKSISTERENDE SOMMERHUSOMRÅDE VED
DRONNINGMØLLE



GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE

Lokalplan nr. 9.3 for et område ved Dronningmølle

REDEGØRELSE

Forholdet til øvrig planlægning.Overordnet planlægning.Regionplanen.

Kommunen er i henhold til regionplanen beliggende i udflugtsområderne. Der må ikke udlægges nye sommerhusområder, og de eksisterende sommerhusområder skal fastholdes som sådanne. Der bør lægges vægt på at bevare eksisterende naturværdier og gøre dem alment tilgængelige. Endvidere bør kommunens stiplanlægning tilpasses den overordnede stiplanlægning og blandt andet søge at sikre en funktionel sammenhæng mellem de værdifulde landskaber.

Planlægningsrapport nr. 17.

I rapporten udpeges 5 områder af særlig regional interesse. Rapporten er tiltrådt af Hovedstadsrådet og Græsted-Gilleleje byråd som en konkretisering af regionplanens anvisninger.

Planlægning vedrørende området.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommunens § 15-rammers område V, eksisterende sommerhusområde.

En del af lokalplanområdet er i henhold til Planlægningsrapport nr. 17 omfattet af interesseområde 5 (se kortbilag 4).

Lokalplanområdet er delvis omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 13. maj 1958 (se kortbilag 4).

I kendelsen bestemmes, at der på størstedelen af området ikke må opføres bygninger af nogen art eller anbringes indretninger, der virker skæmmende eller indskrænker udsigten.

Herudover indeholder kendelsen bestemmelser om beplantning, eksisterende bebyggelse m.m.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til de fredede arealer mellem Villingebæk Strandvej og Tegners Museum.

For dette område foreligger et vedtaget forslag til lokalplan (lokalplan nr. 9.2 - se kortbilag 4). Heri åbnes mulighed for etablering af en nord-sydgående hovedsti mellem kysten og Tegners Museum, ligesom der åbnes mulighed for etablering af lokale stier, således at eksisterende stier kan tilsluttes hovedstien. Dette betyder for nærværende lokalplan, at der påregnes tilslutning til den eksisterende sti umiddelbart syd for jernbanen og til Solbakkevej.

Området øst for lokalplanområdet er beliggende i Helsingør kommune og består dels af sommerhusområder, dels af det til grønt område udlagte areal Kildekrog.

Inden for lokalplanområdet findes 2 offentlige stier (se kortbilag 4).

Lokalplanens indhold og retsvirkninger.

Lokalplanforslaget fastholder områdets anvendelse til sommerhusområde.

Med henblik på at fastholde områdets karakter af sommerhusområde fastlægges en række bestemmelser om bebyggelsens udformning m.m.

I overensstemmelse med den overordnede planlægning af de kystnære arealer i kommunen søges eksisterende naturværdier bevaret, ligesom der søges skabt en sammenhæng mellem de fredede arealer inden for lokalplanområdet og det grønne område Kildekrog i Helsingør kommune.

Dette søges opnået ved at friholde et areal umiddelbart vest for Kildekrog for yderligere bebyggelse og ved at reservere areal til en stiforbindelse fra Pandehavestien til Kildekrog.

Fremtidige stiforbindelser mellem sommerhusområderne og Rusland/Horneby Fællede søges sikret ved at reservere areal til en sti fra Grænsestiens ophør til eksisterende overgang over Pandehave Å.

GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE

Lokalplan nr. 9.3 for et område ved Dronningmølle.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at fastholde områdets anvendelse som sommerhusområde.
 - at reservere areal til en sti fra Grænsestiens ophør til eksisterende overgang over Pandehave Å som led i fremtidige stiforbindelser mellem sommerhusområderne og Rusland/Horneby Fællede.
 - at bevare eksisterende naturværdier og søge skabt en sammenhæng mellem de fredede arealer inden for lokalplanområdet og det til grønt område udlagte areal, Kildekrog, i Helsingør kommune. Dette søges bl.a. opnået ved at reservere areal til en stiforbindelse fra Kildekrog til Pandehavestiens udmunding i Horneby Fælledvej.

