



Forslag til
Kommuneplan 2021-33

Gribskov Kommune



I høring fra 5.3.2021 til 2.5.2021

Sag: 01.02.03-P15-10-18

5. marts 2021

Offentlig høring af forslag til Kommuneplan 2021-33 for Gribskov Kommune samt rapport om miljøvurdering

Gribskov Byråd har den 2.3.2021 godkendt forslag til Kommuneplan 2021-2033 til offentlig fremlæggelse, som her udsendes med tilhørende miljørapport.

Forslaget til Kommuneplan 2021-2033 er en fuld revision af Kommuneplan 2013-2025. Det betyder at størstedelen af alle emner og rammer for lokalplanlægningen er gennemgået og opdateret.

Kommuneplanforslaget annonceres på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk den 5.3.2021.

Forslaget til Kommuneplan og den tilhørende miljørapport fremlægges offentligt i perioden 5.3.2021 til 2.5.2021 og kan ses på www.plandata.dk og www.gribskov.dk/hoeringer.

På kommunens biblioteker og i Borgerservice kan du få hjælp til at se forslaget til Kommuneplan.

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse afholdes der borgermøde om planens indhold. Mødet afholdes digitalt den 8.4.2021 kl. 18.30. Senest en uge inden mødets afholdelse, vil der blive annonceret et link på kommunens hjemmeside.

Der vil også blive afholdt et digitalt møde for erhvervslivet. Mødet afholdes digitalt den 15.04.2021 kl. 19.00. Tilmelding kan ske via hjemmesiden senest en uge inden mødets afholdelse.

Eventuelle bemærkninger eller indsigelser til kommuneplanen skal sendes på plan@gribskov.dk

Indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 2.5.2021.



Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke bindende for den enkelte borger, men Byrådet er forpligtet til at arbejde for, at planen realiseres. Kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer er bindende for Byrådets planlægning og administrationens arbejde.

Planloven giver Byrådet visse beføjelser til at administrere på grundlag af planen, herunder mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgeplanen i hovedstrukturen. Byrådet kan også udstede forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.

Kommuneplanen er i sig selv ikke en tilladelse. Større bygge- og anlægsprojekter vil bl.a. kræve lokalplan og byggetilladelse for at kunne realiseres. Kommuneplanen udgør grundlaget for den mere detaljerede lokalplanlægning og den konkrete sagsbehandling, som har den direkte retsvirkning for den enkelte. Eksisterende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter er fortsat gældende, uanset hvad der står i kommuneplanen.

Miljøvurdering

Gribskov Kommune vurderer, at Forslag til Kommuneplan 2021-33 er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jf. § 8, stk. 1, nr. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM):

"Myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse:

- 1. udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2,*
- 2. medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger eller*
- 3. vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. stk. 2".*

Begrundelsen for at udarbejde en miljøvurdering af Forslag til Kommuneplan 2021-25 er, at planforslaget udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, samt at planforslagets rammer og retningslinjer omfatter hele kommunens geografiske areal.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen om miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet. Det er enhver med retlig interesse i sagens udfald, der kan klage over formelle mangler i afgørelsen – de såkaldte retlige spørgsmål. Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er

meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NemID på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. På siden finder du mere information om, hvordan man klager.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 DKK for privatpersoner og 1.800 DKK for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

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

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for at blive fritaget for at benytte klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside.

Gribskov Kommunes afgørelse kan jf. Planlovens § 62, indbringes for domstolene.

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Lasse Emil Stougaard
Teamleder
Center for Byudvikling og
Ejendomme
Plan og GIS

Gribskov Kommune

Rådhusvej 3, 3200 Helsinge
Telefon: 72 49 60 00

Indholdsfortegnelse

Hovedstruktur	15
Bystruktur	16
Grøn og blå struktur	19
Infrastruktur	22
Retningslinjer	24
1.1 Byområder	25
Retningslinjetabel 1.1	32
Rækkefølge for planens gennemførelse	35
1.2 Boliger	39
1.3 Erhverv	43
1.4 Detailhandel	49
1.5 Offentlige formål	61
1.6 Landsbyer	64
Definerede landsbyer i Gribskov Kommune	69
1.7 Sommerhusområder	72
1.8 Kolonihaver	75
2.1 Grønt Danmarkskort	77
Kommunale handleplaner	91
2.2 Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende	92
Beskrivelse af landskabskarakterområder	96
2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier	97
Helsinge	103
Laugø Ejerlav	104
Mønge Ejerlav	106
Valby Ejerlav	108
Valby Hegn	110
Ramløse Ejerlav	111
Vejby	113
Ørby	114
Tibirke Flyvesand	115
Holløse Bredning	118
Tisvilde By	119
Annisse Ejerlav	121

Huseby Ejerlav (evt sammen med Ramløse eller Annisse i	123
Pibe Mølle	124
Mårum	125
Gilleleje Fiskerleje	127
Munkeruphus	129
Dragstrup Ejerlav	130
Fjellenstrup Ejerlav	132
Hesbjerg - Firhøj	133
Søborg Ejerlav	134
Søborg Sø og Søborg Kanal	136
Rågeleje	138
Bakkebjerg	139
Ølshøj-Smidstrup	140
Græsted	141
Aggebo Skovhuse	142
Alme Ejerlav	143
Græsted Overdrev	145
Græsted Vestervang	146
Holt Ejerlav og Fredbogård	147
Pårup Ejerlav	149
Esbønderup	150
Esbønderup Skovhuse og Haregab	152
Esrum Ejerlav / Esrum og Esrum Kloster	154
Esrum Å og Esrum Kanal	156
Ferle Ejerlav	157
Nedderste Kobbøl - Gribskov	158
Villingerød Ejerlav	159
Nejlinge	162
Kagerup Savværk	163
2.4 Geologi	164
Søborg Sø	168
Tisvilde	169
Gadevang	170
Pibemølle	171
2.5 Lavbundsarealer	172

2.6 Oversvømmelse og erosion	175
Strategiske indsatser	182
2.7 Kystnærhedszonen	185
2.8 Grundvand	188
3.1 Landbrug og store husdyrbrug	193
Definitioner for landbrug	198
Udpegnings- og analysegrundlag til landbrug	199
3.2 Skovrejsning	201
3.3 Friluftsområder	206
3.4 Friluftsanlæg	211
3.5 Rekreativt rutenet	218
3.6 Rekreativ anvendelse af vandløb, søer og kystvande	221
4.1 Veje	224
4.2 Kollektiv trafik	228
4.3 Trafikstier	231
4.4 Parkering	234
4.5 Antennemaster	239
4.6 Kraftværker	242
4.7 Affaldsanlæg	244
4.8 Deponering af jord	247
4.9 Spildevandsanlæg	251
4.10 Vindmøller og anlæg til vedvarende energi	253
4.11 Støj	258
4.12 Biogasanlæg	262
Rammer	266
Distrikter	267
1. Helsingør	268
1.B.01 - Boligområde Birkely	269
1.B.02 - Boligområde nord for Helsingør Kirke	270
1.B.03 - Boligområde øst for Helsingør Kirke	272
1.B.04 - Boligområde Kongensgade	274
1.B.05 - Boligområde Tofte	276
1.B.06 - Boligområde Toftevangen	278
1.B.07 - Boligområde Bryderupgård	280
1.B.08 - Boligområde Engerød kvarteret	281

1.B.09 - Boligområde Planteskoletrekanten	282
1.B.10 - Boligområde Kongensgave	283
1.B.11 - Boligområde Bryggergården	284
1.B.12 - Boligområde Gl. Frederiksborgvej	285
1.B.13 - Boligområde Haragergård	287
1.B.14 - Boligområde Stenlandsgården	288
1.B.15 - Boligområde Ammendrup	290
1.B.16 - Boligområde ved Nørretoftevej	292
1.B.18 - Boligområde Provstemarken	293
1.B.19 - Boligområde Fredriksborgvej / Vognmarken	294
1.B.20 - Boligområde ved Engerødvej	295
1.B.21 - Boligområde i Skærød	296
1.B.22 - Boligområde ved Højbjerg Hegn	298
1.B.23 - Boligområde ved Idrætsvej	299
1.B.24 - Boligområdet Skovgårdshave i Helsingør	301
1.B.28 - Boligområde ved Engerødvej	303
1.B.29 - Boligområdet Troldebakkerne ved Helsingør	305
1.B.30 - Boligområde ved Nejlinge	307
1.BB.02 - Blandede Byfunktioner ved Troldebakkerne	309
1.C.01 - Centerområde i Helsingør bymidte	311
1.C.02 - Lokalcenter ved Bymosevej i Helsingør	313
1.C.05 - Lokalcenter Helsingør - Tofte	314
1.D.02 - Helsingør Kirke	316
1.D.03 - Hotel og Kursuscenter ved Bymose Hegn	317
1.D.05 - Institutionsområde ved Tofte	318
1.D.07 - Helsingørgården	319
1.D.09 - Bofællesskab m.v. ved Højbjerg Hegn	320
1.D.10 - Fjernvarmeværk og renseanlæg ved Ammendrup	322
1.D.11 - for Helsingør Realskole	323
1.D.12 - for område til uddannelse, kultur og idræt	324
1.D.13 - Efterskole ved Valby	326
1.D.14 - for kultur- og fritidsformål ved Skovgårdshave i	328
1.D.16 - Pendlerparkering Højbjerg Hegn	329
1.D.17 - Solvarme- og solcelleanlæg ved Ammendrup	331
1.D.18 - Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved	333

1.D.19 - LAR-anlæg, parkering og bakkelandskab ved	335
1.D.20 - Gribskov Gymnasium	336
1.E.01 - Erhvervsområde ved Rundinsvej	337
1.E.05 - Erhvervsområde ved Bymosevej i Helsingør	339
1.E.07 - Erhvervsområde Ammendrup	341
1.E.08 - Erhvervsområdet Tofte	343
1.L.01 - Valby Landsby	345
1.L.02 - Laugø Landsby	347
1.L.03 - Nejlinge Landsby	349
1.L.04 - Høbjerg Landsby	351
1.R.01 - Campingplads ved Helsingør	353
1.R.02 - Golfbane ved Pibe Mølle	355
1.R.03 - Grønt område og spejderområde ved Bymosegård i	357
1.R.05 - Kolonihaveområde i Nejlinge	359
2. Gilleleje	360
2.B.01 - Boligområde i Gilleleje	361
2.B.02 - Boligområde Birkevang	363
2.B.04 - Boligområde ved Nellerupgårds Allé	365
2.B.05 - Boligområde ved Gilleleje Fiskerleje	366
2.B.06 - Boligområde ved Bager Larsens Vej	368
2.B.07 - Boligområde Birkevang	370
2.B.08 - Boligområde Ahornstien	371
2.B.09 - Boligområde ved Hestehaven	372
2.B.10 - Boligområde Bavnehøj	374
2.B.11 - Boligområde ved Bakkebo	376
2.B.12 - Boligområde Munkerup	378
2.B.13 - Boligområde Dronningmølle	379
2.B.14 - Boligområde Bavne Ager	380
2.B.15 - Boligområde Kringelholm	382
2.B.16 - Boligområde Vesterbrogade	384
2.B.17 - Boligområde Ahornstien	385
2.B.18 - Boligområde i Gilleleje	386
2.B.21 - Boligområde Gilleleje Syd 1	387
2.B.22 - Boligområde Gilleleje Syd 2	389
2.B.23 - Boligområde Bavne Ager	391

2.B.24 - Boligområde i Gilleleje øst og Dronningmølle	393
2.B.25 - Boligområde for boliger ved Hulerødvej	395
2.B.26 - Gilleleje Syd 3	397
2.B.27 - Boligområde ved Rostgårdsvej	398
2.B.28 - Boligområde ved Birkevang	399
2.BB.01 - Blandet byområde ved Vesterbrogade	400
2.C.01 - Centerområde i Gilleleje Bymidte	402
2.C.02 - Centerområde ved Gilleleje havn	404
2.C.04 - Et centerområde i Gilleleje	406
2.C.06 - Lokalcenter ved Bonderupvej/Parkvej i Gilleleje	408
2.D.03 - Område ved Strågårdsvej	410
2.D.04 - Gasværksgrunden	411
2.D.05 - Birkevang	412
2.D.06 - Antennemast i Gilleleje Syd	413
2.D.07 - Sundhedscenter ved Østre Allé	414
2.D.09 - Kirkegård i Gilleleje	416
2.D.11 - For Gilleleje Renseanlæg	417
2.D.12 - skole og idræt ved Parkvej	418
2.D.13 - Kulturhuset Remisen	420
2.E.01 - Erhvervsområde ved Gilleleje Havn	421
2.E.02 - Erhvervsområde ved Stæremosen i Gilleleje	423
2.E.04 - Erhvervsområde Stæremosen Syd	425
2.L.01 - Dragstrup landsby	427
2.L.02 - Søborg landsby	429
2.R.01 - To rekreative områder i Gilleleje	431
2.R.02 - Rekreativt område øst og vest for Gilleleje Havn	432
2.R.04 - Rekreativt område vest for Gilleleje	434
2.R.05 - Rekreativt område ved Gilbjerg Hoved	436
2.R.06 - Rekreativt område ved Nakkehoved, Munkerup og	438
2.R.07 - Golfbane ved Ferle	440
2.R.08 - Rekreativt område med turistovernatning sydøst for	442
2.R.09 - Rekreativt område sydøst for Gilleleje	444
2.R.10 - Rekreativt område ved Nordre Strandvej	446
2.R.11 - Rekreativt område vest for Gilleleje	447
2.R.12 - Golfbane ved Passebækgård sydøst for Gilleleje	448

2.R.13 - Feriehuse og ferie/konferencecenter vest for Gilleleje	450
2.R.14 - Rekreativt område ved Gilleleje Badehotel	452
2.S.02 - Sommerhusområder ved Tinkerup	454
2.S.03 - Sommerhusområde ved Lundebakken	456
2.S.05 - Sommerhusområde ved Hulerød Kro	458
2.S.06 - sommerhusområde ved Hulerød	460
2.S.07 - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og	461
3. Græsted	463
3.B.01 - Boligområde i Græsted	464
3.B.02 - Boligområde i Græsted	466
3.B.03 - Boligområde Breddam Nord	468
3.B.08 - Boligområde Breddam Syd	470
3.B.09 - Boligområde Græsted Syd 1	472
3.B.10 - Boligområde Græsted Vest 1	474
3.B.11 - Boligområde ved Græsted Syd Station	475
3.B.12 - Boligområde ved Dønnevældevej	477
3.C.01 - Centerområde i Græsted	478
3.D.01 - Græsted Skole	480
3.D.02 - Institutioner ved Skovsminde	482
3.D.03 - Græsted Kirke og Præstegård	483
3.D.05 - Renseanlæg m.m. i Græsted	485
3.D.06 - Plejecenter og ældreboliger ved Skovsminde	486
3.D.07 - Alme Skole	487
3.D.08 - Græsted Syd stationsområde	488
3.D.09 - Græsted Eventplads	489
3.E.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Mestervangen i	490
3.E.02 - Erhvervsområde ved Dønnevælde	492
3.E.03 - Erhvervsområde ved Pårup	493
3.E.04 - Erhvervsområde ved Græsted Station	495
3.E.06 - Erhvervsområde Lopholm	497
3.L.01 - Alme landsby	499
3.R.01 - Rekreativt område ved Gribskovhallen i Græsted	501
3.R.03 - Græsted Stationsområde	503
4. Annisse - Mårup	505
4.B.01 - Boligområde i Skærød	506

4.B.03 - Boligområde Annisse	508
4.B.04 - Boligområde nord for Bjørnehøjskolen	510
4.B.05 - Boligområde Annisse Nord	512
4.B.06 - Boligområde ved Rishøjvej	514
4.B.07 - Boligområde i Skærød Sydøst	516
4.D.01 - Skole og daginstitution i Annisse Nord	518
4.D.02 - Hvidekilde	520
4.D.03 - HUC - Helsing Ungdoms Center	521
4.D.04 - Kagerup Renseanlæg	522
4.E.02 - Erhvervsområde i Ejstrup	524
4.E.03 - Erhvervsområde ved Mårum	525
4.L.01 - Annisse landsby	526
4.L.02 - Mårum landsby	528
4.L.03 - Ejstrup landsby	529
4.L.04 - Kagerup landsby	531
4.S.01 - Sommerhusområde ved Bakkelandet	533
4.S.02 - Sommerhusområde ved Dalenborg	534
5. Blistrup	536
5.B.01 - Boligområde i Blistrup	537
5.B.02 - Boligområde i Smidstrup	539
5.B.03 - Boligområde i Hesselbjerg	541
5.B.04 - Boligområde i Hesselbjerg	543
5.B.05 - Boligområde i Blistrup	544
5.B.06 - Boligområde i Blistrup	545
5.B.07 - Boligområde ved Taarsbakken i Blistrup	546
5.B.08 - Boligområde i Udsholt	547
5.B.09 - Boligområde ved Udsholt Strandvej	548
5.B.10 - Boligområde i Smidstrup	549
5.B.13 - Boligområde i Blistrup Nord	550
5.B.14 - Boligområde Blistrup Midt	552
5.B.15 - Boligområde Blistrup Syd	554
5.BL.01 - Bynært landområde ved Udsholt landsby	555
5.C.01 - Centerområde i Smidstrup	557
5.C.02 - Centerområde i Blistrup	558
5.D.01 - Blistrup Skole	559

5.D.02 - Blistrup Kirke	561
5.D.03 - Materielgård ved Blistrup	562
5.D.04 - Genbrugsplads ved Højelt	563
5.D.05 - Motorcrossbane ved Højelt	565
5.D.06 - Smidstrup Renseanlæg	566
5.D.08 - Udsholt renseanlæg	567
5.D.09 - Dagskolen Ternen syd for Udsholt Strand	569
5.D.10 - For Havregården	570
5.E.02 - Erhvervsområde i Smidstrup	571
5.E.03 - Erhvervsområde ved Blistrup	572
5.L.01 - Kolsbæk landsby	573
5.L.02 - Udsholt landsby	575
5.L.03 - Højelt landsby	577
5.R.01 - Rekreative områder ved Rågeleje og Udsholt kyster	579
5.R.03 - Feriehjem for Sankt Lukas Stiftelsen	581
5.R.05 - Rekreative områder ved Smidstrup	583
5.R.06 - Besøgsgård syd for Smidstrup	585
5.R.07 - Område langs kysten ved Udsholt Strand	587
5.R.08 - Smidstrup Camping i Blistrup	588
5.R.09 - Nordic Park	589
5.R.10 - Rekreativt område ved Udsholt Strand	591
5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og	593
5.S.02 - Sommerhusområde ved Smidstrup Strand	595
5.S.03 - Sommerhusområde ved Rågeleje Klit	597
5.S.04 - Sommerhusområde ved Hesselbjerg	599
6. Esbønderup	601
6.B.01 - Boligområde i Esrum	602
6.B.02 - Boligområde i Dronningmølle	604
6.B.03 - Boligområde i Esrum	606
6.B.04 - Boligområde i Esbønderup	608
6.B.05 - Boligområde i Esbønderup	609
6.B.06 - Boligområde i Esbønderup	611
6.B.07 - Boligområde i Dronningmølle	612
6.B.08 - Boligområde i Esrum	613
6.B.09 - Boligområde i Dronningmølle	614