§ 2 Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.:
- del af 1-a, 1-c, 1-f, 1-an, 1-ao, 1-aq, 1-as, 1-at, 1-au, 1-av, 1-ax, 1-az, 1-aæ, 1-ba, 1-bb, 1-bi, 1-bk, 1-bl, 1-bq, 1-br, 1-bt, 1-bx, 1-by, 1-bz, 1-bæ, 1-cc, 1-cd, 1-ce, 1-cf, 1-cg, 1-ch, 1-co, 1-cn, 1-cl, 1-cm, 1-cr, 1-dv, 1-dæ, 1-dø, 1-ea, 1-em, 1-en, 1-fa, 1-fb, 1-fc, 1-fd, 1-fe, 1-ff, 1-fg, 1-fh, 1-fi, 1-fk, 1-fl, 1-fm, 1-fn, 1-fo, 1-fp, 1-fq, 1-fr, 1-fs, 1-ft, 1-fu, 1-fv, 1-fx, 1-fy, 1-fz, 1-fæ, 1-fø, 1-ga, 1-gb, 1-gc, 1-gd, 1-ge, 1-gf, 1-gg, 1-gh, 1-gi, 1-gk, 1-gl, 1-gm, 1-gn, 1-go, 1-gp, 1-gq, 1-gr, 1-gs, 1-gt, 1-gu, 1-gv, 1-gx, 1-gy, 1-gz, 1-gæ, 1-gø, 1-ha, 1-hb, 1-hc, 1-hd, 1-he, 1-hf, 1-hg, 1-hh, 1-hi, 1-hk, 1-hl, 1-hm, 1-hn, 1-ho, 1-hp, 1-hq, 1-hr, 1-hs, 1-ht, 1-hu, 1-hv, 1-hx, 1-hy, 1-hz, 1-hæ, 1-hø, 1-ia, 1-ib, 1-ic, 1-id, 1-ie, 1-if, 1-ig, 1-ih, 1-ii, 1-ik, 1-il, 1-im, 1-in, 1-io, 1-is, 1-lq, 1-ru, 1-rv, 1-rx, 1-ry, 1-rz, 1-ræ, 1-rø, 1-sa, 1-sb, 1-sc, 1-sd, 1-se, 1-sf, 1-sg, 1-sh, 1-si, 1-sk, 1-sl, 1-sm, 1-sn, 1-so, 1-sp, 1-sq, 1-sr, 1-ss, 1-sv, 1-tl, 1-tm, 1-ts, 3-h, 3-aø, 3-ba, 4-b, 4-c, 4-d, 4-e, 4-h, 4-i, 4-l, 4-k, 4-m, 4-n, 4-o, 4-p, 4-q, 4-r, 4-s, 4-t, 4-u, 4-v, 4-x, 4-y, 4-z,

4-æ, 4-ø, 4-aa, 4-ab, 4-ac, 4-ad, 4-æe, 4-af, 4-ag, 4-ah, 4-ai, 4-al, 4-ak, 4-am, 4-oe, 4-of, 4-og, 4-oh, 4-oi, 4-ok, 4-om, 4-on, 4-oo, 4-op, 4-oq, 4-or, 4-os, 4-ot, 4-ou, 4-ov, 4-ox, 13-a, 13-c, 13-d, 13-e, 13-f, 13-g, 13-h, 13-i, 13-k, 13-l, 13-m, 13-n, 13-o, 13-p, 13-q, 13-r, 13-s, 13-t, 13-u, 13-v, 13-y, 13-z, 13-æ, 13-ø, 13-aa, 13-ab, 13-ac, 13-ad, 13-ae, 13-af, 13-ag, 13-ah, 13-ai, 13-ak, 13-am, 24-c, 24-g, 24-l, 24-m, 24-ag, 24-ah, 24-am, 24-an, 24-ap, 24-aq, 24-ar, 24-as, 24-au, 25-a, 48

alle af Dronningmølle by, Esbønderup samt alle parceller, som efter den 1. december 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanen opdeles i områderne (se kortbilag 2):

I: sommerhusområde - bebygget

II: sommerhusområde - ubebygget.

Område I opdeles i delområderne

I A: almindelige sommerhusområder

I B: sommerhusområde med supplerende bestemmelser

I C: sommerhusområde med supplerende bestemmelser.

2.3. Lokalplanområdet har zonestatus som sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelse.

Område I.

- 3.1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.
- 3.2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes en enkelt beboelse.
- 3.3. Byrådet kan dog tillade, at der på hver ejendom udover den nævnte beboelse opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.
- 3.4. Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.5. Delområde I B må ikke anvendes i strid med Overfredningsnævnets kendelse af 13. maj 1958.
- 3.6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Område II.

- 3.7. Området bevares i dets nuværende form af naturlandskab, som bestemt i Overfredningsnævnets kendelse af 13. maj 1958. Området kan tillades anvendt til sådanne rekreative formål, der kan forenes med områdets landskabelige karakter.

§ 4 Udstykninger.

- 4.1. Inden for område I A må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 1200 m² til sommerhuse.
- 4.2. Inden for områderne I C og II må yderligere udstykning med henblik på bebyggelse ikke finde sted.
- 4.3. Inden for område I B må yderligere udstykning med henblik på bebyggelse kun finde sted i overensstemmelse med overfredningsnævnets kendelse af 13. maj 1958.

§ 5 Vej-og stiforhold (se fodnote 1).

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2:
1. stien a-b udlægges i en indtil 3 m bred beplantnings- og stizone over matr. nr. 4-t.
 2. stien c-d udlægges i en bredde af indtil 3 m over matr. nr. 4-c.
(se fodnote 2)
- Stiernes endelige placering skal fastlægges under hensyntagen til eksisterende terræn og beplantning. Stierne skal være offentlig tilgængelige.
- 5.2. Eksisterende veje og stier opretholdes med deres nuværende forløb.
- 5.3. Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Fodnote 1: Der er langs Horneby Fælledvej tinglyst byggelinier på 10 m fra vejmidte.

Fodnote 2: fra "d" forudsættes stien fortsat til forbindelse med eksisterende og fremtidige stisystemer længere inde i landet (Rusland/Horneby Fælled).

§ 6 Ledningsanlæg.

- 6.1. Ejendommen matr. nr. 4-om skal tåle, at kloakledning nedlægges over ejendommen med en beliggenhed, som vist på kortbilag 3. Kloakken skal henligge uforstyrret, og kommunen skal til enhver tid have ret til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder.
- 6.2. Der må ikke inden for en afstand af 2,5 m til hver side af kloakkens midterlinie foretages bebyggelse eller beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering (se fodnote).

- 7.1. Inden for områderne I A og I B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10.
- 7.2. Inden for område I C må etagearealet ikke overstige 120 m^2 , beregnet efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn eller en af byrådet godkendt niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Ved beregningen ses bort fra gavlpartier og lignende.
- 7.6. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30° .
- 7.7. Uanset foranstående kan byrådet tillade genopførelse af tidligere lovligt eksisterende sommerhusbebyggelse, såfremt en sådan bebyggelse ved et ulykkestilfælde, f.eks. brand, tilintetgøres eller beskadiges så stærkt, at der ved reetablering vil blive tale om en ny bebyggelse.

Fodnote: en del af ejendommene inden for område I A (ved Månehøjen) er omfattet af en fredningsdeklaration, godkendt af fredningsnævnet den 6. januar 1969.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1. Område II må ikke bebygges, og beplantning m.v. må kun ske i overensstemmelse med Overfredningsnævnets kendelse af 13. maj 1958.
- 9.2. Inden for områderne I B, I C og II må eksisterende beplantning ikke fjernes eller ændres uden byrådets tilladelse. Vedligeholdelse i form af beskæring m.v. kan dog foretages uden særlig tilladelse.
- 9.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.4. Hegn i nabo- og vejskel må kun etableres som levende hegn eller som max. 1 m høje faste hegn bestående af træstolper med åbent trådnet.
- 9.5. Terrænreguleringer må kun foretages med byrådets tilladelse.
- 9.6. Inden for område II må oplagring ikke finde sted.
- 9.7. Inden for område I må oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede arealer ikke finde sted.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder.

- 10.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke uden tilladelse fra fredningsnævnet foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i den del af lokalplanområdet, som er omfattet af fredningskendelsen af 13. maj 1958.

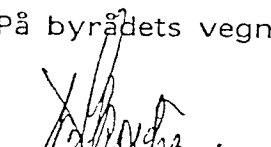
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger.