6.B.10 - Boligområde i Dronningmølle	615
6.B.11 - Boligområde i Dronningmølle	616
6.B.12 - Boligområde i Villingebæk	618
6.B.13 - Boligområde i Villingebæk	619
6.B.14 - Boligområde i Esbønderup	620
6.B.15 - Boligområde i Esbønderup	621
6.B.16 - Boligområde i Dronningmølle	622
6.B.18 - Boligområde Kr. Esbønderup	623
6.B.19 - Boligområde i Esbønderup	624
6.B.20 - Boliger på Strandkrogen i Dronningmølle	626
6.B.21 - Boligområde ved Toftebovej	627
6.B.22 - Boligområde i Esbønderup	628
6.BB.01 - Boliger og erhverv på Esbønderup tidligere Sygehus	629
6.BL.01 - Bynært landområde ved Saltrup landsby	631
6.C.03 - Centerområde i Esum	633
6.C.04 - Centerområde i Dronningmølle	635
6.C.06 - Centerområde i Esbønderup	637
6.D.01 - Tingbakkeskolen ved Esum	639
6.D.04 - Esum Kloster og Møllegård	641
6.D.05 - Flygtningecenter i Gribskovlejren	643
6.D.06 - Antennemast i Dronningmølle	645
6.E.01 - Erhvervsområde i Esbønderup	646
6.E.03 - Erhvervsområde i Esbønderup	647
6.L.01 - Villingerød landsby	649
6.L.03 - Haregab landsby	651
6.L.04 - Saltrup Landsby	653
6.R.01 - Rekreativt område ved Esum	655
6.R.02 - Rekreativt område ved Ruslandskilen (nord)	657
6.R.03 - Rekreative områder ved Dronningmølle	659
6.R.05 - Område langs kysten ved Dronningmølle	661
6.R.06 - Campingplads ved Dronningmølle	662
6.R.07 - Rekreativt område ved Ruslandskilen (syd)	664
6.R.08 - Nordsjællands Fuglepark	666
6.S.01 - Sommerhusområder ved Dronningmølle og	668
7. Ramløse	670

7.B.01 - Boligområde i Ramløse	671
7.B.02 - Boligområdet Søkgroen	673
7.B.03 - Boligområde Kirsebærhaven	675
7.B.04 - Boligområde Søfryd	676
7.B.06 - Boligområde Toftegården	678
7.B.07 - Boligområde ved Søkgrovej i Ramløse	680
7.B.09 - Boligområde Ramløse Øst	682
7.B.11 - Boligområde i Ramløse	683
7.B.12 - Boligområde ved Sandet	685
7.C.01 - Centerområde i Ramløse	686
7.D.01 - Skole og daginstitution i Ramløse	689
7.D.02 - Ramløsehallen	691
7.D.03 - Bådehavn ved Søkgroen	693
7.D.04 - Møllen i Ramløse	695
7.D.05 - Lystbådehavn ved Ramløse	696
7.E.01 - Blandet bolig og erhvervsområde i Ramløse	697
7.R.01 - Rekreativt område ved Sølandet ved Ramløse Syd	699
7.R.02 - Rekreativt område ved Sølandet ved Ramløse Vest	700
7.R.03 - Feriecenter ved Kongens Ø Arresøhøj	701
7.S.01 - Sommerhusområde ved Sandet	702
7.S.02 - Sommerhusområde ved Bækkekgroen	704
7.S.03 - Sommerhusområde ved Ramløse Bakker	705
8. Vejby	707
8.B.01 - Boligområde ved Lejet	708
8.B.02 - Boligområde i Tisvilde	710
8.B.03 - Boligområde i Holløselund	712
8.B.04 - Boligområde ved Enstensvej	714
8.B.05 - Boligområde nord for Møngevej	716
8.B.06 - Boligområde ved Holløsegård	718
8.B.07 - Boligområde i Vejby nord for Tisvildevej	719
8.B.08 - Boligområde syd for Vejby Skole	721
8.B.09 - Boligområde omkring Vejby Kirke	723
8.B.11 - Boligområde Vejby Nord	725
8.B.15 - Boligområde i Vejby Nordvest	726
8.B.16 - Boligområde ved Tisvildevej i Vejby Nordvest	727

8.C.01 - Centerområde i Tisvilde	728
8.C.02 - Centerområde i Vejby	730
8.D.01 - Institution og station ved Godhavn	732
8.D.02 - Lægehus m.m. ved Holløselund	734
8.D.03 - Skt. Helene Skole i Tisvilde	735
8.D.04 - Pensionisthøjskole i Tisvilde	736
8.D.05 - Strandparkering ved Tisvilde	737
8.D.06 - Skole, sundhedscenter m.m. i Vejby	738
8.D.07 - Vejby Kirke	740
8.D.08 - Fjernvarmeværk i Vejby	741
8.D.09 - Efterskole ved Unnerup	742
8.D.10 - Tisvilde Renseanlæg	743
8.D.11 - Rågemark Renseanlæg	745
8.D.12 - Vejby Renseanlæg	747
8.D.13 - Solvarmeanlæg	749
8.E.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde i Vejby	750
8.L.01 - Mønge landsby	752
8.L.03 - Tibirke landsby	754
8.L.04 - Holløse landsby	755
8.L.05 - Ørby landsby	757
8.R.01 - Rekreativt område ved Bymosen ved Tisvilde	759
8.R.02 - Rekreativt område ved Heatherhill	761
8.R.03 - Campingplads ved Heatherhill	763
8.R.04 - Campingplads ved Vejby	764
8.R.05 - Golfbane ved Holløse	766
8.S.01 - Sommerhusområde ved Heatherhill	768
8.S.02 - Sommerhusområder fra Tisvilde til Vejby	770
8.S.03 - Sommerhusområde ved kysten fra Tisvilde til Vejby	772
8.S.04 - Sommerhusområde ved Hanebjerg	774
8.S.05 - Sommerhusområde ved Tisvilde Hegn	776
8.S.06 - Sommerhusområde syd for banen i Tisvilde	778
8.S.07 - Sommerhusområde syd for Godhavn i Tisvilde	780
8.S.08 - Sommerhusområde ved Holløse	782
8.S.09 - Sommerhusområde ved Tibirke Bakker	784
8.S.13 - Sommerhusområde syd for Strandhøjgård	785

8.S.14 - Sommerhusområdet ved Ørby	787
------------------------------------	-----

8.S.15 - Sommerhusområdet mod det åbne land	789
---	-----

Hovedstruktur

Hovedstrukturen angiver de overordnede mål for den fysiske udvikling og arealanvendelse i kommunen.

Med de overordnede mål sætter Byrådet retning for en helhedsorienteret, langsigtet og bæredygtig planlægning for kommunens udvikling.

Hovedstrukturen er beskrevet i følgende tre afsnit:

- Bystruktur
- Grøn og blå struktur
- Infrastruktur

Bystruktur

Byrådets overordnede mål

Den eksisterende decentrale netværksstruktur i bymønsteret skal fastholdes så alle byområder og de lokale oplande kan være velfungerende og betjenes med nærservice og kulturtilbud.

Hver by skal have en klar profil i bystrukturen.

Bystruktur

Bystrukturen i Gribskov Kommune skal fremme en bæredygtig udvikling af byer og kommunen generelt og består af bytyperne: kommunecentre, lokalsamfund og landsbyer, se hovedstrukturkort over bystruktur. Kommunens byer er inddelt i disse tre grupper på baggrund af deres størrelse og funktion og den rolle de udfylder i forhold til resten af kommunen.

Gribskov kommunes bymønster er ikke et traditionelt hierarkisk system. Bystrukturen er decentral. Det betyder at byfunktioner fortsat lokaliseres tæt på borgere og virksomheder i de forskellige bysamfund og ikke samles i én hovedby.

En af hovedtankerne er, at byområderne indgår i et netværk med hver deres styrker og profiler, hvor de gensidigt understøtter hinanden med deres forskellige funktioner og serviceniveau. Landsbyer og lokalsamfund knyttes til kommunecentre dels ud fra deres beliggenhed, men også på baggrund af deres historie, landskab, kultur mv.

Koblingen mellem kommunecentre og mindre byområder betyder, at der i planlægningen af

kommunale servicetilbud og infrastruktur eller i forbindelse med projekter om erhvervs- eller boligudvikling ikke kun fokuseres på den aktuelle by, men at der i høj grad tages hensyn til den sammenhæng, det enkelte byområde indgår i.

Ved at klarlægge kommunens bymønster er det muligt at skabe overblik over, hvordan den enkelte by eller landsby understøttes bedst muligt i planlægningen, og hvor der er bedst grundlag for at skabe byudvikling.

Helsinge, Gilleleje og Græsted er udpeget som kommunecentre. Kommunecentre kan indeholde funktioner, der har hele kommunen som opland. Det kan være kommunale servicefunktioner som f.eks. større idrætsfaciliteter, kulturinstitutioner og større butikker. Størstedelen af den kommende byudvikling til boliger, handel og erhverv skal ske i og omkring de tre kommunecentre, særligt Helsinge.

Lokalsamfundene er selvstændige mindre bysamfund med et varieret indbyggertal og serviceniveau. Annisse Nord, Blistrup, Dronningmølle, Esrum, Esbønderup, Ramløse, Smidstrup, Tisvilde og Vejby er udpeget som lokalsamfund. Lokalsamfundene kan indeholde funktioner som butikker, mindre liberale erhverv og forskellige former for offentlig service, der betjener det lokale opland. En række af lokalsamfundene har f.eks. skole og institutionspladser.

Landsbyerne er de mindste bysamfund, herunder fiskerlejer, husmandsrækker og lignende. Landsbyerne tilbyder som udgangspunkt ikke offentlig service. Der er i alt udpeget 38 landsbyer i kommunens bymønster.

Byprofiler

Det er Byrådets mål, at alle kommunens byer på sigt får defineret sin egen særlige profil. Tanken bag dette er, at byer og landsbyer i Gribskov Kommune skal udvikles på basis af den enkelte bys historie og nutidige funktion, rolle og identitet. Byprofilerne skal være med til at inspirere og udstikke retningslinjer for den fremtidige byudvikling i de enkelte byer. De skal tydeliggøre byernes forskellige roller og skal være med til at styrke byerne. Profilerne afspejler den enkelte bys styrke og særegenhed og opstiller mål for dens fremtidige rolle i kommunen.

Kommunecentrenes byprofiler

I kommunecentrene er der fokus på byliv og muligheden for at betjene oplandet. Byrådet har fastlagt følgende byprofiler for de tre kommunecentre:

- *Helsinge er kommunens hovedby med regional betydning* - i Helsinge er kommunens centrale faciliteter som f.eks. rådhus placeret, og det er her størstedelen af den fremtidige erhvervsudvikling og størstedelen af de fremtidige boliger skal placeres. Helsinge omfatter alle almindelige byfunktioner for oplandet og er kommunens eneste by med regional betydning. Regionale centre har funktioner, der har hele eller dele af regionen som opland

såsom uddannelsesinstitutioner, større arbejdspladser og butikker. Det er Byrådets ønske at Helsingør på sigt kan udpeges som regionalt center i den nationale planlægning for Hovedstadsregionens bystruktur.

- *Gilleleje er kommunens turistcenter* - Gilleleje er et velfungerende turistcenter samt en god bolig- og handelsby. Det er Byrådets mål at understøtte Gillelejes status som turistcenter, og at arbejde for at udvide sæsonen, så byen også i højere grad rummer helårsturisme. Helårsturisme skal fremmes i hele kommunen, men Byrådet vil lægge særligt fokus på helårsturisme i Gilleleje.

- *Græsted er en god boligby og eventby* - i Græsted bor man tæt på mark og skov samt et bredt udbud af service. Desuden skal Græsteds profil som center for visse events styrkes og defineres nærmere i den fremtidige planlægning.

Lokalsamfundene

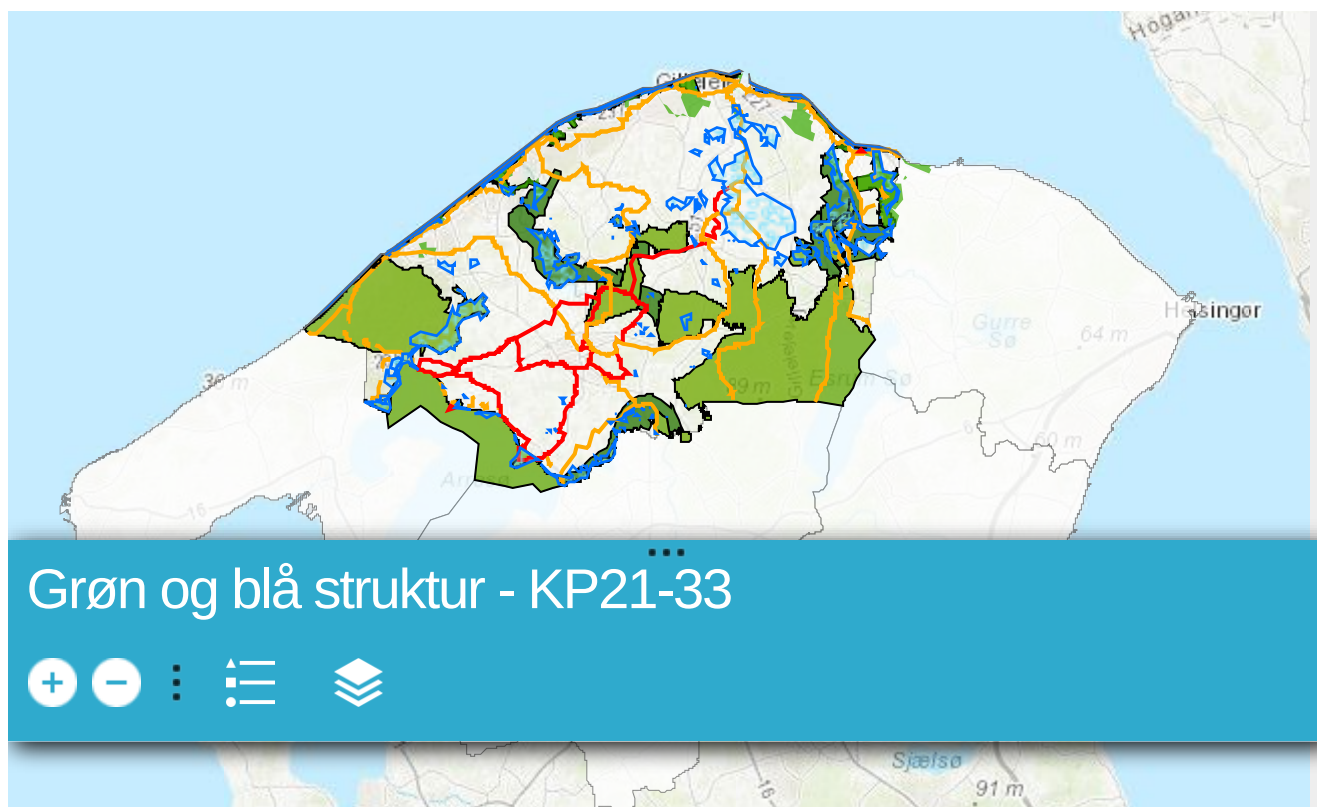
Planlægningen af lokalsamfundene skal understøtte eksisterende tilbud og funktioner afhængig af forholdene i den enkelte by samt samspillet med andre byer. I takt med, at kommunen planlægger for de enkelte lokalsamfund, vil der blive arbejdet med, at byen samtidig får defineret en byprofil.

Landsbyer

Det er Byrådets vision, at landsbyerne i Gribskov Kommune skal bevare deres egne særpræg og kvaliteter, samtidig med at de sikres mulighed for at kunne udvikle sig i tæt samspil med landsbyernes egne beboere. Byrådet har særligt fokus på at skabe en god udvikling i hver af kommunens landsbyer.

Landsbyerne Søborg og Kagerup udpeges til omdannelseslandsbyer. Dette er videre beskrevet under retningslinje 1.6 Landsbyer.

Grøn og blå struktur



Byrådets overordnede mål

Der skal sikres bedre sammenhæng mellem grønne og blå strukturer på tværs af kommunegrænser og i regionen samt mellem by og land

Beskyttelsesinteresser, klimatilpasning og friluftsliv skal tænkes sammen i en grøn og blå struktur

Biodiversitet skal fremmes gennem bedre sammenhæng mellem de mange store og små naturområder.

Grøn og blå struktur

I Gribskov Kommune er kysten, naturen og grønne områder af stor betydning, ikke bare for Gribskov Kommune, men også for vores nabokommuner og i regional sammenhæng. Det grønne og blå skal være en endnu tydeligere kvalitet for kommunen som attraktiv, grøn kommune i hovedstadsområdet.

Byrådet besluttede i december 2020 en kernefortælling for Gribskov Kommune. Kernefortællingen byder på fire styrkepositioner:

- Formet af natur
- Drejet af virkelyst
- Næret af turisme
- Bundet sammen af fællesskaber

Byrådet ønsker de kommende år at arbejde videre med kernefortællingen og udpegende fyrtårnsprojekter.

Derudover kan natur, klimatilpasning og friluftsliv tænkes sammen i en grøn og blå struktur, der kan være med at understøtte arbejdet med kernefortællingen

Natur

Gribskov Kommune indeholder mange store og små naturområder, men der ligger en udfordring i at få skabt sammenhæng i den fragmenterede natur. Mange arter har for få eller for ringe levesteder og kan have svært ved at sprede sig fra et område til et andet. Grønt Danmarkskort og en overordnet grøn og blå struktur kan være med til at sikre større sammenhæng og dermed større biodiversitet.

Klima

Der er behov for at skabe plads til de øgede mængder regnvand, der må forventes, som følge af klimaforandringer. Særligt i byerne vil der fremadrettet være behov for at arbejde med at parker, sportspladser, parkeringsarealer og andre ubebyggede arealer kan fungere som 'buffer' under ekstreme regnhændelser. Men også i landområdet kan der være behov for at lede vandet til særlige 'buffer'-arealer.

Friluftsliv

Muligheden for et sundt og aktivt friluftsliv er vigtigt for kommunens rolle som attraktiv turist- og bosætningskommune. Bedre adgang til kyst, natur og grønne områder har en stor betydning for borgere og besøgendes velfærd og sundhed og er med til at skabe livskvalitet. De rekreative værdier skal derfor generelt fastholdes og udvikles i en grøn og blå struktur. Det rekreative rutenet kan integreres bedre ligesom muligheder for det almene friluftsliv kan indtænkes når der planlægges for naturgenopretning eller klimatilpasning.

Grøn og blå struktur

Den grønne og blå struktur kan være med at understøtte arbejdet med kernefortællingen.

Byrådet ønsker i de kommende år at arbejde for at skabe rammer for en overordnet grøn og blå struktur for at forbedre kvaliteten og sammenhængen af de grønne og blå områder. En grøn og blå struktur skal indgå i både by- og landområder og derved være med til at skabe forbindelse mellem byens grønne områder, bynær natur og større natur- og landskabsværdier i landområdet. Også kystlandskabet og kystkilerne kan indgå så der skabes forbindelse mellem kysten og baglandet.

En fremtidig grøn og blå struktur vil tage udgangspunkt i de eksisterende udpegede beskyttelsesområder, herunder Grønt Danmarkskort, i eksisterende blå elementer som lavbundsarealer, vandløb, søer og vådområder, områder med drikkevandsinteresser og i rekreative områder, som kystkilerne og rekreative områder i byerne samt det rekreative rutenet, se Kort 3 Grøn og blå struktur. Desuden vil det være naturligt at Nationalpark Kongernes Nordsjælland og naturgenopretningsprojektet ved Søborg Sø inddrages i den

blå og grønne struktur som væsentlige elementer.

En grøn og blå struktur skal ses som et strategisk værktøj til at sikre at de forskellige beskyttelsesinteresser, klimasikring og mulighed for friluftsliv tænkes bedre sammen. Den skal således være med til at sikre en mere helhedsorienteret og bæredygtig udvikling på den lange bane. En langsigtet helhedsplanlægning giver Byrådet et godt grundlag for, i dialog med lodsejere, grundejere og andre interessenter, at koordinere og prioritere initiativer og interesser. En grøn og blå struktur kan således være med til at skabe tydelighed i de langsigtede målsætninger, til gavn for både naturen, klimaet og de mennesker der ejer eller benytter områderne.

Infrastruktur

Byrådets overordnede mål

Der skal sikres gode sammenhænge i kommunen, der understøtter bymønsteret.

Der skal sikres gode forbindelser til omkringliggende kommuner og den regionale infrastruktur.

Udbygning af infrastrukturen skal ske ud fra en bæredygtig og helhedsorienteret tilgang.

Infrastrukturakse

Infrastruktur som veje, kollektiv trafik, forsyningsledninger, tekniske anlæg, fiberledninger og mobilantenner og lignende skal planlægges med udgangspunkt i principperne for Gribskov Kommunes infrastrukturakse.

Aksen ligger i forlængelse af den regionale Hillerød-byfinger og løber fra Helsingør i syd over Græsted til Gilleleje i nord. Aksen kan beskrives som stammen i et grantræ. Det er her de store infrastrukturanlæg skal lokaliseres og så vidt muligt sammentænkes med andre anlæg, og til forbindelser med nabokommunerne. Ud fra stammen træder grenene, der forbinder lokalcentrene med hovedbyerne. Grenene forbinder Blistrup med Gilleleje, Esbønderup med Græsted, Ramløse med Helsingør osv. Fra grenene træder sidegrenene og derfra nålene, og på den måde bindes landsbyer, sommerhusområder og landområder op på den centrale stamme. Infrastrukturaksen er ikke et fast defineret areal, men et værktøj til strategisk planlægning af anlægsarbejder.

Infrastrukturaksen betyder, at infrastruktur fokuseres der, hvor behovene er størst for

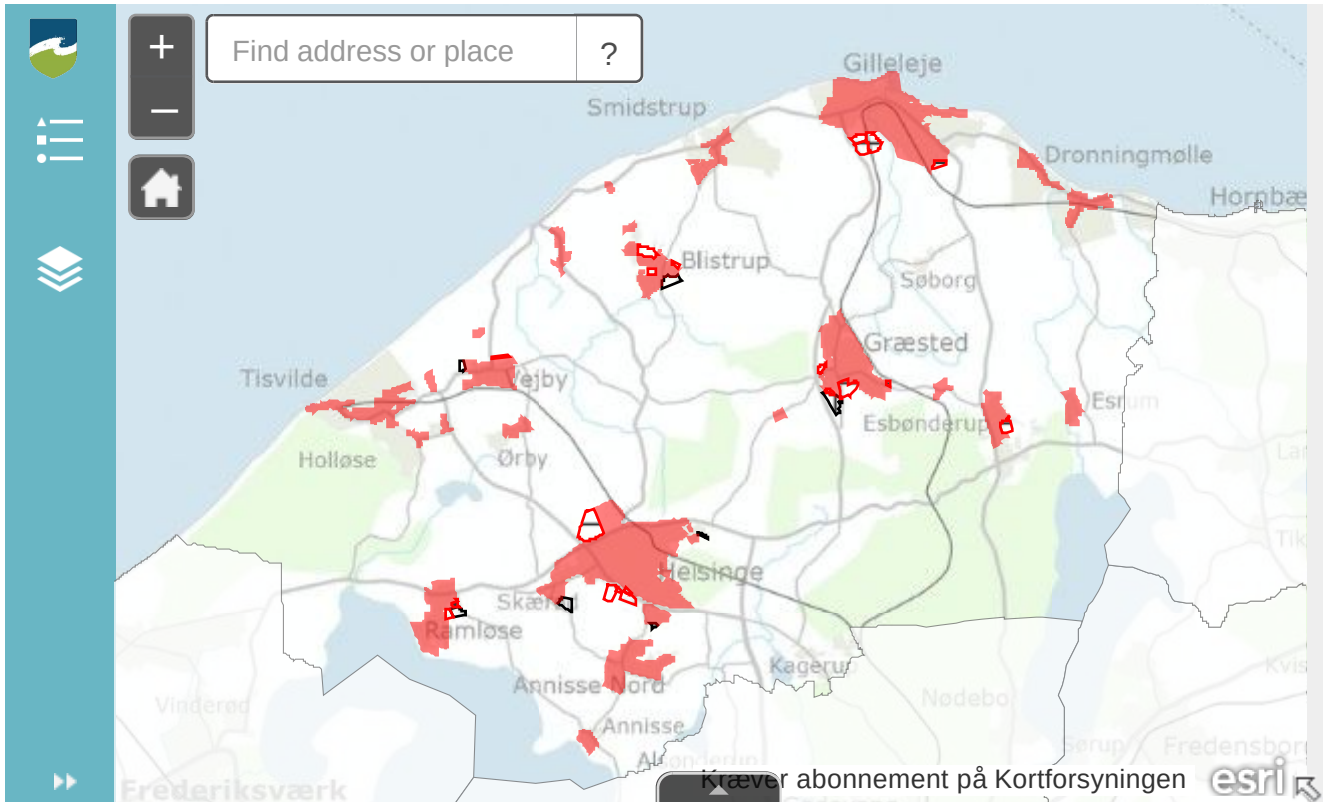
borgere og erhvervsliv. Der tages hensyn til kommunens bevaringsværdier ved at infrastruktur så vidt muligt koncentrerer sig frem for at spredes, og mulighederne for at opnå synergier mellem forskellige infrastrukturanlæg optimeres.

Byrådet ønsker at styrke forbindelserne internt i kommunen. Særlig skal vejstrækningerne mellem Græsted og Gilleleje og omkring Mårup forbedres for at styrke forbindelserne mellem de tre kommunecentre, og energiforsyningen skal optimeres. Men Byrådet har også stort fokus på at styrke den kollektive trafik og skabe attraktive alternativer til den individuelle bilisme, blandt andet ved at anlægge pendlerparkeringspladser der fremmer brug af kollektiv transport og samkørsel, og skabe et bedre sammenhængende cykelstisystem. Desuden arbejder Byrådet for en etablering af en direkte togforbindelse mellem Helsingør og Græsted.

Forbindelserne til nabokommunerne skal styrkes med særligt fokus på Hillerød/Hovedstaden og Helsingør/Helsingborgområdet. Blandt andet gennem opgradering af det statslige vejnet i form af Hillerød Motorvejen og dennes forlængelse, og ved etablering af en direkte forbindelse fra Gribskov Kommune til en ny kombineret S-togs- og lokalbanestation ved Favrholm i Hillerød Kommune. Betjening af Gribskov Kommune med S-tog er fortsat et mål for Byrådet, men der er fortsat også fokus på Lokalbanens styrker og udviklingspotentialer.

Retningslinjer

1.1 Byområder



Byrådets mål – Byområder

Byområder i Gribskov Kommunen skal være levende, trygge og attraktive for alle, med gode rammer for kreativitet, bevægelse og socialt samvær.

Byudviklingen skal primært ske i og omkring de tre kommunecentre Helsingør, Græsted og Gilleleje, og skal i større grad end tidligere foregå i form af omdannelse og fortætning i de eksisterende byområder. Der skal fortsat være en klar afgrænsning mellem by og land, og udviklingen af byområderne skal ske i positivt samspil med kommunens naturmæssige, rekreative og kulturhistoriske kvaliteter og styrke de enkelte byers og byområders særlige identiteter og profiler.

Naturkvaliteten og den biologiske mangfoldighed i og omkring byområder skal styrkes gennem beskyttelse af småbiotoper, hensynsfuld indretning af byområderne, og gennem tiltag for at fremme grønne og blå strukturer og spredningsmuligheder for dyr og planter.

Retningslinjer for byområder

Byområder

1.1.1

Byområder omfatter arealer, der allerede anvendes til byformål og arealudlæg til byformål, uanset arealernes aktuelle zonestatus. Byområder fremgår af retningslinjekort 1.1.

Arealudlæg til byformål

1.1.2

Arealudlæg til byformål fremgår af retningslinjekort 1.1 Byområder samt retningslinjetabel 1.1.

1.1.3

For enkelte arealudlæg til byformål er der fastsat rækkefølgebestemmelser, som det fremgår af retningslinjetabel 1.1.

1.1.4

Perspektivområder, det vil sige områder der planlægges udlagt til byformål efter planperiodens udløb, fremgår af retningslinjekort 1.1 Byområder samt retningslinjetabel 1.1.

Fortætning og omdannelse

1.1.5

Ved fortætning og omdannelse i centerområderne skal der være blandede byfunktioner. Der skal i Helsingør, Græsted og Gillelejes centerområder hovedsageligt opføres etagebyggeri eller anden tæt bebyggelse.

1.1.6

Nye byområder og byomdannelse skal planlægges så nye boligtyper supplerer udbuddet af boliger, der findes i kommunen i forvejen.

Byrum med kvalitet

1.1.7

Nye byområder og byomdannelse skal indrettes så der skabes gode rammer for udvikling af varierede, attraktive og levende byrum der inviterer til ophold, oplevelse, bevægelse og idræt.

1.1.8

Nye byområder og byomdannelse skal planlægges så der sikres let adgang til rekreative og grønne områder og andre former for offentligt tilgængelige byrum til bevægelse, leg og socialt samvær, og der skal skabes gode stiforbindelser der tænkes sammen med byens øvrige stinet.

1.1.9

Ved planlægning for nye byområder og byomdannelse skal der sikres god tilgængelighed og velfungerende, trygge og sikre forhold for byens brugere.

Energi, miljø og natur

1.1.10

Ved planlægning for nye byområder og byomdannelse skal det indtænkes hvordan eventuelle anlæg til produktion af vedvarende energi skal indpasses, eksempelvis gennem ensartet farvevalg samt placering og mulig integration i bygninger.

1.1.11

Ved planlægning for nye byområder skal eksisterende småbiotoper så vidt muligt bevares, og der skal redegøres for, hvorvidt dette lader sig gøre. Hvis ikke det kan lade sig gøre at bevare eksisterende bevaringsværdig natur i byudlægget, skal der etableres nye naturområder.

1.1.12

Den biologiske mangfoldighed skal understøttes og styrkes i byområderne, eksempelvis gennem krav i lokalplaner om grønne tage, anlæggelse af regnvandsbassiner, og/eller valg af plantetyper i henhold til type af jordbund. Nødvendigt byggeri skal indpasses under videst muligt hensyn til beskyttelsen af vilde dyr og planter. Såfremt væsentlige hensyn kræver fjernelse af småbiotoper, skal der etableres erstatningsbiotoper. Desuden skal der tilstræbes etablering af spredningskorridorer mellem biotoper.

1.1.13

Ubebyggede arealer i nye byområder og byomdannelse skal indrettes, så det efterfølgende behov for miljøskadelige stoffer i forbindelse med drift af arealerne minimeres, eksempelvis gennem valg af type og grad af belægning samt beplantningstyper.

1.1.14

Grønne tage kan som udgangspunkt etableres på alle bygninger, medmindre særlige forhold og/eller beskyttelsesinteresser er til hinder for dette.

Redegørelse for byområder

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om Bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at gøre byudvikling mere inkluderende og bæredygtig samt tiltag der skal sikre alle adgang til gode boliger og tjenesteydelser. I Gribskov kommune udpeges der primært byudviklingsarealer omkring de tre kommunecentre Helsingør, Græsted og Gilleleje. Fremadrettet skal planlægningen af nye og eksisterende byområder være med til at fremme livet i byerne og bidrage til et mangfoldigt boligudbud i kommunen, og dermed støtte op om FN's Verdensmål 11.



Byområder

Byområder omfatter typisk arealer til byformål så som boliger, erhverv, detailhandel, tekniske anlæg, rekreative områder samt områder til offentlige formål som skoler, kirker og

idrætsfaciliteter. Byområder her dækker dermed både det nuværende og det planlagte fremtidige byområde uanset arealernes aktuelle zonestatus.

Arealudlæg til byformål

Arealudlæg til fremtidig byformål er arealer der planlægges byudviklet i planperioden, men endnu ikke er overført til byzone. Den konkrete overførsel af arealerne fra landzone til byzone sker først i forbindelse med lokalplanlægning. Arealudlæggene fremgår af Kort 1.1 Byområder samt retningslinjetabel 1.1.

Der udpeges primært byudviklingsarealer omkring de tre kommunecentre Helsing, Græsted og Gilleleje. Omkring enkelte af lokalsamfundene udpeges der arealer for at sikre et varieret boligudbud og understøtte serviceniveauet. Arealer til erhverv er primært udpeget syd for Helsing og ved Stæremosen i Gilleleje.

I retningslinjetabel 1.1 er de enkelte arealers størrelse, beliggenhed og mulige arealanvendelse beskrevet. Der er desuden beskrevet en rækkefølgeplan eventuelle særlige retningslinjer for de enkelte arealer. Rækkefølgen er fastlagt med henblik på at skabe gode rammer for en balanceret befolknings- og erhvervsudvikling og sammensætning, så der samtidig sikres et godt grundlag for at kunne fastholde det nuværende serviceniveau mht. service og infrastruktur og sikre en optimal udnyttelse af offentlige og private investeringer i denne service.

Perspektivområde

Ud over arealudlæg til byformål udpeges perspektivområderne Esrum Øst og Blistrup Syd. Det er områder som Byrådet planlægger udlagt til byformål i forbindelse med fremtidige kommuneplanrevisioner efter planperiodens udløb - det vil sige efter 2033.

Perspektivområderne er udlagt for at synliggøre at Byrådet ønsker at give mulighed for byudvikling ved Esrum og Blistrup på lang sigt.

Fremtidige udlæg af arealer til byformål eller ændring af eksisterende arealudlæg vil kommunen basere på en helhedsvurdering. På den ene side skal der tages hensyn til en hensigtsmæssig og bæredygtig byudvikling med udgangspunkt i bymønsteret, på den anden side skal der tages hensyn til interesser i det åbne land, herunder beskyttelsesinteresserne, rekreative interesser, vandindvindings- og råstofinteresser samt landbrugsinteresser. Nye udlæg skal endvidere følge reglerne i Planlovens bestemmelser om byvækst samt Fingerplanen, der er landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Ifølge Fingerplan 2019 skal byudviklingen i Gribskov Kommune, som er en del af det øvrige hovedstadsområde, være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentrene eller som afrunding af andre bysamfund.

I forbindelse med Kommuneplan 2021-33 udlægges 5 nye byudviklingsarealer til boliger ved Helsing, Vejby, Skærød og Ramløse, og der omplaceres et erhvervsområde ved Stæremosen i Gilleleje. Øvrige byudviklingsarealer er udlagt i forbindelse med tidligere

planer. Det er i 2017 aftalt med Erhvervsstyrelsen at et tidligere perspektivområde ved Gilleleje kan indarbejdes i Kommuneplanen (rammeområde 2.B.26 – Gilleleje Syd 3). Alle arealudlæggene er af lokal betydning og de er placeret i forbindelse med et kommunecenter eller som afrunding af mindre bysamfund.

Arealudlæg indenfor kystnærhedszonen

Arealet ved Vejby, Vejby Nordvest 2 samt det omplacerede areal ved Stæremosen i Gilleleje er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Indenfor kystnærhedszonen, skal der foreligge en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for arealudlæggene.

Vejby Nordvest 2 – rammeområde 8.B.16

Den særlige planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for arealudlægget ved Vejby er, at der vurderes at være behov for byudvikling indenfor plandistriktet til opretholdelse af serviceniveauet. Alternativ placering udenfor kystnærhedszonen er ikke mulig indenfor plandistriktet, idet hele plandistriktet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Arealudlæggene ligger mod vest, det vil sige på kystsiden af Vejby. Denne placering vurderes mest hensigtsmæssig i forhold til beskyttelseshensyn, herunder hensynet til gravhøje omkring Vejby, og vurderes desuden i højere grad at være en afrunding af eksisterende by og i mindre grad række ud i det åbne land, end ved alternative placeringer. Gribskov Kommune har vurderet, at påvirkningen af kysten ikke vil være væsentlig, eftersom der ikke er visuel sammenhæng med kysten.

Stæremosen Syd – rammeområde 2.E.04

Den særlige planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for arealet ved Stæremosen syd er, at der vurderes at være behov for udvidelse af erhvervsområdet Stæremosen for at sikre tilstrækkelig med erhvervsarealer ved Gilleleje. En placering i direkte forbindelse med det eksisterende erhvervsområde Stæremosen vurderes som planlægningsmæssigt mest hensigtsmæssigt. Alternativ placering udenfor kystnærhedszonen er ikke mulig idet ny byzone skal placeres i forbindelse med eksisterende byzoneområder. Gribskov Kommune har vurderet, at påvirkningen af kysten ikke vil være væsentlig, eftersom der ikke er visuel sammenhæng med kysten.

Arealudlæg indenfor OSD

Stæremosen Syd er desuden beliggende indenfor OSD (område med Særlige Drikkevandsinteresser). Begrundelsen for placering af arealet indenfor OSD er at der vurderes at være behov for udvidelse af erhvervsområdet Stæremosen for at sikre tilstrækkelig med erhvervsarealer ved Gilleleje. Der er ikke mulighed for at placere arealet udenfor OSD, da hele erhvervsområdet ved Stæremosen ligger inden for OSD, og det nye erhvervsområde skal udlægges i forbindelse med eksisterende byzone og i tilknytning til det eksisterende erhverv ved Stæremosen.

Fortætning og omdannelse

Byudvikling skal i Gribskov Kommune i højere grad end tidligere ske i form af fortætning og

omdannelse - særligt i de tre største byer hvor der er flest mennesker og virksomheder. Denne bæredygtige strategi tilgodeser muligheden for at mindske transportbehov, optimere energiforsyningen, mindske inddragelse af nuværende landzonearealer og muligheden for at tænke helhedsorienterede løsninger generelt.

Som en del af fortætnings- og omdannelses-strategien ønsker Byrådet på lang sigt at to sommerhusområder – Bækkekrog (ramme 7.S.02) og Bakkelandet (ramme 7.S.03) - kan overføres til byzone. Begge sommerhusområder ligger udenfor kystnærhedszone. Det er ikke muligt at overføre områderne på nuværende tidspunkt, da det er i strid med gældende landsplanlægning (Fingerplan 2019). En overførelse til byzone forudsætter således en landspolitisk holdningsændring.

Byrum med kvalitet

Kvaliteten af de offentlige byrum er en vigtig faktor for at skabe levende, trygge og attraktive byområder for borgere, virksomheder og gæster, med gode rammer for kreativitet, bevægelse og socialt samvær.

Ved indretning af byrum, kan der eksempelvis inviteres til ophold, oplevelse, bevægelse og idræt ved at indtænke elementer som kunst, særlige møbler, beplantning, aktivitetslegepladser, legeredskaber, sports/motionsudstyr eller åbne scener af permanent eller midlertidig karakter. Sådanne tiltag kan give selv glemte områder ny kreativ karakter, og medvirke til at etablere en ny tilknytning til et byområde.

Det er desuden væsentligt, at der ved udformning af byrum arbejdes meget bevidst med at skabe god tilgængelighed og tryghed for alle aldersgrupper og bevægelsesforudsætninger. Dette kan eksempelvis ske gennem valg af materialer, farver og belysning og ved at skabe sammenhængende stiforløb mellem byens grønne rum og øvrige byrum og faciliteter, der stimulerer og danner ramme om fællesskaber og socialt liv i lokalmiljøet.

For at øge tilgængeligheden for alle kan der arbejdes mere med at styrke hensynet til tilgængelighed i lokalplanlægningen, ved at arbejde med øget fokus på at skabe sammenhængende stisystemer mellem nye boligområder og den omgivende by, krav om fast og skridsikker belægning på stier, med mindre, der er særlige arkitektoniske hensyn, markering af overgange mellem trafikarter samt etablering af ledelinjer i nye byområder.

Byrum indrettet med god tilgængelighed for bløde trafikanter fremmer desuden brug af mere miljøvenlige transportformer end bilen.