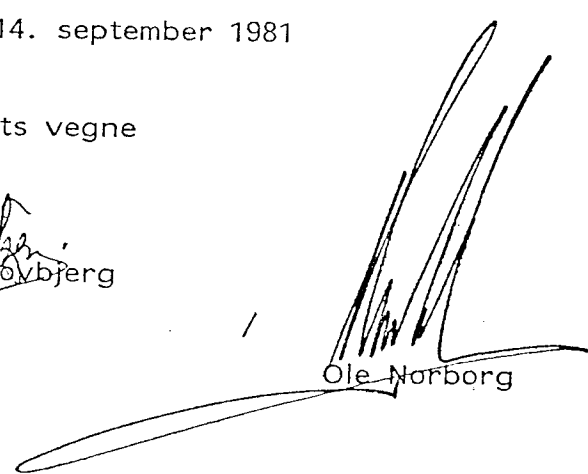
- 11.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 11.3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 11.4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 11.5. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

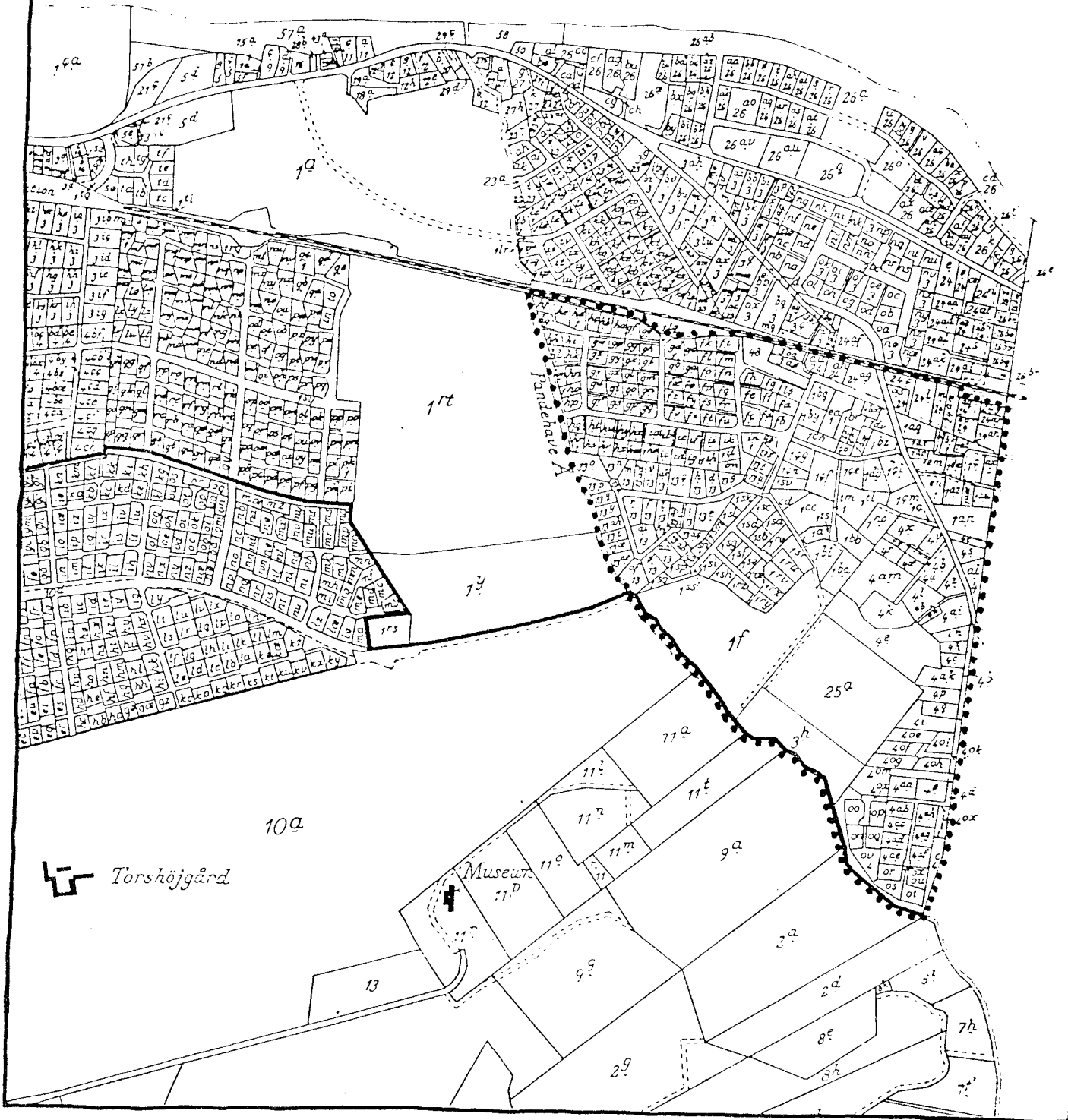
Græsted-Gilleleje byråd, den 14. september 1981