Energi, miljø og natur

Vedvarende energi er en vigtig del af fremtidens energisystem. Som hovedregel skal det være muligt at opsætte anlæg til produktion af vedvarende energi, men det er vigtigt at anlæg opsættes under hensyntagen til det enkelte steds karakter og eventuelle beskyttelseshensyn. Ved planlægning for nye byområder og byomdannelse skal det derfor indtænkes hvordan eventuelle anlæg til produktion af vedvarende energi ønskes indpasset,

da disse i flere tilfælde opsættes efterfølgende og løbende over tid, og samtidig kan have betydelig påvirkning af stedets samlede visuelle udtryk. Det kan eksempelvis ske gennem ensartet farvevalg samt placering på og mulig integration i bygninger.

I Gribskov Kommune er der meget attraktiv natur, og det er vigtigt, at denne bevares og tilgodeses i forbindelse med udlæg af nye boligområder. Bevaring af det grønne element er med til at gøre nye boligområder attraktive, selv fra starten, og vil være til gavn for både mennesker og dyr. Ved bibeholdelse af naturlige biotoper indenfor de bebyggede områder kan man styrke den biologiske mangfoldighed også i byer og boligområder; dette vil være med til at give en større oplevelsesværdi i beboelsesområderne og byerne.

Eksisterende værdifuld beplantning skal så vidt muligt respekteres, med særligt fokus på småbiotoper. Småbiotoper defineres som små uopdyrkede og permanent vegetationsbærende eller vanddækkede arealer. Småbiotoper er områder uden for omdrift med et flerårigt og relativt stabilt samfund af dyr og planter. De udgør i kombination med større naturområder og skove en grøn infrastruktur som er med til at sikre indholdet af vilde dyr og planter i landskabet. Et landskab med et godt og veludviklet net af spredningsveje kan indeholde mange flere arter og individer end et mere ensartet landskab.

Spredningsvejene nedsætter risikoen for isolation og indavl i små bestande, og arter vil ligeledes hurtigt kunne genindvandre, hvis de udslettes af en lokal katastrofe som afbrænding, sygdom, sprøjtning eller hård frost. Der er derfor også særligt fokus på muligheden for at skabe sammenhængende grønne strukturer, for at sikre spredningsmuligheder.

Grønne tage kan være med til at styrke den biologiske mangfoldighed og har miljømæssigt gode egenskaber i forhold til håndtering af overfladevand, og til temperaturudsving i bygninger. Som udgangspunkt kan grønne tage etableres på bygninger overalt i kommunen, men det må vurderes i hvert enkelt tilfælde hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt, blandt andet i relation til eventuelle beskyttelsesinteresser i området, arkitektur og andre særlige forhold.

Retningslinjetabel 1.1

Tabellen indeholder retningslinjer for rækkefølgen af realiseringen af enkelte af arealudlæggene, jævnfør retningslinje 1.1.3 for byområder.

En redegørelse for rækkefølgen findes under afsnittet Rækkefølge for planens gennemførelse.

Der er med Forslag til Kommuneplan 2021-33 samlet set ikke udlagt yderligere areal til byformål i forhold til den hidtidige planlægning.

Arealudlæg til byformål				
Plandistrikt	Område	Areal	Anvendelse	Retningslinjer/bemærkninger
Helsingør				
	Troldebakkerne	Cirka 34,5 hektar	Boliger og offentlige formål	Det sydøstlige hjørne af boligområdet (Etape I) skal udvikles først. Når der er offentliggjort lokalplanforslag for minimum 3 klynger i Etape I, kan Etape IIa og IIb udvikles. Når der er vedtaget lokalplaner for alle 5 klynger i Etape I, kan Etape III udvikles. Når der er vedtaget lokalplan for mindst 1 klynge i Etape III, kan Etape IV udvikles. Området er i alt 70 ha, men en del af arealet er overført til byzone. <u>Rammeområde 1.B.29</u> <u>Rammeområde 1.BB.02</u>
	Nejlinge	2 ha	Boliger	Området har 2. prioritet indenfor distriktet <u>Rammeområde 1.B.30</u>
	Ammendrup Park 2	1,4 ha	Boliger	<u>Rammeområde 1.B.15</u>
	Erhvervsområde Ammendrup	10,0 ha	Erhverv	<u>Rammeområde 1.E.07</u>
Gilleleje				
	Gilleleje Syd 1	7,4 ha	Boliger	Arealet har delt 1./2. prioritet med Gilleleje Syd 2. Arealerne må kun realiseres et ad gangen. <u>Rammeområde 2.B.21</u>
	Gilleleje Syd 2	12,6 ha	Boliger	Arealet har delt 1./2. prioritet med Gilleleje Syd 1. Arealerne må kun realiseres et ad gangen. <u>Rammeområde 2.B.22</u> Arealet ligger inden for kystnærhedszonen.

Gilleleje Syd 3	8,7 ha	Boliger	Arealet må først realiseres efter Gilleleje Syd 1 og 2 er realiseret med 65%
			<u>Rammeområde 2.B.26</u>

Stæremosen Syd	4,5 ha	Erhverv	<u>Rammeområde 2.F.04</u> Arealet ligger indenfor kystnærhedszonen.
----------------	--------	---------	--

Græsted

Breddam Syd	2,1 ha	Boliger	<u>Rammeområde 3.B.08</u> Arealet har 2. prioritet indenfor plandistriktet.
Græsted Syd 1	14,2 ha	Boliger	<u>Rammeområde 3.B.09</u>
Græsted Vest 1	2,8 ha	Boliger og offentlige formål	Arealet har 2. prioritet indenfor plandistriktet. <u>Rammeområde 3.B.10</u>
Perspektivområde Græsted	12,7 ha	Boliger	Området kan først planlægges efter 2033.
Lopholm	3,6 ha	Blandet boliger og erhverv	<u>Rammeområde 3.F.06</u>

Annisse-Mårup

Skærød Sydøst	8 ha	Boliger	- <u>Rammeområde 4.B.07</u>
---------------	------	---------	--

Blistrup

Blistrup Midt	2,8 ha	Boliger	Arealet har 2. prioritet indenfor plandistriktet <u>Rammeområde 5.B.14</u>
Blistrup Syd	9,8 ha	Boliger	Arealet har 3. prioritet indenfor plandistriktet efter Blistrup Nord og Blistrup Midt <u>Rammeområde 5.B.15</u>
Blistrup Øst	2,0 ha	Erhverv	<u>Del af Rammeområde 5.F.03</u>

Kr. Esbønderup

Kr. Esbønderup	7,6 ha	Boliger	<u>Rammeområde 6.B.18</u>
----------------	--------	---------	---

Ramløse

Toftegården	0,6 ha	Boliger	<u>Rammeområde 7.B.06</u>
-------------	--------	---------	---

Vejby

Ramløse Øst	13,4 ha	Boliger	<u>Rammeområde 7.B.09</u>
Vejby Nord	2,4 ha	Boliger	<u>Rammeområde 8.B.11</u>
Vejby Nordvest 2	3,2 ha	Boliger	<u>Rammeområde 8.B.16</u>

Arealer der udgår af byområdet

Græsted

Græsted Syd 1	3,9 ha	Boliger
Græsted Syd 2	12,5 ha	Boliger
Breddam Syd	14,2 ha	Boliger

Rækkefølge for planens gennemførelse

Angivelse af rækkefølgen for gennemførelse af denne kommuneplan omfatter alene rækkefølge for bebyggelse i byudlæg samt for enkelte byomdannelsesområder. Der er ikke fastsat en egentlig rækkefølge for gennemførelse af øvrige dele af kommuneplanen.

I Gribskov Kommune er det vigtigt med et rimeligt tempo i boligbyggeri for at kunne understøtte Byrådets vision og målsætninger for kommunens udvikling ikke mindst i forhold til befolkningssammensætning. Det er Byrådets målsætning at sikre grundlag for at kunne fastholde det nuværende serviceniveau mht. skole, institutioner, vejnet, kollektiv trafikbetjening, forsyningsanlæg mm. Desuden er det Byrådets målsætning, at der sikres en optimal udnyttelse af offentlige og private investeringer i denne service.

Det er markedet, der i samspil med planlægningen bestemmer omfang, beliggenhed og kvalitet af nyt byggeri. Med rækkefølgebestemmelserne vil kommunen til en vis grad kunne styre, at udbygningen af nye områder, omdannelsen af eksisterende byområder og prioriteringen mellem nye og eksisterende områder finder sted i en takt, der sikrer en hensigtsmæssig byudvikling og tager hensyn til kommunens og investorernes økonomiske muligheder.

Byrådet ønsker med kommuneplanen at sikre, at der er et godt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder til forskellige formål i kommunens forskellige områder, der understøtter bymønstre og byernes profiler. Samtidig skal der sikres en god koordinering mellem byudvikling og tidsfølge for investering i offentlig og privat service og infrastruktur.

Gribskov Kommune vil derfor tilrettelægge en velstyret byudvikling med afbalancering og fordeling af væksten, så der sker en afbalanceret vækst i forhold til nuværende byer og lokalsamfund og den private og offentlige service. Som led i den styrede byudvikling vil kommunen opmærksomt følge op på den overordnede planlægning og vurdere køb af mulige jordarealer for at sikre den rette byudvikling.

I overensstemmelse med Fingerplan 2019 bidrager rækkefølgeangivelserne for ny byudvikling til at sikre, at byudviklingen i kommunen alene har lokal karakter, at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder, og at byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.

Alle nye arealudlæg er placeret i forbindelse med et kommunecenter eller som afrunding af et mindre bysamfund.

Principper for rækkefølgeplanen

Følgende principper ligger til baggrund for rækkefølgeplanen:

- det skal sikres, at der til en hver tid er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder ved de bysamfund, hvor der er behov for at styrke grundlaget for at kunne fastholde det eksisterende serviceniveau.
- bymønster og byprofiler skal understøttes. Blandt andet betyder dette at de største byggemuligheder skal være placeret ved de tre kommunecentre.
- byudvikling skal ske inde fra og ud den samlede rummelighed og tempoet for muligt nybyggeri for kommunen som helhed skal i hovedtræk være uændret i forhold til tidligere planlægning.
- behovet for nyudlæg skal samtænkes med endnu ubebyggede arealer og igangværende fortætnings- og omdannelsesprojekter.

Med ordet "rækkefølge" angives alene, i hvilken rækkefølge udbygningen skal ske, dvs. hvad der kommer før hvad. For enkelte af områderne er der tillige krav om en egentlig tidsfølgeplan, dvs. med angivelse af, hvornår udbygningen tidligst kan påbegyndes.

Byudviklingsområderne for boliger er inddelt i 2 typer:

1. prioritetsområder er de områder der først kan realiseres
2. prioritetsområder kan realiseres efter 1. prioritetsområderne

Indenfor hvert plandistrikt gælder, at ny boligbebyggelse i områder der har 2. prioritet ikke kan udstykkes og bebygges før 65% af boligbebyggelsen indenfor 1. prioritetsområderne er gjort klar til indflytning.

Ud over arealudlæg til byformål er der udpeget et perspektivområde. Det er et område som Byrådet planlægger udlagt til byformål i forbindelse med fremtidige kommuneplanrevisioner efter planperiodens udløb - det vil sige efter 2033.

Rækkefølge indenfor de enkelte plandistrikter

Nedenfor beskrives rækkefølgen indenfor de enkelte plandistrikter. Arealudlæggene kan ses på retningslinjekort 1.1 Byområder. En oversigt over samtlige arealudlæg samt konkrete retningslinjer for arealerne, herunder rækkefølge kan ses i retningslinjetabel 1.1.

Plandistrikt Helsingør

I Helsingør er der mulighed for byudvikling tre steder.

Nord for Helsingør ligger byudviklingsområdet Troldebakkerne. For Troldebakkerne er der fastlagt rækkefølge for udviklingen således at det sydøstlige hjørne af boligområdet (Etape I) skal udvikles først. Når der er offentliggjort lokalplanforslag for minimum 3 klynger i Etape I, kan Etape IIa og IIb udvikles.

Når der er vedtaget lokalplaner for alle 5 klynger i Etape I, kan Etape III udvikles.

Når der er vedtaget lokalplan for mindst 1 klynge i Etape III, kan Etape IV udvikles.

Byrådet ønsker at fremme byfortætning på de arealer i Helsingør, der er udpeget til byomdannelsesområder samt endnu ubebyggede arealer der er overført til byzone. Realisering af disse har derfor meget høj prioritet.

Der er ved Nejlinge udlagt et mindre område til parcelhuse i tilknytning til et eksisterende boligområde. Området har 2. prioritet indenfor plandistriktet.

Syd for Helsingør er der udpeget areal på ca. 10 ha til erhvervsformål.

Arealudlægget til erhvervsformål skal imødekomme den generelle efterspørgsel på erhvervsgrunde i kommunen og samtidig støtte op om Helsingørs profil som hovedby for erhverv.

Plandistrikt Gilleleje

I dette plandistrikt er der to byvækstområder til boligformål med delt 1/2. prioritet - Gilleleje Syd 1 og 2. Områderne må kun realiseres et ad gangen.

Til udvidelse af erhvervsområdet Stæremosen ved Gilleleje er der udpeget et byvækstområde til erhvervsformål. Placeringen af dette areal er ændret med forslag til Kommuneplan 2021-33.

Herudover er der udpeget et tidligere perspektivområde til boligformål, Gilleleje Syd 3, der har 2. prioritet i plandistriktet efter Gilleleje Syd 1 og 2.

Plandistrikt Græsted

I dette plandistrikt er der tre byvækstområder til boligformål - alle ved Græsted. Breddam Syd har 1. prioritet.

Græsted syd 1 samt Græsted Vest har 2. prioritet.

Desuden er der udlagt et perspektivområde syd for Græsted, der først kan planlægges efter planperiodens udløb, dvs. efter 2033.

Plandistrikt Annisse-Mårup

I dette plandistrikt udlægges et nyt byudviklingsområde ved Skærød til boligformål. Der fastlægges ikke rækkefølgebestemmelse.

Plandistrikt Blistrup

I dette plandistrikt er der tre byvækstområder til boligformål - begge ved Blistrup.

Blistrup Nord har 1. prioritet. Området er under planlægning, men arealet er endnu ikke overført til byzone

Blistrup Midt har 2. prioritet.

Blistrup Syd kan udvikles efter Blistrup Nord og Blistrup Midt.

Til udvidelse af erhvervsområdet ved Blistrup er udpeget et byvækstområde til erhvervsformål.

Plandistrikt Kr. Esbønderup

I dette plandistrikt er der ét byvækstområde til boligformål, Kr. Esbønderup. Desuden overføres mindre områder fra erhverv til boligformål, men disse områder er i forvejen beliggende i byzone. Der fastlægges ikke rækkefølgebestemmelse.

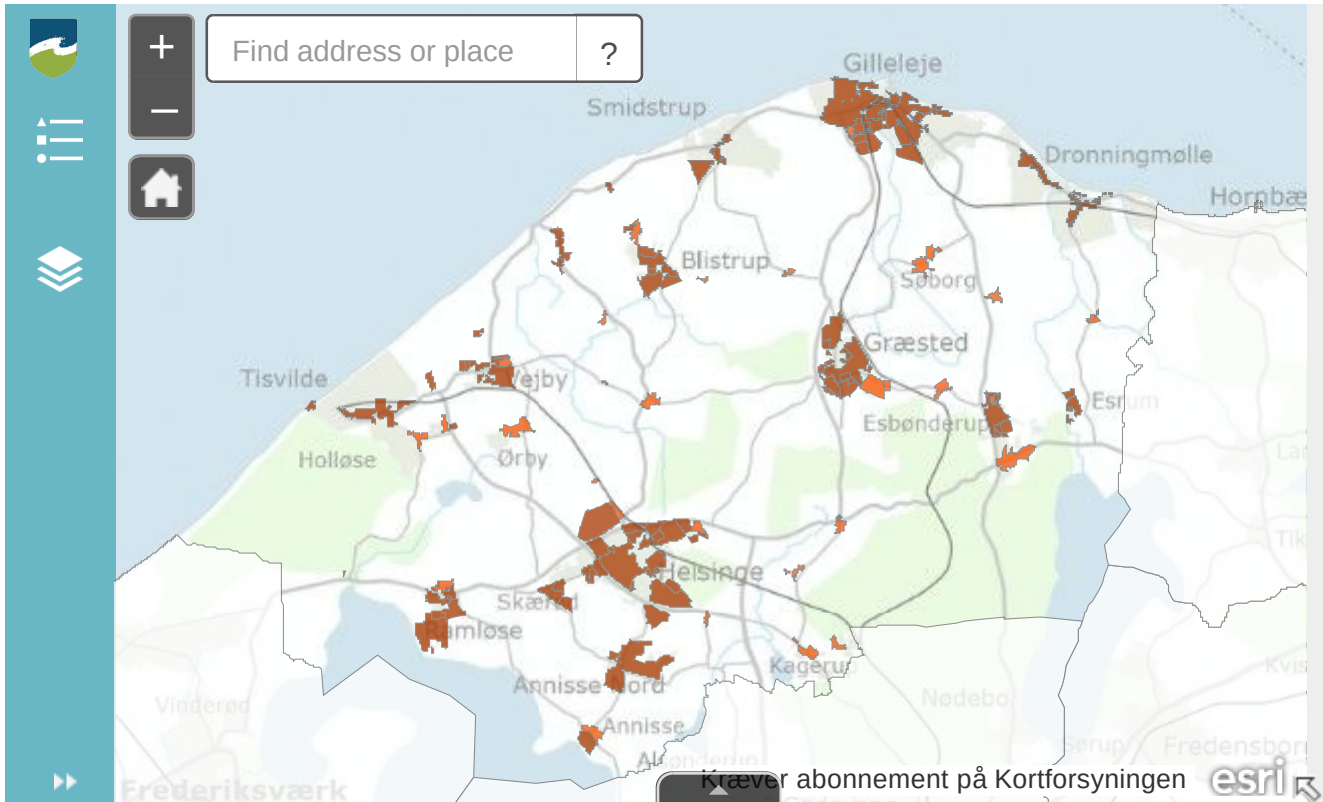
Plandistrikt Ramløse

I dette plandistrikt er der tre byvækstområder til boligformål - alle ved Ramløse. Områderne kan udvikles samlet. Alternativt kan Ramløse Øst 3 først udvikles når Ramløse Øst 1 og 2 er udviklet for at sikre byudvikling indefra og ud.

Plandistrikt Vejby

I dette plandistrikt er der to byvækstområder til boligformål, Vejby Nordvest 2 og Vejby Vest. Der er ikke rækkefølge for arealerne.

1.2 Boliger



Byrådets mål

Der skal sikres et rummeligt, varieret og fleksibelt udbud af boliger i forhold til boligstørrelser, boligtyper, lokalisering og ejerforhold, som kan opfylde de aktuelle og fremtidige boligbehov. Samtidig skal der sikres et alsidig boligudbud indenfor det enkelte boligområde eller lokalsamfund.

Boligudbuddet skal generelt fremme en varieret og balanceret befolkningssammensætning og understøtte kommunens bymønstre.

Der skal sammen med markedet sikres at der bliver bygget boliger, som supplerer det eksisterende udbud af boliger, så det sikres at der er mulighed for boliger i forskellige størrelser og forskellige ejerformer.

Boligområder skal fremstå attraktive, trygge og indbydende med mulighed for leg, bevægelse, socialt samvær og nærhed til naturoplevelser. Og særlige værdier og identitet i eksisterende boligområder skal sikres og styrkes.

Retningslinjer for boliger

Områder med boliger

1.2.1

Byudlæg til nye boligområder fastlægges i henhold til retningslinjerne i afsnit 1.1. Byområder.

1.2.2

Gennem planlægning skal der sikres et rummeligt og fleksibelt udbud af boliger i kommunen, så der er helårsboliger for alle – også for borgere, der har særlige behov for støtte eller særlige krav til boligens indretning.

1.2.3

I forbindelse med planlægning for nye boliger i blandede byområder eller eksisterende boligområder, eksempelvis ved fortætning eller omdannelse, skal det sikres at særlige værdier og områdets særlige identitet sikres og styrkes.

Boligens nærmiljø

1.2.4

Der skal tilstræbes nærhed til rekreative udfoldelsesmuligheder og grønne områder for alle boliger i kommunen.

1.2.5

Offentligt tilgængelige arealer i boligområder skal være trygge at færdes i, og skal så vidt muligt udformes, så de indbyder til ophold og udfoldelse. Der skal sikres god tilgængelighed samt velfungerende og sikre forhold for bløde trafikanter.

1.2.6

Ved planlægningen af nye boligområder og omdannelse af eksisterende boligområder skal der indtænkes muligt behov for fællesfaciliteter og -arealer, der kan understøtte det sociale liv i lokalområdet.

Redegørelse for boliger

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om Bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at gøre byudvikling mere inkluderende og bæredygtig samt tiltag der skal sikre alle adgang til gode boliger og tjenesteydelser. I Gribskov kommune er der en stor overvægt af åben-lav boligbebyggelse. Fremadrettet skal planlægningen af nye og eksisterende boligområder være med til at fremme livet i byerne og bidrage til et mangfoldigt boligudbud i kommunen, og dermed støtte op om FN's Verdensmål 11.



Byrådet ønsker at sikre en alsidig og balanceret befolkningssammensætning. Derfor skal

der kunne tilbydes et varieret udbud af boligtyper i kommunen, som kan opfylde forskellige befolkningsgruppers behov. Specielt skal der gøres en indsats for, at der kan tilbydes boliger og/eller byggemuligheder, der er attraktive for seniorer, børnefamilier og førstegangskøbere. Et varieret boligudbud skal sikres gennem en kvalitativ, bæredygtig by- og boligudvikling, på kort- såvel som på lang sigt.

Områder med boliger

De fleste boliger i kommunen findes i områder der er særligt udlagt til boligområder. Boligområder er områder, hvor der overvejende er helårsboliger, som eksempelvis parcelhuse, tæt-lav boliger eller etageboliger. Der kan i begrænset omfang indpasses andre funktioner, såsom offentlige formål og liberale erhverv, hvilket der er taget stilling til i rammerne for de enkelte boligområder. Derudover er der også boliger i centerområder, i områder udlagt til blandet bolig og erhverv, samt i sommerhusområder. I disse andre områder er der hovedsagelig andre typer af bebyggelse end boliger.

Inden for det enkelte boligområde og/eller det lokalsamfund, det indgår i, skal der gennem planlægningen af nye boligområder og fornyelse eller omdannelse af eksisterende boligområder sikres et alsidigt boligudbud. Herved skabes gode muligheder for, at en familie kan flytte til en anden boligtype eller -størrelse i nærheden, når der er behov for det. Man kan således forblive i sit lokalsamfund, selvom man skifter bolig, så det ikke er nødvendigt at skifte daginstitution eller skole, forlade foreninger eller bekendte. Samtidig skabes mulighed for mangfoldige boligområder og lokalsamfund med en alsidig beboersammensætning.

Særlige værdier og identiteter i eksisterende boligområder skal sikres og styrkes gennem planlægningen.

Et stigende antal boliger vil blive etableret i forbindelse med fortætning eller omdannelse indenfor eksisterende byafgrænsninger. Dette er med til at understøtte Byrådets mål om en bæredygtig byudvikling og minimere behovet for at inddrage landzonearealer. Flere boliger vil derfor komme til at ligge i blandede byområder i stedet for egentlige boligområder. Der vil ved omdannelse og fortætning være særligt fokus på områdets kvalitet som nærmiljø for boligen.

Boligens nærmiljø

Nærhed til skov og vand er en af de ting, der gør Gribskov Kommune til en attraktiv bosætningskommune. Det er Byrådets mål, at der skal være nærhed til rekreative udfoldelsesmuligheder for alle boliger i kommunen. Det betyder ikke, at alle skal kunne bo ud til Kattegat, men at tilgængeligheden til rekreative områder eller grønne arealer skal være høj, hvad end man bor i Tisvilde eller midt i Helsingør. Analyser viser, at borgernes brug af grønne arealer i dagligdagen, eksempelvis når man skal motionere eller lufte hund, hænger nøje sammen med gå-afstanden til rekreative arealer i nærområdet omkring

boligen. Bliver den højere end 10 minutter, svarende til ca. 1.000 meter, så falder brugen markant.

Når der planlægges for nye boligområder eller omdannelsen af eksisterende, skal muligheden for etablering af nye rekreative, grønne arealer derfor indtænkes. Lige så vigtigt er det, at tilgængeligheden til disse arealer indtænkes og samtænkes med blandt andet eksisterende stisystemer. Arealerne kan på den måde også tilføre attraktionsværdi til omkringliggende boligområder.

Boligområdernes indretning kan bidrage til den enkeltes sundhed på en naturlig måde ved at give folk lyst til og mulighed for at bevæge sig rundt til fods eller på cykel. Der skal generelt sikres god tilgængelighed for folk med gangbesvær og med handicap, men også øvrige borgeres sundhed skal tilgodeses. Det er oplagt at indtænke gå- og løberuter inden for det enkelte boligområde, men også forbundet med andre boligområder, nærliggende grønne områder eller skov. Man kunne også forstille sig arealer og inventar, der indbyder til leg og fysisk udfoldelse for både børn og voksne.

Boligområder skal understøtte områdets sociale liv og skabe trygge rammer for den enkeltes liv. I indretningen af de nærrekreative arealer bør der lægges vægt på, at de skal være trygge at færdes i, samt at der etableres fælles mødesteder såsom legepladser og bålpladser, der skal virke indbydende og velintegrerede og derved understøtte det sociale liv i området. Ligeledes skal det undersøges, hvorvidt der vil være grundlag for andre fællesfaciliteter såsom fælleshuse, særligt for områder der udlægges til mindre boliger.

Bopælspligt

Der er bopælspligt i alle helårsboliger i byzone. Der har de seneste år været en tendens til, at helårshuse i kommunens attraktive byer langs kysten bliver brugt som sommerhuse. Byrådet ønsker derfor fortsat fokus på, at helårsboliger i byzone anvendes til helårsbeboelse for at sikre levende by- og boligområder. Boliger med sommerhusstatus i byzone har ikke bopælspligt.

I henhold til Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, forudsætter det Byrådets tilladelse hvis personer, der tilhører samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

1.3 Erhverv

Lovgrundlag

Overordnet set skal planlægningen for erhverv opfylde planlovens formålsbestemmelse, som for erhverv er, at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst, jf. planlovens kapitel 1, §1 stk. 2 pkt. 3.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder; Kommuneplanen skal desuden indeholde retningslinjer for konsekvensområder omkring erhvervsområder, jf. planlovens kapitel 4, §11a pkt. 25 og 26.

Kommuneplanen skal derudover indeholde retningslinjer for sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.

Byrådets mål

Der skal sikres gode udviklingsmuligheder for eksisterende virksomheder og skabes gode rammer for etablering af nye.

Den primære erhvervsudvikling skal centreres omkring Helsingør og Gilleleje, mens der i mindre omfang skal ske udvikling i Græsted.

Erhvervsområderne skal fremstå ordnede og imødekommende.

Lokalisering af erhverv

1.3.1

Virksomheder skal som hovedregel placeres i erhvervsområder i Helsingør og Gilleleje. Sekundært kan erhverv lokaliseres i erhvervsområderne i kommuncetret i Græsted.

1.3.2

Nye erhvervsarealer skal, så vidt muligt, udlægges i forlængelse af eksisterende erhvervsområder.

1.3.3

Der kan i landzone i særlige tilfælde gives tilladelse til etablering af virksomheder, der er tilknyttet landbrug, fiskeri eller råstofudnyttelse

1.3.4

Nye erhvervsarealer skal udlægges med en afstand til miljøfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger, der sikre, at der tages højde for potentielle miljøkonflikter. Lokalplaner skal indeholde en vurdering af, om der er behov for afværgeforanstaltninger for at reducere miljøpåvirkningerne fra erhvervsområder.

1.3.5

Skal der, inden for miljøzoner over miljøklasse tre, planlægges for aktiviteter, der ikke har tilknytning til produktionsvirksomheder eller transport- og logistikvirksomheder, skal der i lokalplanen redegøres for, at anvendelsen ikke begrænser produktionsvirksomhederne i deres aktiviteter og muligheder for vækst.

Miljøzoner

1.3.6

Ved planlægning af nye større erhvervsområder skal der foretages en miljøzoner. Området skal inddeles i delområder, og inden for hvert delområde skal der være bestemmelser for, hvilke miljøklasser af virksomheder, der kan lokaliseres. Zoneringsen skal ske, så de mest miljøbelastende virksomhedstyper lokaliseres så langt væk fra miljøfølsomme områder og anvendelser som muligt.

1.3.7

Inden erhvervsområderne kan der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger og lignende) med mindre der i lokalplan kan redegøres for, at den fremtidige anvendelse i forhold til miljøpåvirkninger som støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening ikke begrænser virksomhedernes aktiviteter.

1.3.8

Hvis der lokalplanlægges for et område, der vurderes af være belastet af lugt, skal området i kommuneplanen udpeges som et lugtbelastet areal. Der kan ikke planlægges for boliger, i et areal der i kommuneplanen er udpeget som lugtbelastet.

Blandet bolig og erhverv

1.3.9

Nye erhvervsområder til blandet bolig og erhverv skal lokaliseres i forbindelse med erhvervsområdet Lopholm, se kort 1.3 Erhverv.

Indretning af erhvervsområder

1.3.10

I forbindelse med lokalplanlægningen for erhverv skal der redegøres for, hvordan det sikres, at erhvervsområderne fremstår som ordnede og imødekommende, og hvad der er gjort for at sikre hensigtsmæssige overgange til det åbne land og til andre bymæssige anvendelser.

Redegørelse for erhverv

FN's Verdensmål 8 om Anstændige jobs og økonomisk vækst

Verdensmålet om anstændige jobs og økonomisk vækst handler bl.a. om at den årlige økonomiske vækst pr. indbygger skal fastholdes. Kommuneplanens planlægning for erhverv er med til at sikre, at virksomhederne har de nødvendige arealer til at udvikle sig og at der fortsat er arealer, så nye virksomheder kan etablere sig. Samtidig er kommuneplanens retningslinjer med til at forebygge miljøkonflikter og dermed skabe større investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for virksomhederne.



Retningslinjerne for erhverv omfatter områder, der typisk indeholder industri- og fremstillingsvirksomheder samt lager og transportvirksomheder. Der er større områder til erhvervsformål i Helsingør og Gilleleje, samt mindre områder i Græsted og en del af lokalcentrene. Udover erhvervsområder til industri- og fremstillingsvirksomhed er der udlagt en række områder til blandede bolig- og erhvervsformål i Græsted, Ramløse og Skærød ved Helsingør. Disse områder henvender sig særligt til håndværksvirksomheder og andre virksomheder med lav miljøbelastning.

Landbrugserhvervet samt erhverv relateret til landbrugsejendomme er beskrevet under retningslinje 3.1 Landbrug og store husdyrbrug.

Lokalisering af erhverv

Det er fastlagt i bymønsteret, at Helsingør er hovedby for erhverv i Gribskov Kommune. Principperne for lokalisering af erhverv bygger på og understøtter beskrivelsen af Gribskov Kommunes bymønster, og er i overensstemmelse med den statslige interesse i, at byudvikling sker i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Lokaliseringen af erhverv i overensstemmelse med bymønsteret skal sikre, at virksomhederne lokaliseres hensigtsmæssigt i forhold til infrastruktur samt kunde- og arbejdskraftoplande.

Kommunens opgave er ikke blot at fastlægge rammerne for lokalisering af erhverv, men også at fremme udviklingen generelt i kommunen. Den fysiske planlægning skal derfor integreres med kommunens andre opgaver og visioner. Her spiller bymønsteret en særlig rolle som bestemmende faktor for erhvervslokaliseringen og lokaliseringen af byformål i det hele taget.

Kommuneplanens retningslinjer for erhvervslokalisering er udarbejdet i relation til den erhvervsstrukturelle udvikling og undersøgelser af blandt andet videnserhverv samt vækst i beskæftigelse og antal virksomheder i kommunens større erhvervsområder. Målet er, at den fysiske planlægning understøtter virksomhedernes bestræbelser for at udvikle deres konkurrenceevne.

Der vurderes ikke at være behov for udlæg af areal til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i Gribskov Kommune. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav omfatter virksomheder, der må forventes at kunne påvirke de nære omgivelser i særlig grad med støj, luftforurening, spildevand, trafik, risiko for grundvandsforurening eller risiko for større uheld med farlige stoffer.

Miljøzoner

Zoneinddeling efter miljøklasser af de belastende erhvervsområder skal sikre en effektiv udnyttelse og miljømæssigt forsvarlige forhold for omgivelserne.

Ved planlægningen af nye og eksisterende erhvervsområder skal der tages stilling til hvilke typer (virksomhedsklasser) af erhvervsvirksomheder, der ønskes i området. Er et erhvervsområde beliggende i nærheden af miljøfølsom arealanvendelse, som eksempelvis boliger, kan en differentieret anvendelse af erhvervsområdet forhindre miljøkonflikter.

De aktiviteter, som ikke giver anledning til miljøkonflikter, lokaliseres nærmest de miljøfølsomme naboer, og de virksomheder, der belaster, længst væk. En inddeling af områderne i afstandszoner muliggør, at miljøpåvirkningen fra virksomheder kan blive dæmpet eller fortyndet ved hjælp af en mellemliggende afstandszone med arealer for mindre belastende virksomheder. Zoneringen vil tage udgangspunkt i de virksomhedsklasser, der fremgår af Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning.

Blandet bolig og erhverv

Blanding af anvendelsestyperne bolig og erhverv skaber nogle særlige udfordringer og lægger nogle begrænsninger på virksomhederne hvad angår miljøbelastning. Derfor søges fremtidige udlæg til blandet bolig og erhverv lokaliseret i forbindelse med det eksisterende område ved Mestervangen i Græsted.

Der er imidlertid også klare fordele med blandingen af de to anvendelsestyper, idet det giver den erhvervsdrivende mulighed for etablering af mindre produktions- og håndværksvirksomheder i forbindelse med en bolig.

Det er generelt billigere at etablere virksomhed i forbindelse med egen bolig, og området kan fungere som 'rugekasse' for nye virksomheder og erhvervstyper, der forudsætter billige lokaler.

Byrådet ønsker et stadigt udbud af muligheden for at etablere virksomhed i forbindelse med en bolig og er derfor særligt opmærksom på, at de blandede områder ikke over tid udvikler sig til rene boligområder.

Produktionserhverv

Det vurderes, at der ikke er behov for at udlægge yderligere arealer til produktionsvirksomheder i forbindelse med Kommuneplan 2021-33.

Der er ikke udlagt erhvervsområder i kommuneplanen, som er forbeholdt produktionserhverv. De eksisterende produktionsvirksomheder ligger spredt og det vurderes ikke at være noget område, der naturligt kan udpeges til produktionserhverv. Gennem zoner og afstand til miljøfølsom arealanvendelse, tages der højde for potentielle miljøkonflikter.

Kommuneplan 2021-33 ændrer afgrænsningen af to kommuneplanrammer for erhverv:

For at skabe et mere sammenhænge erhvervsområde rykkes Rammeområde 2.E.04 op til rammeområde 2.E.02. Det vurderes, at det ikke vil give anledning til miljøkonflikter, da det vil øge afstande til den nærmeste bolig.

Herudover udvides bymidteafgrænsningen i Gilleleje 2.C.01 til også at omfatte en del af erhvervsrammen for havnen 2.E.01 og der indføre en ny bymidteramme (2.C.02) ud til havnen, som ikke giver mulighed for, at der kan planlægges for boliger. Ændringen forventes ikke at give særlig anledning til miljøkonflikter, da der fortsat ikke gives mulighed for miljøfølsom arealanvendelse, som f.eks. boliger og da der allerede i dag findes enkelte detailhandelsbutikker og et større antal spisesteder i området.

Indretning af erhvervsområder

Ved at fokusere på elementer, som udformningen af vejanlæg, bebyggelsens placering i forhold til vejene og udlæg af grønne kiler, kan der skabes elementer, der binder området sammen og giver fleksible arealer, der kan bruges til andre formål end erhverv. Det kan være områder, som anvendes til parkering af lastbiler eller forskellige former for

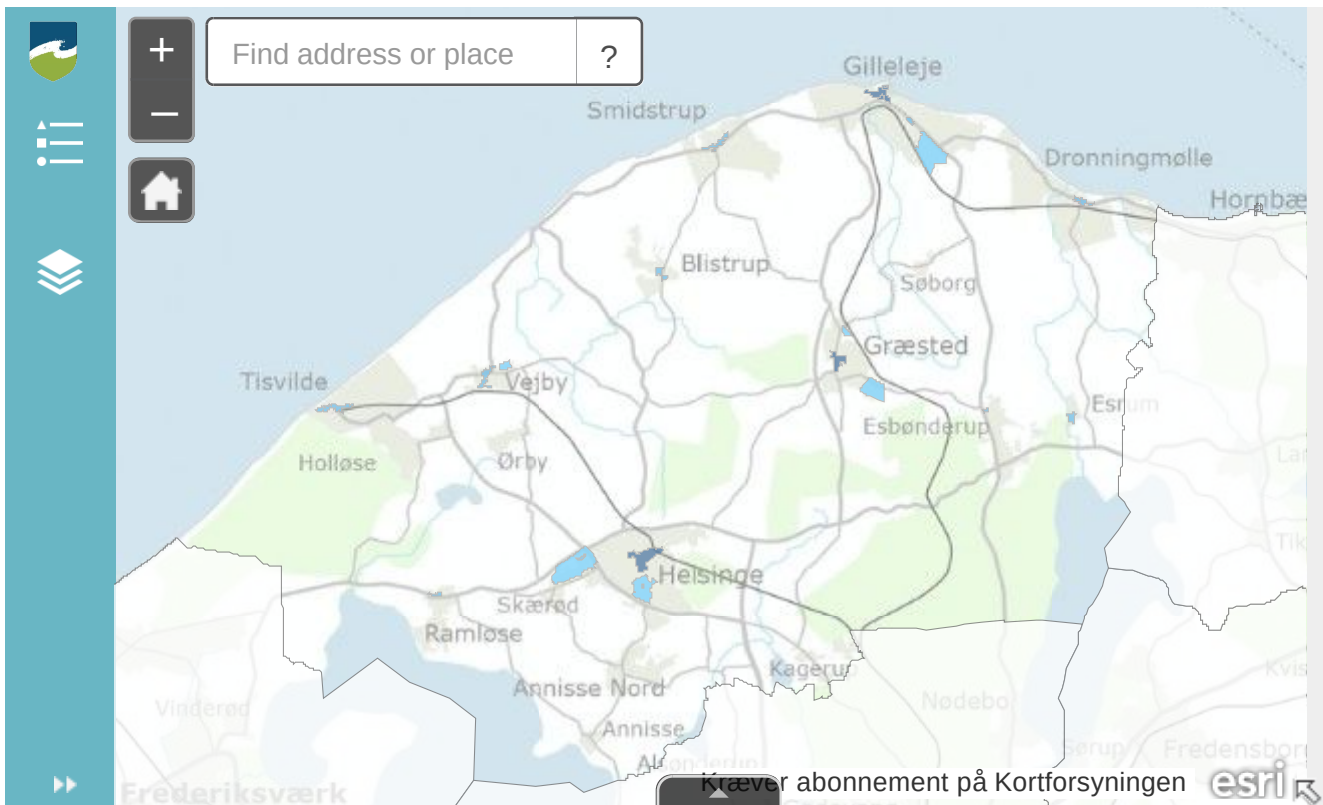
fritidsformål, eksempelvis typer der vanskeligt kan lokaliseres andre steder på grund af genevirkninger. I planlægningen for erhvervsområder skal muligheden for fleksible anvendelser af friarealer undersøges.