På byrådets vegne


Børge Skovbjerg

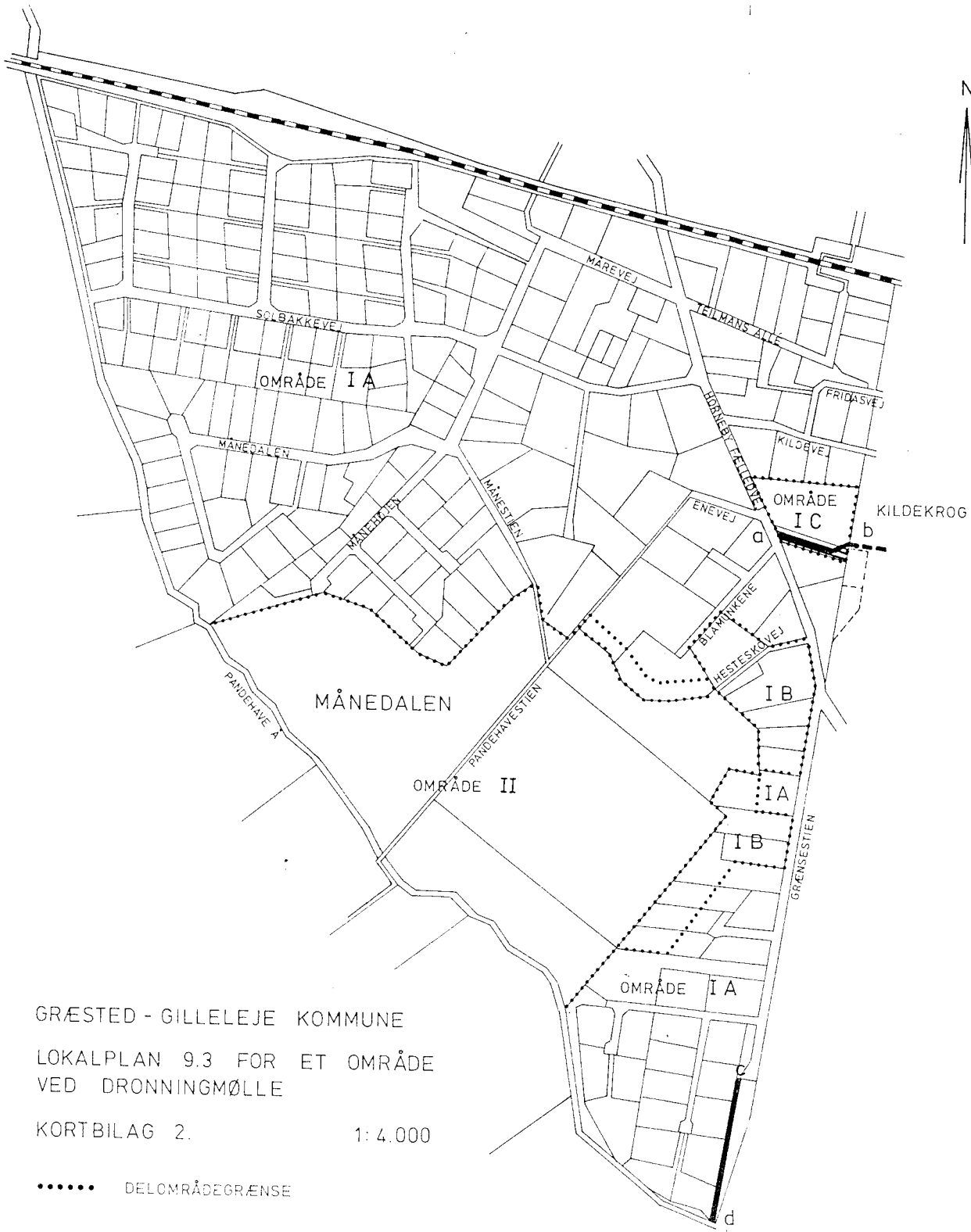

Ole Norborg

Kattegat



..... LOKALPLANGRÆNSE

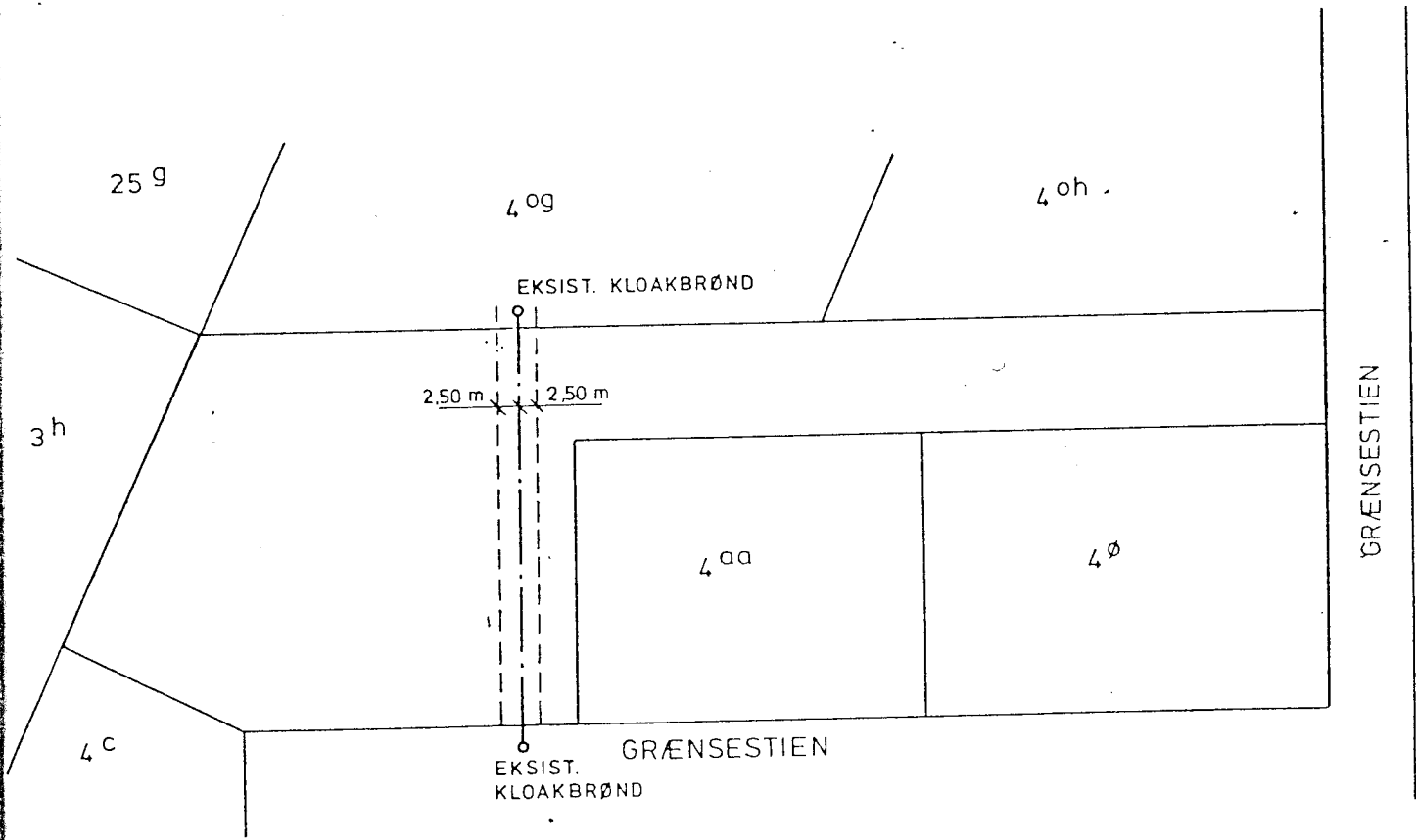
GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE
LOKALPLAN 9.3 FOR ET OMRÅDE
VED DRONNINGMØLLE
KORTBILAG 1. 1:10.000



GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE
 LOKALPLAN 9.3 FOR ET OMRÅDE
 VED DRONNINGMØLLE

KORTBILAG 2. 1:4.000

..... DELOMRÅDEGRÆNSE



- Ny spildevandsledning
- Servitutablet

GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE
LOKALPLAN 9.3 FOR ET OMRÅDE
VED DRONNINGMØLLE
KORTBILAG 3. CA. 1:1.000