De fleste erhvervsområder er lokaliseret i udkanten af byområdet, og derfor er overgangen til det åbne land et særligt tema i forbindelse med indretningen af erhvervsområderne. Det skal i indretningen af det enkelte erhvervsområde vurderes, hvorvidt beplantning mod det åbne land samt mod andre bymæssige anvendelser vil kunne give positiv effekt på den æstetiske oplevelse af området og landskabet.

For at sikre, at erhvervsområderne fremstår ordnede og imødekommende, kan der i planlægningen af det enkelte område formuleres bestemmelser vedrørende eksempelvis beplantning, udendørs oplag, bebyggelsens placering og arkitektur.

Erhvervsområder har ofte tung trafik, og det skal sikres, at vejene anlægges i tilstrækkelig bredde, primært for at sikre lastbilers adgang og sekundært for at sikre en åbenhed imellem bygningerne. Det skal ved planlægningen af det enkelte erhvervsområde desuden undersøges, om der er basis for, at arealet kan udnyttes mere effektivt for eksempel ved højere bebyggelsesprocenter eller underjordisk parkering.

1.4 Detailhandel



Lovgrundlag

Overordnet set skal planlægningen for detailhandlen i Gribskov Kommune opfylde Planlovens formålsbestemmelser for detailhandelsplanlægningen, som ifølge planlovens kapitel 2 d, §51 er at:

- Fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer, samt i de enkelte bydele i de større byer,
- sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og
- skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

For dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre må der, jf. planlovens kapitel 2 d ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 5.000 m² bruttoetageareal + personalefaciliteter. Butiksstørrelsen for dagligvarebutikker i lokalcentre og for enkeltstående dagligvarebutikker må ikke overstige et bruttoetageareal på 1.200 m². I et lokalcenter må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 3.000 m².

Byrådets mål

Det overordnede mål for detailhandlen i Gribskov kommune er at fremme et varieret butiksudbud i lokal- og kommunecentre samt at fastholde og styrke et bredt udbud af butikker, indkøbs- og handelsmuligheder til gavn for borgere, turister og det øvrige erhvervsliv.

Gribskov Kommune vil fremme gode udviklingsmuligheder for eksisterende og kommende butikker.

Retningslinjer for detailhandel

1.4.1

Kommuneplanen udlægger centerområder i form af bymidter, lokalcentre og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Centerområderne er områder inden for hvilke, der kan være detailhandel.

Områdernes geografiske afgrænsninger fremgår af retningslinjekort 1.4.

1.4.2

For hvert centerområde er der fastlagt en arealramme. Arealrammen angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Arealrammerne fremgår af tabel 1.

For hvert centerområde fastlægges desuden et maksimalt bruttoetageareal pr. butik for henholdsvis dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. De maksimale butiksstørrelser fremgår af tabel 1.

AREALRAMMER OG MAKSIMALE BUTIKSSTØRRELSER FOR CENTEROMRÅDER I M ²						
Centerområde	Eksisterende areal	Arealramme	Restrummelighed	Maksimalt bruttoetageareal pr. butik		
				Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
Helsing bymidte	16.900	25.000	8.100	5.000	5.000	
Græsted bymidte	4.350	10.000	5.650	5.000	5.000	
Gilleleje bymidte	11.550	18.300	6.800	5.000	5.000	
Lokalcenter Ramløse	900	3.000	2.100	1.200	3.000	
Lokalcenter Bymosecentret	1.500	2.000	500	1.200	1.200	
Lokalcenter Kr. Esbønderup	1.150	3.000	1.850	1.200	3.000	
Lokalcenter Esrup	50	3.000	2.950	1.200	3.000	
Lokalcenter Bønderupvej	1.750	3.000	1.250	1.200	3.000	
Lokalcenter Dronningmølle	1.350	3.000	1.650	1.200	3.000	
Lokalcenter Smidstrup	800	3.000	2.200	1.200	3.000	
Lokalcenter Blistrup	2.150	3.000	850	1.200	3.000	
Lokalcenter Tisvilde	1.500	3.000	1.500	1.200	3.000	
Lokalcenter Vejby*	2.050	3.000	950	1.200	3.000	
Lokalcenter Helsing Tofte	0	1.200	1.200	1.200	1.200	
SPV Mestervangen i Græsted	1.250	7.000	5.750			7.000
SPV Rundinsvej i Helsing	9.750	20.000	10.250			20.000
SPV Stæremosen i Gilleleje	2.250	15.000	12.750			15.000
Erhvervsområde Tofte	16.900	25.000	8.100			25.000
SPV Ved Græsted Station	2.000	10.000	8.000			10.000
SPV Erhvervsområde Vejby	500	1.500	1.000			1.500
Det eksisterende areal og restrummeligheden er afrundet til nærmeste 50 m ² og opgjort i august 2020. *Der må inden for området være én butik til særligt pladskrævende varegrupper.						

1.4.3

Beliggenheden af arealer til nye, samt udvidelse af eksisterende lokalcentre til butiksformål afgrænses i kommuneplanen efter følgende principper:

- Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m².
- Det samlede bruttoetageareal for det enkelte område må ikke overstige 3.000 m². Det kan derfor blive nødvendigt at reducere i det eksisterende butiksareal, hvis der skal gives plads til nyt butiksareal et andet sted indenfor lokalcentret.

1.4.4

Butikker til særligt pladskrævende varegrupper skal placeres i særligt udpegede erhvervsområder, der ligger hensigtsmæssigt i forhold til overordnede veje og kollektiv trafik.

1.4.5

Uden for bymidter og bydelscentre kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Den maksimale butiksstørrelse for enkeltstående butikker fastsættes til 1.200 m² bruttoetageareal.

Redegørelse for detailhandel

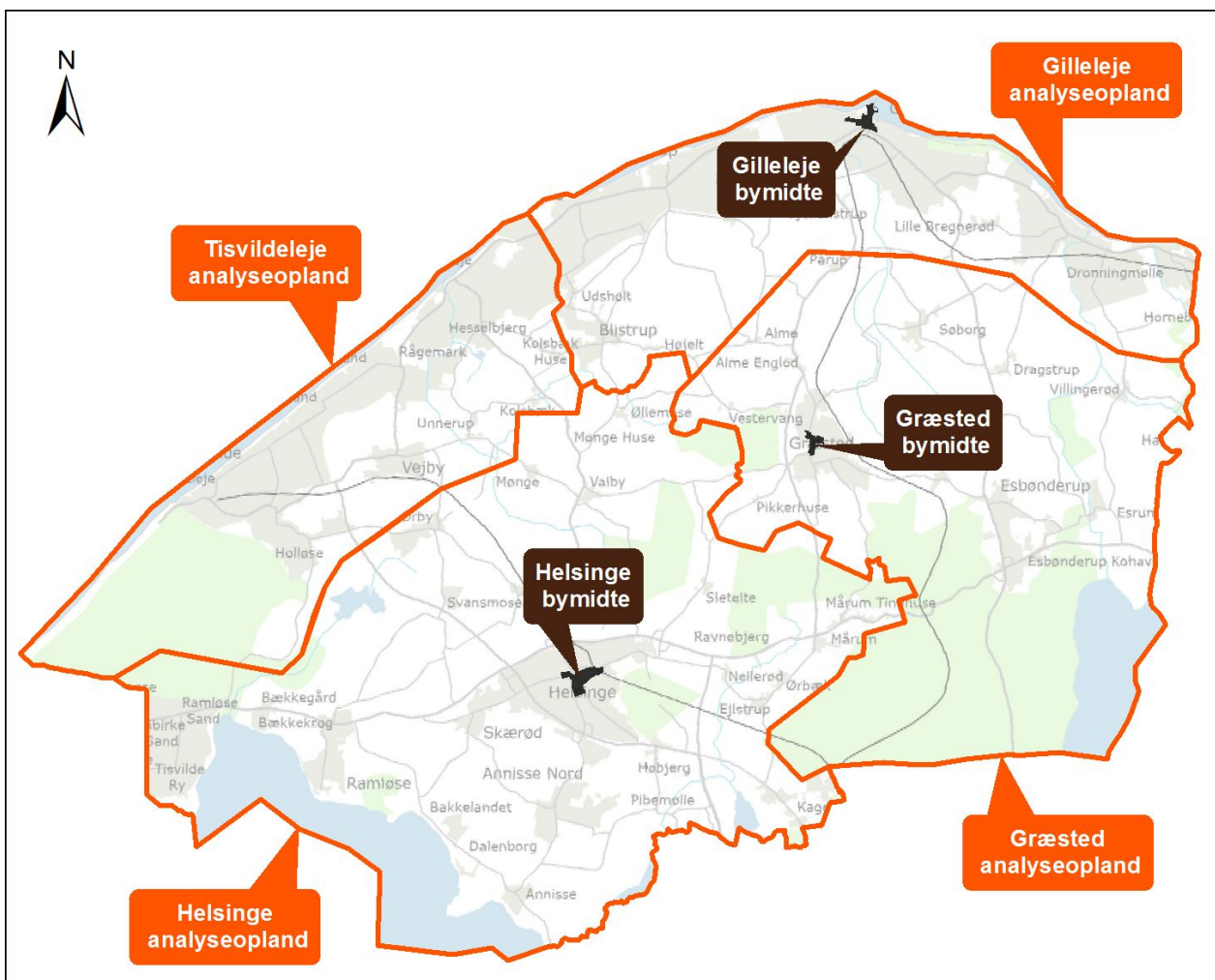
FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om Bæredygtige byer og lokalsamfund handler bl.a. om at byudvikling gøres mere inkluderende og bæredygtig. Planlægningen for detailhandel er med til at fremme livet i byerne og bidrager dermed til at folk føler sig inkluderet. Samtidigt bidrager detailhandelsplanlægningen til, at alle har god adgang til indkøbsmuligheder og at transportafstandene mindskes.



Detailhandlen er vigtigt for byernes liv, identitet, erhvervsudvikling og beskæftigelse. Detailhandlen spiller en særlig rolle i forhold til at understøtte andre brancher som f.eks. turisme og serviceerhverv. Et godt handelsliv med gode og varierede indkøbsmuligheder er også med til at sikre, at byerne er attraktive for nuværende og fremtidige borgere.

Gribskov Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set i forhold til planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, at tilgængelig heden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god samt at fastholde butikkerne og livet i bymidterne.



Figur 1: Inddeling af Gribskov Kommune i analyseoplande.

Der er 215 butikker i Gribskov Kommune. Heraf er 28 % dagligvarebutikker og 72 % er udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Godt 50 % af butikkerne ligger i bymidterne i Helsingør, Gilleleje og Græsted. Derudover er der næsten 100 kundeorienterede serviceerhverv i de tre bymidter.

Andelen af kædebutikker er 40 % i Gribskov Kommune. Kædeandelen er højst i Helsingør og Græsted med hhv. ca. 49 % og 44 % og lavest i Gilleleje og Tisvildeleje med hhv. ca. 33 % og 35 %. Den højere kædeandel i indlandsbyerne er en styrke ift. at appellere til de lokale borgere, mens den lave kædeandel i kystbyerne er en styrke ift. at appellere til turisterne.

Detailhandlen i Gribskov Kommune har et samlet bruttoetageareal på knap 90.000 m² fordelt omtrent ligeligt mellem dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der er klar overvægt af små butikker – også inden for restauration og personlig pleje. I Gilleleje og Tisvildeleje er den gennemsnitlige butiksstørrelse hhv. ca. 295 m² og ca. 275 m², mens tallene er ca. 545 m² i Helsingør og ca. 465 m² i Græsted. Det vurderes, at de mange mindre butikker i kystbyerne skyldes tilstedeværelsen af mange mindre og uafhængige butikker, der bl.a. betjener turisterne.

Detailhandlen i Gribskov Kommune omsatte i 2019 for ca. 1,9 mia. kr. fordelt med ca. 1,26 mia. kr. på dagligvarer og ca. 640 mio. kr. på udvalgsvarer. Detailhandlen i Helsingør stod for knap halvdelen af den samlede omsætning. Derudover omsatte de kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje i de tre bymidter for ca. 150 mio. kr. Den årlige omsætning i Helsingør by er i løbende priser steget med knap 75 mio. kr. eller ca. 10 % i perioden 2016-2019. Stigningen skyldes ændrede omsætninger i de enkelte butikker, ændringer i butiksstrukturen og prisudviklingen.

Handelslivet i Gribskov Kommune har stor fordel af den omfattende turisme. Turisternes forbrug i detailhandlen i Gribskov Kommune er opgjort til i størrelsesordenen 340 mio. kr. i 2019. Det svarer til knap 20 % af den samlede omsætning i detailhandlen. Turisternes forbrug i restauranterne og andre spisesteder var i størrelsesordenen 45 mio. kr. svarende til ca. 40 % af den samlede omsætning i de to erhverv i kommunen. I kystbyerne er væsentligt andelen højere.

Gribskov Kommune havde i 2019 et overskud på handelsbalancen på knap 200 mio. kr. selvom de lokale borgere lægger ca. hver 5. krone i butikker uden for kommunen. Overskuddet på 200 mio. kr. dækker over et stort overskud inden for dagligvarer og balance mellem omsætning og forbrug inden for udvalgsvarer. Overskuddet skyldes i høj grad den omfattende turisme, der også i væsentlig grad bidrager til udvalgswareomsætningen.

Der er potentiale for at tiltrække manglende kædebutikker til en række placeringer i Gribskov Kommune. Store udvalgswarebutikker og butikker med SPV vil kunne supplere det eksisterende handelsliv og skabe vækst og udvikling. Samtidig vil nye store butikker dog også hente en del af deres omsætning fra eksisterende butikker.

Fremgangen i befolkningstallet i Gribskov Kommune på ca. 1.885 borgere eller ca. 4,6 % i perioden 2021-2033 vil sandsynligvis medføre et behov for flere dagligvarebutikker. Det vurderes, at behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker vil ligge mellem ca. -300 m² til ca. +3.400 m². Behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker og flere kundeorienterede serviceerhverv vil i høj grad afhænge af udviklingen i privatforbruget, væksten i nethandlen og udviklingen i turismen. Det vurderes, at behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker vil være ca. -3.700 m² til ca. +6.100 m².

Forøgelse af maksimale butiksstørrelser

Med Kommuneplan 2021-2033 forøges de maksimalt tilladte butiksstørrelser i centerområderne, så butiksstørrelserne følger de lovbestemte maksimalt mulige butiksstørrelser. Ændringen sker, så det fremadrettet i lokalplanlægningen kan muliggøres, at butikker udvides og moderniseres til gavn for både detailhandlere og forbrugere.

For lokalcentre øges den maksimalt tilladte størrelse pr. dagligvarebutik fra 1.000 m² ekskl. 200 m² til personalefaciliteter til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter. I praksis muliggør ændringen et lidt større salgs- og lagerareal.

For bymidter øges den maksimalt tilladte størrelse pr. dagligvarebutik fra 3.500 m² ekskl. 200 m² til personalefaciliteter til 5.000 m² ekskl. 200 m² personalefaciliteter. Dette muliggør væsentligt større dagligvarebutikker.

For udvalgswarebutikker øges den maksimalt tilladte størrelse pr. butik til arealrammens størrelse for lokalcentre og til 5.000 m² for bymidter. Dette muliggør væsentligt større udvalgswarebutikker.

For butikker med særligt pladskrævende varegrupper i områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper øges den maksimale størrelse pr. butik til arealrammens størrelse. Butikker med særligt pladskrævende varegrupper i lokalcentre og bymidter underlægges samme størrelsesbegrænsninger som udvalgswarebutikker i disse områder.

Eftersom arealrammerne for centerområderne ikke forøges, men i flere tilfælde nedjusteres, så vil udvidelser af eksisterende butikker eller etableringen af nye butikker skulle ske inden for de hidtil gældende eller nye nedjusterede arealrammer. Da det vurderes, at den gennemsnitlige arealintensitet og samlede omsætning ikke påvirkes af de forøgede maksimalt tilladte butiksstørrelser, så vurderes det, at ændringen kun vil få effekter for den eksisterende detailhandel i de tilfælde, hvor eksisterende butikker udvider.

Ændrede afgrænsninger af bymidter

Bymidterne i Helsingør, Græsted og Gilleleje er afgrænset geografisk i kommuneplanen. Med Kommuneplan 2021-2033 ændres de geografiske afgrænsninger af bymidterne. Afgrænsningerne ændres, da det vurderes, at de hidtil gældende afgrænsninger er for rummelige og indeholder områder, hvor det vurderes usandsynligt, at der kan skabes koncentrationer af bylivsskabende funktioner.

Et sammenhængende, konkurrencedygtigt handelsmiljø er kendetegnet ved, at der kun er få og korte eller ingen gadestrækninger uden forretninger og andre publikumsfunktioner. For at sikre synergi mellem funktionerne og en stærk sammenhængskraft i bymidterne er bymidteafgrænsningerne indskrænket i flere tilfælde. I Helsingør udgår et område nord og øst for gymnasiet af afgrænsningen. I Græsted udgår et område ved søen og et område ved Dønnevældevej af bymidteafgrænsningen. I Gilleleje udgår et områderne syd for Bøgebakken og Gilleleje Hovedgade.

I Gilleleje udvides bymidten i stedet med et område ved havnen, hvor der allerede i dag findes enkelte detailhandelsbutikker blandet med et større antal spisesteder. Det vurderes, at der er mulighed for at videreudvikle det spændende miks af havnemiljø, fiskerestauranter og fiskebutikker samt havnerelaterede specialudvalgswarebutikker. I det følgende redegøres jf. Planlovens § 11, e stk. 4 og 6 for udvidelsen af Gilleleje bymidte som vist på figur 2.

Sammenhæng med hovedstruktur

Kommuneplan 2021-2033 for Gribskov Kommune fastlægger en bystruktur med

kommunecentre, lokalcentre og landsbyer. Kommunens byer er inddelt i disse tre grupper på baggrund af deres størrelse og funktion og den rolle de udfylder i resten af kommunen. Gilleleje er en af de tre kommunecentre. Kommunecentre kan indeholde funktioner, der har hele kommunen som opland. Det kan være kommunale servicefunktioner som f.eks. større idrætsfaciliteter, kulturinstitutioner og større butikker. Byrådets overordnede mål er, at den eksisterende decentrale netværksstruktur i bymønstret fastholdes, så alle byområder og de lokale oplande kan være velfungerende og betjenes med nærservice og kulturtilbud.

Det vurderes, at udvidelsen af bymidten i Gilleleje vil understøtte målet om at fastholde den eksisterende decentrale netværksstruktur i bymønstret, idet der skabes mulighed for en udvikling af handelslivet i Gilleleje bymidte. Det vurderes desuden, at målet om at understøtte Gilleleje som kommunens turistcenter understøttes, idet der skabes mulighed for en videreudvikling af det spændende miks af erhverv på havnen. Dermed understøttes Gillelejes byprofil og det kendte brand blandt turister og besøgende.

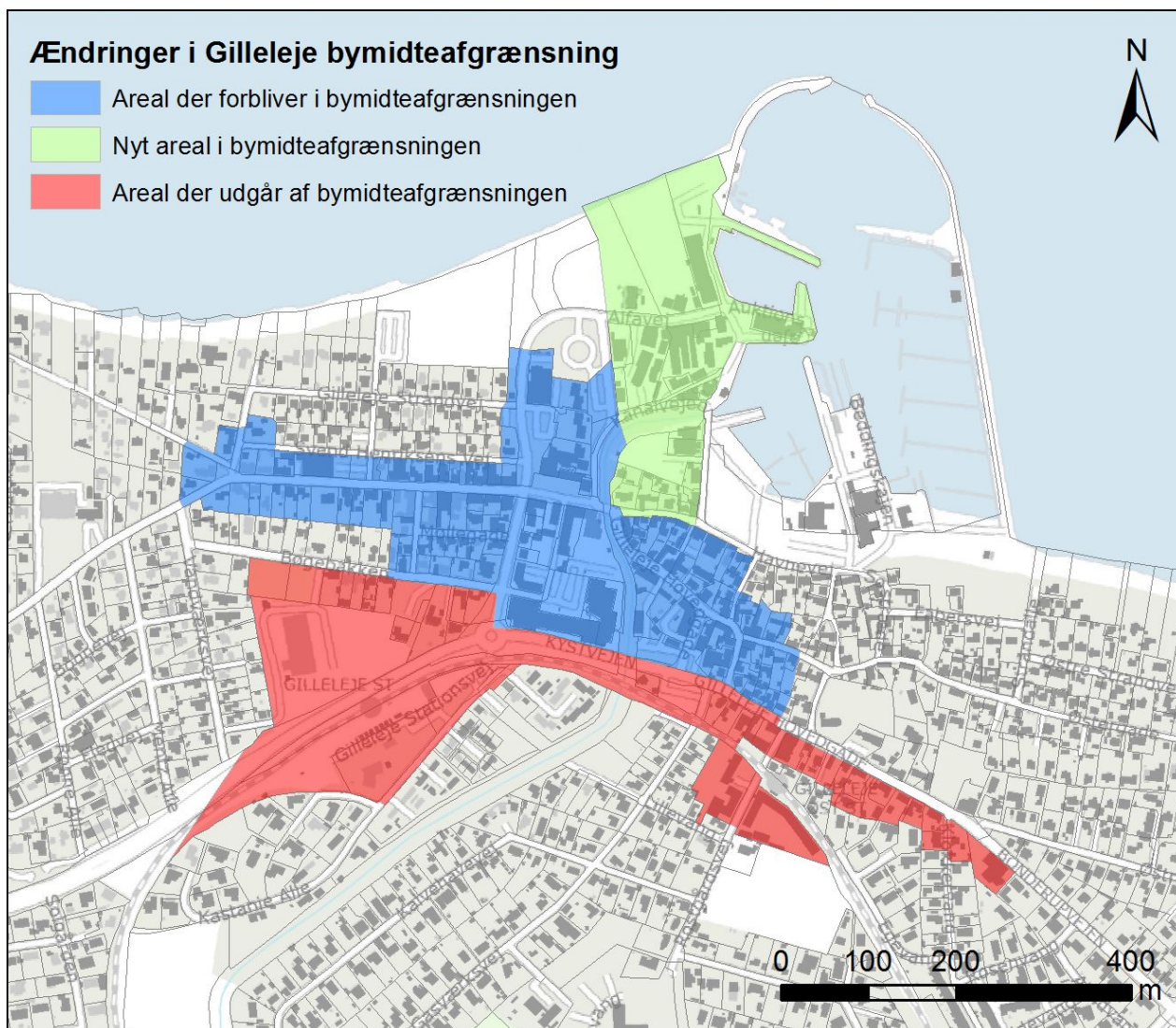
Sammenhæng med mål

Indskrænkningen af bymidteafgrænsningerne i Helsingør og Græsted bidrager til at fastholde butikkerne og bylivet i bymidterne.

Det vurderes, at udvidelsen af Gilleleje bymidte vil understøtte de overordnede mål for detailhandlen, idet der skabes mulighed for en udvikling af handelslivet med et bredere udbud af butikker, herunder mindre specialbutikker i tilknytning til kundeorienterede serviceerhverv og i et spændende havnemiljø som særligt turister og besøgende i Gilleleje efterspørger.

Det vurderes, at udvidelsen vil muliggøre etableringen af butikker i området, hvilket også vil give de lokale borgere adgang til et bredere udbud. Det vurderes endvidere, at muligheden for etablering af butikker i området vil skabe mulighed for synergi mellem detailhandel og kundeorienterede erhverv, hvilket understøtter målet om et godt udbud af andre bymidtefunktioner.

Det vurderes, at udvidelsen af bymidten vil muliggøre specialbutikker, der i særlig grad vil betjene turister og besøgende, men også lokale borgere. Turismen giver grundlag for et større butiksudbud end ellers, og udvidelsen af bymidten muliggør en udnyttelse af dette kundegrundlag. Dermed får også de lokale borgere adgang til et større butiksudbud. På den baggrund vurderes det, at udvidelsen understøtter målet.



Figur 2. Kort over ændret bymidteafgrænsning i Gilleleje. Kortet viser hvad der fjernes og ved der lægges til.

Eksisterende detailhandel i Gilleleje

Der er 83 butikker i Gilleleje i 2020, fordelt med 23 dagligvarebutikker 54 udvalgswarebutikker og 6 butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

ANTAL BUTIKKER, 2020						
Område	Daglig- varer	Udvalgsvarer i alt*	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt**
Gilleleje bymidte	15	38	17	21	1	54
Gilleleje i øvrigt	8	16	3	13	5	26
Gilleleje	23	54	20	34	6	83
*Ekskl. SPV. **Inkl. SPV						

Tabel 2: Antal butikker i Gilleleje

Butikkerne i Gilleje har et samlet bruttoetageareal på ca. 24.650 m² fordelt med ca. 11.350 på dagligvarer, ca. 7.650 m² på udvalgsvarer og ca. 5.650 på særligt pladskrævende varegrupper.

BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2020						
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt**
Gilleleje bymidte	5.350	4.450	2.000	2.450	1.200	11.000
Gilleleje i øvrigt	6.000	2.500	550	2.650	4.450	12.850
Gilleleje	11.350	7.650	2.550	5.100	5.650	24.650

Tabel 3: Bruttoetageareal i Gilleleje

Butikkerne i Gilleleje omsatte for ca. 605 mio. kr. i 2020 fordelt med godt 420 mio. kr. på dagligvarer og knap 185 mio. kr. på udvalgsvarer.

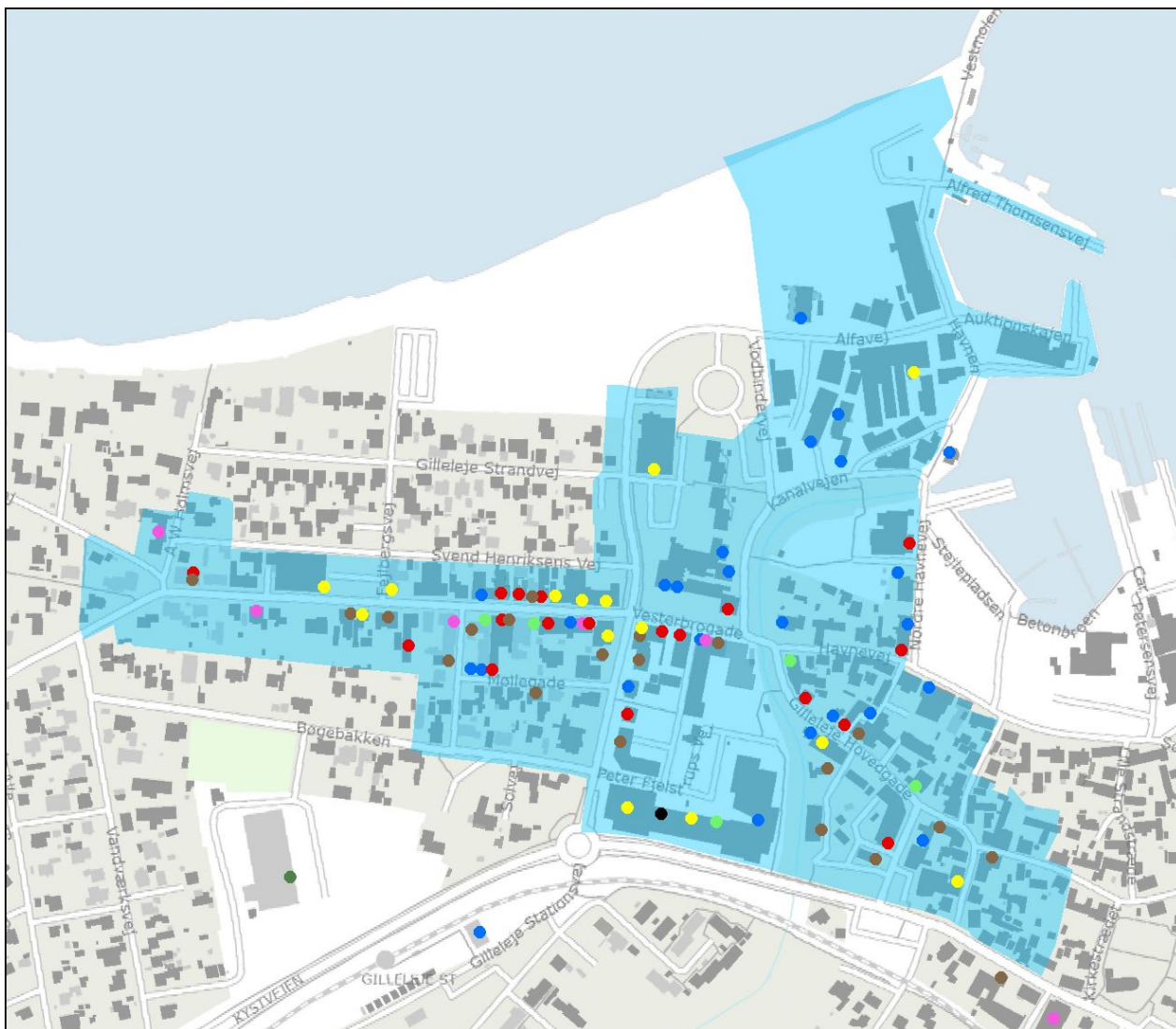
OMSÆTNING I MIO. KR., 2019					
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Gilleleje	422	183	45	139	605

Omsætningen i Kvickly er fordelt på hovedbrancher. Omsætningen i SPV-butikker, som ikke er bilforhandlere, indgår i øvrige udvalgsvarer. *Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses.

Tabel 4: Omsætningen i Gilleleje

Eksisterende byfunktioner i udvidelsesområdet

Der er registreret 4 butikker og 6 kundeorienterede serviceerhverv i udvidelsen af bymidten, hvor der således findes en forholdsvis stor koncentration af publikumsintensive byfunktioner. Dermed er der tale om en naturlig udvidelse af bymidten indefra-og-ud, hvilket vurderes at ville styrke bymidten som helhed og indvirke positivt på bymiljøet.



Figur 3: Punkterne viser butikker og kundeorienterede serviceerhverv. Farverne angiver forskellige hovedbrancher.

Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter

Udvidelsesområdet ligger i naturlig forlængelse af den eksisterende bymidte og er således godt tilgængeligt for gående og cyklister. Området ligger godt 300 m fra Gilleleje Station og knap 200 m fra nærmeste busstoppested ved Gilleleje Stationsvej. Området er således også tilgængeligt for rejsende med kollektiv transport.

Området er desuden tilgængeligt for bilister, idet der er flere parkeringspladser ved området, herunder godt 100 p-pladser ved Vodbindervej, ca. 40 p-pladser ved Rema 1000 og ca. 60 p-pladser ved Søborgs Kanal. I selve udvidelsesområdet er der yderligere ca. 30 p-pladser. Yderligere parkeringsmuligheder findes i de resterende dele af bymidten, længere fra udvidelsesområdet, men i almindelig gåafstand.

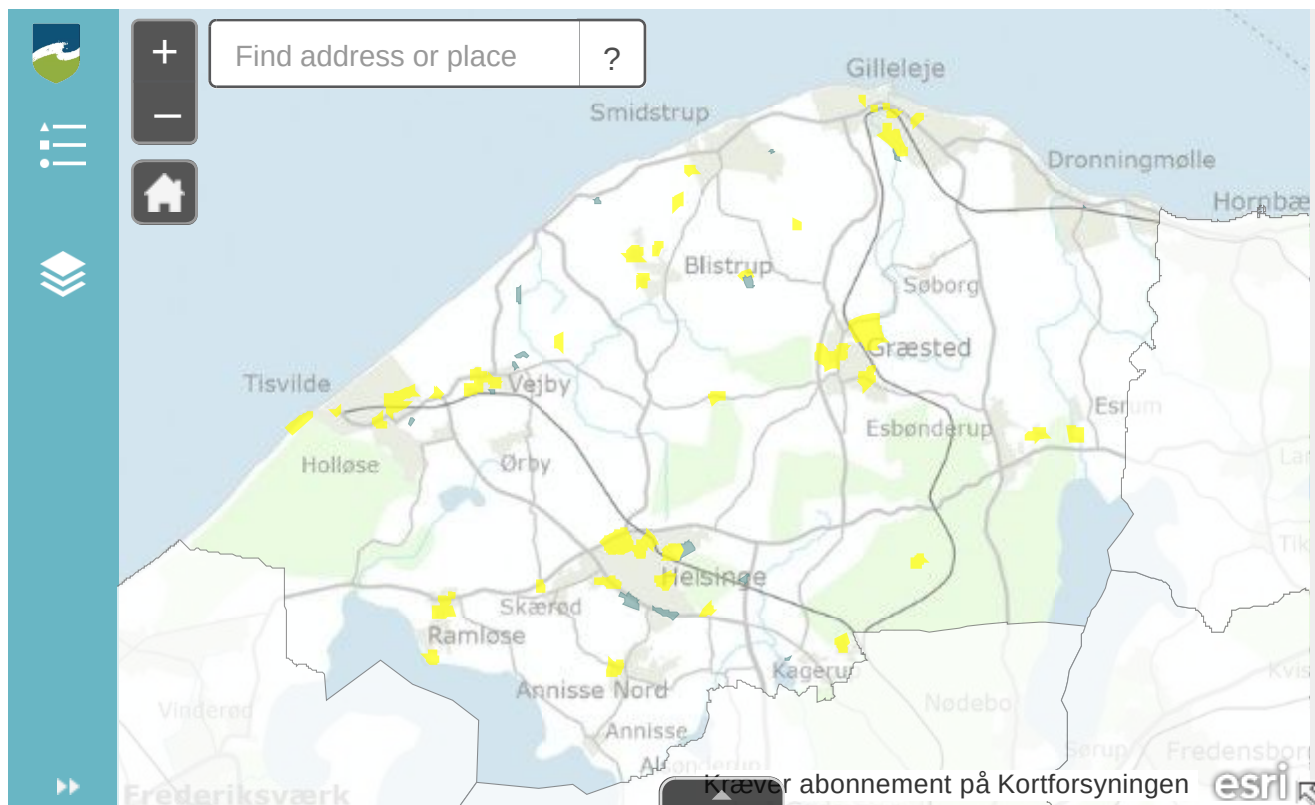
I turistsæsonen kan der være trafikafviklingsudfordringer og mangel på p-pladser. Det vurderes imidlertid usandsynligt, at udvidelsen af bymidten – som forventeligt muliggør yderligere, enkelte mindre specialudvalgswarebutikker der vil påvirke trafikafviklingen væsentligt.

Datagrundlag

Gribskov Kommune igangsatte i juli 2020 en analyse af handelslivet.

Analysen er udarbejdet af COWI og bidrager med viden om detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv og skal bruges som grundlag for den fremtidige planlægning. Du kan finde detailhandelsanalysen [her](#).

1.5 Offentlige formål



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2 indeholde retningslinjer for beliggenhed af områder til forskellige byformål.

Byrådets mål

Alle byområder skal være velfungerende og kunne betjene de lokale oplande med nærservice og kulturtilbud i hverdagen.

Den offentlige service skal lokaliseres i overensstemmelse med hovedstrukturen, hvor den primære byudvikling sker i de tre kommunecentre, især Helsingør, der fungerer som kommunens hovedby.

Byudviklingen skal ske i tæt samspil med udbygningen af den nødvendige infrastruktur og offentlige service, og skal bl.a. foregå ved omdannelse og fortætning af de eksisterende byområder.

Retningslinjer for offentlige formål

1.5.1

Anlæg og arealer til teknisk forsyning såsom renseanlæg, fjernvarme og lignende skal lokaliseres under hensyn til optimal drift og muligheden for fælles funktioner. Anlæggene skal endvidere lokaliseres hensigtsmæssigt i forhold til eksisterende og planlagte byområder, sommerhusområder og det åbne land.

1.5.2

Anlæg og arealer til øvrige offentlige formål skal lokaliseres i overensstemmelse med hovedstrukturens bestemmelser om bymønstre og byprofiler. Der skal foretages en vurdering af lokaliseringen i forhold til samdrift og fællesskab med øvrige offentlige formål og adgang til området.

Redegørelse for offentlige formål

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund indeholder blandt andet tiltag, der skal sikre alle adgang til gode boliger og tjenesteydelser. Gribskov Kommunes lokalisering af offentlige bygninger og anlæg til offentlige formål bredt fordelt i kommunen sikrer alle bedst mulig adgang til offentlig service. Dette er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



De offentlige formål omfatter bredt alle arealer og bygninger, der anvendes til offentlig service og andre offentlige formål.

Den tekniske forsyning lokaliseres hovedsageligt i nærheden af de områder, anlægget skal betjene. Ved lokalisering af nye anlæg bør det overvejes, om der kan opstå fælles fordele i anlæg og drift, hvis anlæggene lægges sammen. Det kan gælde mulighederne for at få en samlet beplantning og afskærmning af anlæggene, men det kan også være mulighederne for at opføre solfangeranlæg i kanten af et renseanlæg og lignende. Da samfundsøkonomien er det overordnede kriterium for vurdering af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg, skal der udarbejdes samfundsøkonomiske vurderinger, til brug for myndighedsbehandlingen af det konkrete projekt.

I overensstemmelse med hovedstrukturen vil kommunecentrene Helsingør, Gilleleje og Græsted have et bredt offentlig tilbud, hvor kommunens administrative tyngde lokaliseres i Helsingør. Lokalsamfund kan indeholde forskellige former for offentlig service, der servicere det lokale opland. En række af lokalsamfundene har eksempelvis skole og institutionspladser. Landsbyerne tilbyder som udgangspunkt ikke offentlige funktioner.

Nye arealer til offentlige formål udlægges i forbindelse med planlægning af byudvikling generelt, og efter behov vil der i større byudviklingsområder indgå mulighed for etablering af anlæg til offentlig service.

Ved planlægningen af nye offentlige funktioner såsom skoler, institutioner og idrætsanlæg ønsker Byrådet, at det samlede udbud forbedres og optimeres. For eksempel ved samdrift og fælles udnyttelse af bygninger, anlæg og arealer og ved at indarbejde mulighederne for at arbejde med sammenhængende forløb mellem forskellige offentlige tilbud.

Arealer og bygninger til offentlige formål er underlagt de generelle retningslinjer om udformning og bearbejdning af områder til byformål, med henblik på at sikre den størst mulige kvalitet i bysamfundene.

1.6 Landsbyer

Lovkrav

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 23 og nr. 24 indeholde retningslinjer for udviklingen af landsbyer og for beliggenheden af omdannelseslandsbyer. Denne kommuneplan udpeger dog ingen omdannelseslandsbyer.

Byrådets mål

Landsbyer skal eksistere i et tæt og bæredygtigt samspil med den omgivende natur, herunder hvad angår belysning, støjniveau og tilgængelighed, som skal tilpasses landsbyens omgivelser.

Kulturbeskyttelse og arkitektoniske værdier skal bevares i og omkring landsbyerne for at understøtte det pågældende områdes særlige identitet og kvaliteter.

Der skal være mulighed for at bygge enkelte nye boliger eller udnytte eksisterende boliger til andet formål i de landsbyer, der egner sig særligt til dette.

Fællesarealer som for eksempel gadekær skal bevares.

Retningslinjer for landsbyer

Landsbyer

1.6.1

I særlig udpegede landsbyer, se Kort 1.6 Landsbyer, skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Landsbyernes afgrænsning mod det åbne land skal tilstræbes

fastholdt. Som hovedregel må der ikke ske nyudlæg af byzone. Landsbyer i landzone skal bevare landzonestatus. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov.

1.6.2

I landsbyerne kan der kun opføres nye boliger som huludfyldning eller som ændret anvendelse af eksisterende bygninger.

1.6.3

I landsbyerne kan der etableres nye erhverv og aktiviteter, som ikke er til gene for landsbyernes beboere eller forringer de kulturhistoriske værdier.

1.6.4

De bevaringsværdige huse og gårde i landsbyerne skal bevares.

1.6.5

Landsbyernes gadekær, grønning og stier skal bevares.

1.6.6

I landsbyerne skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret. Eventuel lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen eller bebyggelsen og tage hensyn til arkitektoniske, kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med de kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

Landsbystrategi

1.6.7

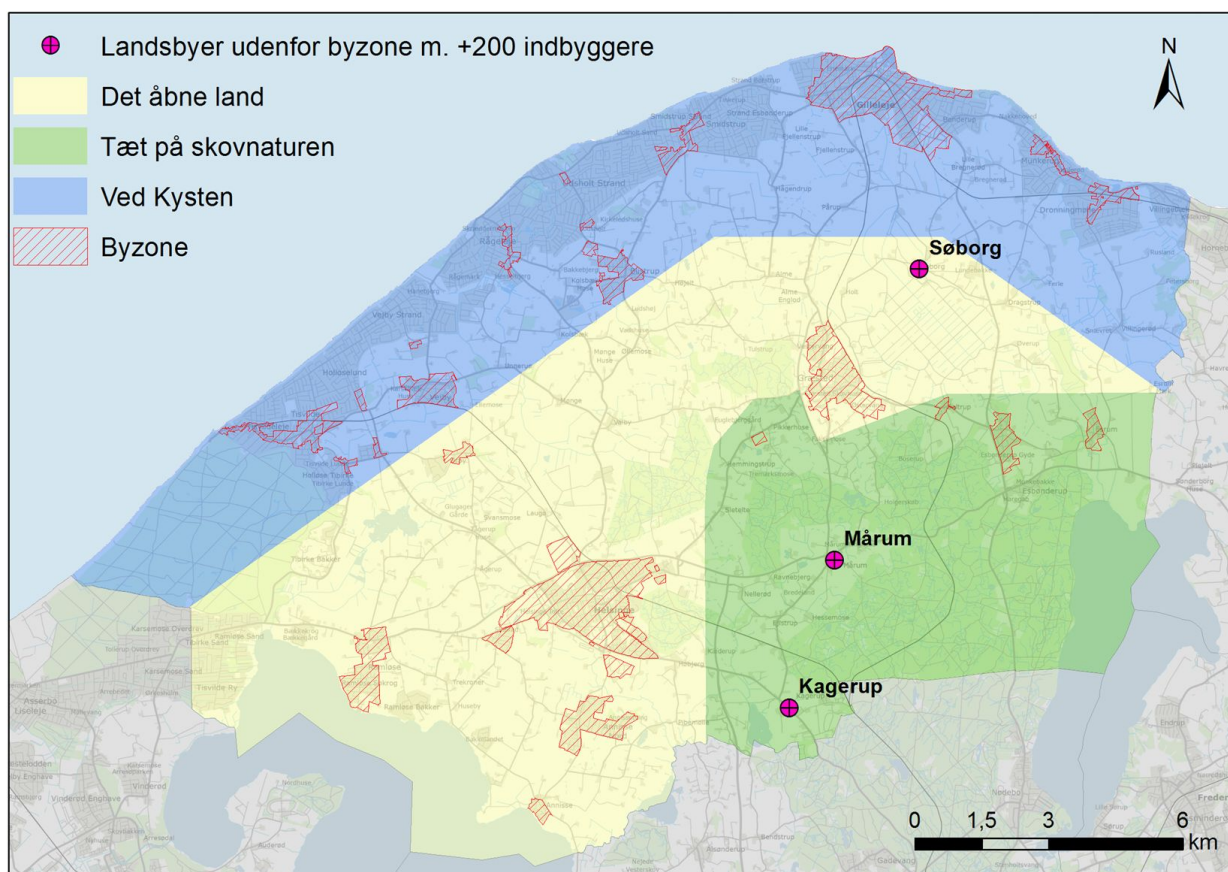
Landsbystrategien gælder for landsbyer som er udpeget på retningslinjekort 1.6 Landsbyer

Landsbystrategien gælder ikke for landsbyer, eller dele heraf, som er beliggende i byzone

1.6.8

Landsbyerne differentieres i tre geografiske områder, se nedenstående kort.

- Ved Kysten
- Det Åbne Land
- Tæt på Skovnaturen



1.6.9

De overordnede målsætninger og virkemidler i de tre geografiske områder er:

Ved Kysten: At udvikle landsbyerne med fokus på nærhed til kystlivet, og de turismemæssige muligheder som ligger i dette område. Erhverv og boligformer som kan medvirke til at styrke turismen, og muligheden for at bo og overnatte nær kysten, prioriteres

Det Åbne Land: At udvikle de kreative små virksomheder og iværksættere, som har lokalt ophæng, fx oplevelsesvirksomhed og fødevarevirksomheder tilknyttet det åbne land eller de store søer.

Tæt på Skovnaturen: At udvikle landsbyerne med fokus på nærhed til skovnaturen, og det aktive liv som der er mulighed for i dette område.

Redegørelse for landsbyer

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag, der skal beskytte og bevare kultur- og naturarven samt tiltag for positive forbindelser mellem by, opland og landdistrikter. Gribbskov Kommune er en landkommune med mange forskellige landsbyer. Med retningslinjerne for landsbyer vil kommunen fortsat planlægge for at bevare landsbyernes identitet og de kulturhistoriske værdier, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Der er defineret 38 landsbyer i kommunen. Nogle landsbyer ligger frit i det åbne land, andre landsbyer er vokset sammen med enten et villakvarter eller et sommerhusområde. I kommunens landsbyer er det ikke muligt at give den samme offentlige og private service som i byerne. Til gengæld fortæller landsbyerne deres egen historie i kraft af den måde, som husene ligger på, den måde vejen snor sig på, fællesarealers udformning og den ældre beplantning. Disse forhold gør hver landsby til noget særligt - hver med deres unikke identitet. Dette er kvaliteter, som skal bevares for at sikre, at landsbyernes historie og identitet ikke går tabt.

Retningslinjerne for landsbyer gælder alle landsbyer, herunder fiskerlejer, husmandsrækker og lignende i såvel landzone som sommerhusområde og byzone, der indgår i eller grænser op til det åbne land, se Kort 1.6 Landsbyer.

Begrænset nybyggeri ved landsbyer vil sige, at der er tale om få boliger, om enkelttilladelser og som hovedregel om byggeri, der kan indpasses i eksisterende bebyggelse.

Et af landsbyernes typiske kendetegn er den langsomme udvikling i antallet af huse. Tidligere blev der bygget boliger efter behov, som for eksempel når en smed flyttede til landsbyen, ved behov for ekstra arbejdskraft på gårdene, eller for at sikre et generationsskifte. Det vil sige, at landsbyernes sociale liv og funktionerne i landsbyen har været tilpasset hinanden. I nogle af landsbyerne har der ikke været bygget nye huse i de sidste 50 år, og i andre landsbyer er der kommet et hus hver 20-30 år. Derfor er det vigtigt at bevare den oprindelige langsomme udvikling og dermed fortsætte den vækst, som boligudbygningen i den enkelte landsby har tradition for, beskrevet som huludfyldning.

Det er vigtigt at sætte fokus på den langsomme udbygningstakt. Der er en udvikling hen imod, at stadig flere landbrug i og omkring landsbyerne ikke længere er rentable, og dermed frigøres både store bygningsvolumener og landsbynære arealer, som gennem tiden har haft en tilknytning til landsbyen. Landsbyen kan som udgangspunkt ikke optage disse arealer som villakvarterer, idet disse nye boligområder let kan udgøre en fordobling af landsbyens oprindelige huse, hvorved den enkelte landsbys særegne identitet og kvalitet går tabt. Det er sjældent, at landbyens egne beboere kan opsuge denne ledige boligkapacitet. Derfor er det vigtigt, at disse tiloversblevne bygninger og tidligere landsbrugsarealer kan anvendes til andre funktioner end boliger. Det skal dog så være

aktiviteter, som ikke er til gene for landsbyens beboere, eksempelvis lager, produktion, liberale erhverv eller foreningsaktiviteter, - funktioner som er med til at skabe liv i dagtimerne og fastholde det sociale liv i landsbyen.

Landsbyens fællesarealer, herunder gadekær, grønning og stier, er med til at fortælle landsbyens historie. Oprindeligt var gadekærene vaskeplads, branddam med mere. Grønningen var et fælles græsningsareal for dyrene på gårdene. Stierne gjorde det muligt at færdes på tværs i landsbyen og mellem landsby og kirke. I mange landsbyer er gadekæret og grønningen efterhånden blevet et rekreativt fællesareal, og stierne fungerer som genveje i landsbyen.

Kommunens landsbyer har generelt kulturhistorisk bevaringsværdi og de karakteristiske, oprindelige træk skal tilstræbes bevaret. Læs mere i afsnit 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier. Der er dog udpeget en række landsbyer, som i særlig grad er velbevarede og vidner om den kulturhistoriske arv, se Kort 1.6 Landsbyer. Eventuel lokalplanlægning for landsbyer skal generelt have til formål at bevare landsbyen eller bebyggelsen og tage hensyn til arkitektoniske, kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med de kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade. Dette gælder i særlig grad for de særligt udpegede landsbyer.

Landsbystrategi

Landsbystrategier omfatter landsbyer som ved kommuneplanens vedtagelse bestod af mere end 200 indbyggere, landsbyerne kan ses på retningslinjekort 1.6 landsbyer.

Landsbystrategien er udpeget ved en geografisk differentieret model med udgangspunkt i landsbyer i de tre hoved-landskabsområder; landsbyer i kystnærhedszonen, landsbyer i det åbne land og landsbyer tæt op ad store sammenhængende skovområder. De tre områder kaldes 1) Ved Kysten, 2) Det Åbne Land og 3) Tæt på Skovnaturen.

Kommuneplanlægningen understøtter den ønskede udvikling ved, at der for boliger, erhverv og lokale fællesskaber vil være en positiv udvikling i, at flere af disse etablerer sig i samme områder.

Mulighederne beskrevet i dette afsnit, er ikke vurderet afhængig af udviklingen i nabokommunerne.

Definerede landsbyer i Gribskov Kommune

1.

Alme*

2.

Ammendrup

3.

Annisse*

4.

Bakkebjerg

5.

Dragstrup*

6.

Dønnevælde*

7.

Ejlstrup*

8.

Ferle*

9.

Haregab*

10.

Hesselbjerg

11.

Holløse*

12.

Holt

13.

Høbjerg*

14.

Højelt*

15.

Hågendrup*

16.

Kagerup*

17.

Kolsbæk*

18.

Laugø*

19.

Mønge*

20.

Mårum*

21.

Nejlunge*

22.

Nellerød*

23.

Pibemølle*

24.

Pårup*

25.

Rågeleje*

26.

Saltrup*

27.

Sletelte*

28.

Søborg*

29.

Tibirke*

30.

Tisvildeleje*

31.

Udsholt*

32.

Unnerup*

33.

Valby*

34.

Villingebæk*

35.

Villingerød*

36.

Villingerød Kirkeby*

37.

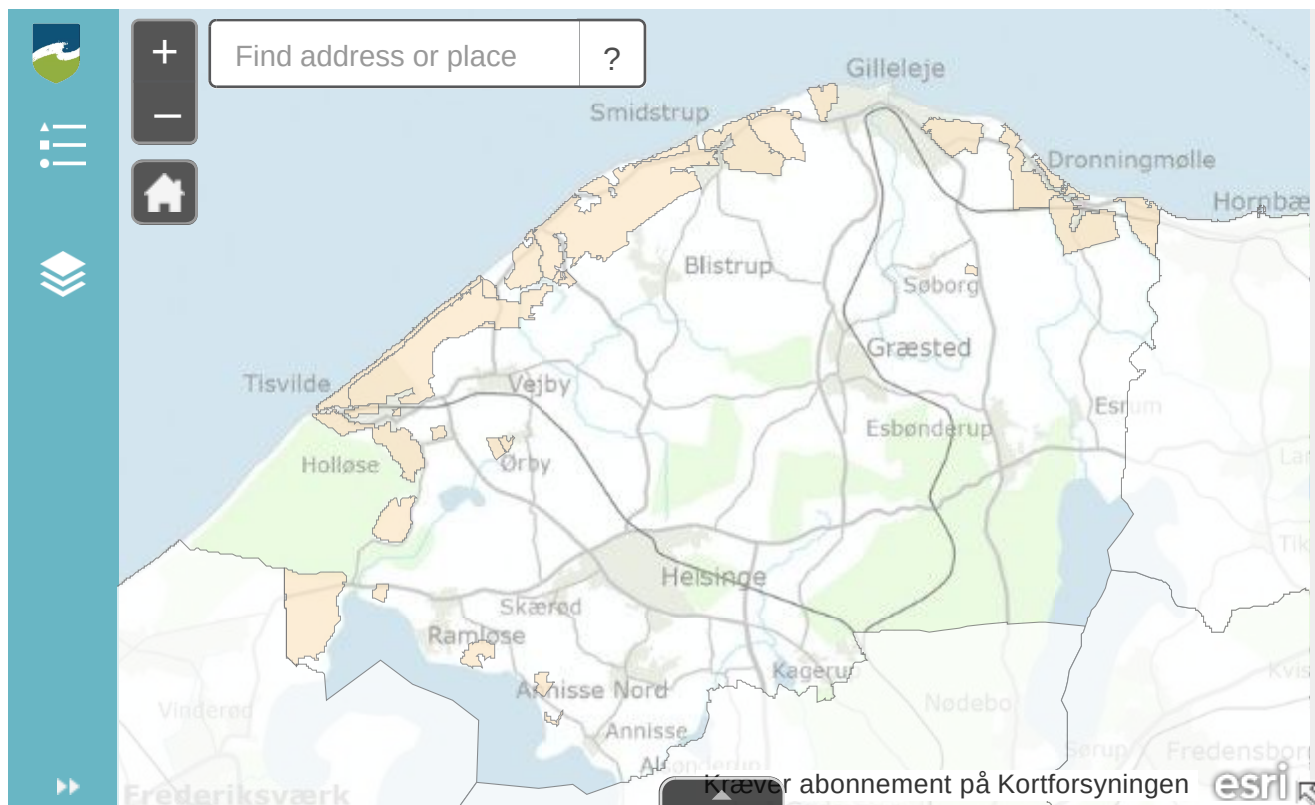
Ørby*

38.

Ågerup

*) Særligt udpegede landsbyer (33 af de i alt 38 landsbyer), som i særlig grad er velbevarede og vidner om den kulturhistoriske arv.

1.7 Sommerhusområder



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 1 indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner, jf. stk. 6-11 og 13 og sommerhusområder.

Byrådets mål

Sommerhusområderne skal opretholdes som et attraktivt rekreativt tilbud.

Sommerhusområdernes rekreative funktion og indhold samt offentlighedens adgang til kysten skal forbedres.

Retningslinjer for sommerhusområder

1.7.1

Sommerhusområder fremgår af Kort 1.7 Sommerhusområder.

1.7.2

I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres, at områdets særlige identitet og rekreative karakter fastholdes, eksempelvis i forhold til natur og landskab, beplantningsarter og -højder, bebyggelsens udformning, placering og tæthed, fast/levende hegn, vejprofil og vejforløb, indretning af fællesarealer og særlige beskyttelsesinteresser.

1.7.3

I forbindelse med lokalplanlægning skal der sikres let adgang til rekreative og grønne områder og andre former for offentligt tilgængelige arealer til bevægelse, leg og socialt

samvær, og der skal skabes gode stiforbindelser, der tænkes sammen med øvrige stier i området.

1.7.4

Den biologiske mangfoldighed skal understøttes og styrkes i sommerhusområderne, eksempelvis gennem krav i lokalplaner om grønne tage, anlæggelse af regnvandsbassiner, valg af plantetyper i henhold til type af jordbund etc. Nødvendigt byggeri skal indpasses under videst muligt hensyn til beskyttelsen af vilde dyr og planter. Såfremt væsentlige hensyn kræver fjernelse af småbiotoper, skal der etableres erstatningsbiotoper. Desuden skal der tilstræbes etablering af spredningskorridorer mellem biotoper.

1.7.5

Ejendomme i første række langs kysten, større ejendomme samt arealer omkring de gamle gårde skal søges bevaret, og må som udgangspunkt ikke udstykkes. Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering med videre.

Redegørelse for sommerhusområder

FN's Verdensmål 11 og 15

Verdensmålene om bæredygtige byer og lokalsamfund samt livet på landet omhandler bl.a. tiltag for at gøre byudvikling mere bæredygtig og fremme kultur- og naturarv samt forbedre økosystemer og biodiversiteten. Der er mange sommerhusområder i Gribskov Kommune, og i flere af områderne findes også særlige naturområder. Retningslinjerne for sommerhusområder er med til at styrke beskyttelsen og bevarelsen af disse særlige kultur- og naturområder, og dermed bakke op om FN's Verdensmål 11 og 15.



Gribskov Kommunes sommerhusområder ligger fortrinsvis langs med kysten og de større søer; men der findes også enkelte mindre sommerhusområder inde i landet samt spredte sommerhusbebyggelser i landområderne.

Ifølge Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning, Fingerplan 2019, må der i hovedstadsområdet ikke udlægges nye sommerhusområder og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes som rekreative områder til ferieformål.

Kommuneplanens retningslinjer om sommerhusområder har til hensigt at konkretisere nærmere hvordan sommerhusområdernes særlige identitet og rekreative karakter kan fastholdes således at de ikke får karakter af boligområde. Det hører med til den rekreative værdi, at der eksempelvis ved kysterne sikres udsyn over vandet, blandt andet ved at faste hegn og høje træer så vidt muligt undgås. På samme måde ønsker kommunen, at udstykninger til nye sommerhuse, der kan fortætte bebyggelsen langs kysten og på store ejendomme generelt, undgås, således at de åbne arealer imellem sommerhusene bevares.

Retningslinjerne har desuden til formål at understøtte og styrke den biologiske mangfoldighed i sommerhusområder og sikre en let adgang til rekreative og grønne områder og andre former for offentligt tilgængelige arealer til bevægelse, leg og socialt samvær.

1.8 Kolonihaver

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 9 indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Byrådets mål

Der skal være tilstrækkeligt med kolonihaver i forhold til bebyggelsesforholdene og efterspørgslen.

Retningslinjer for kolonihaver

1.8.1

Kolonihaveområder fremgår af Retningslinjekort 1.8 Kolonihaver.

1.8.2

Nye kolonihaveområder skal planlægges som en integreret del af den lokale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden. Eksisterende kolonihaveområder bør inddrages tilsvarende i den lokale grønne struktur.

Redegørelse for kolonihaver

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at gøre byudvikling mere bæredygtig og fremme kultur- og naturarv. I Gribskov Kommune findes

der flere områder med kolonihavehuse. Retningslinjerne for kolonihaver er med til at styrke beskyttelsen og bevarelsen af kultur- og naturarven i kommunen, og dermed bakke op om FN's Verdensmål 11.

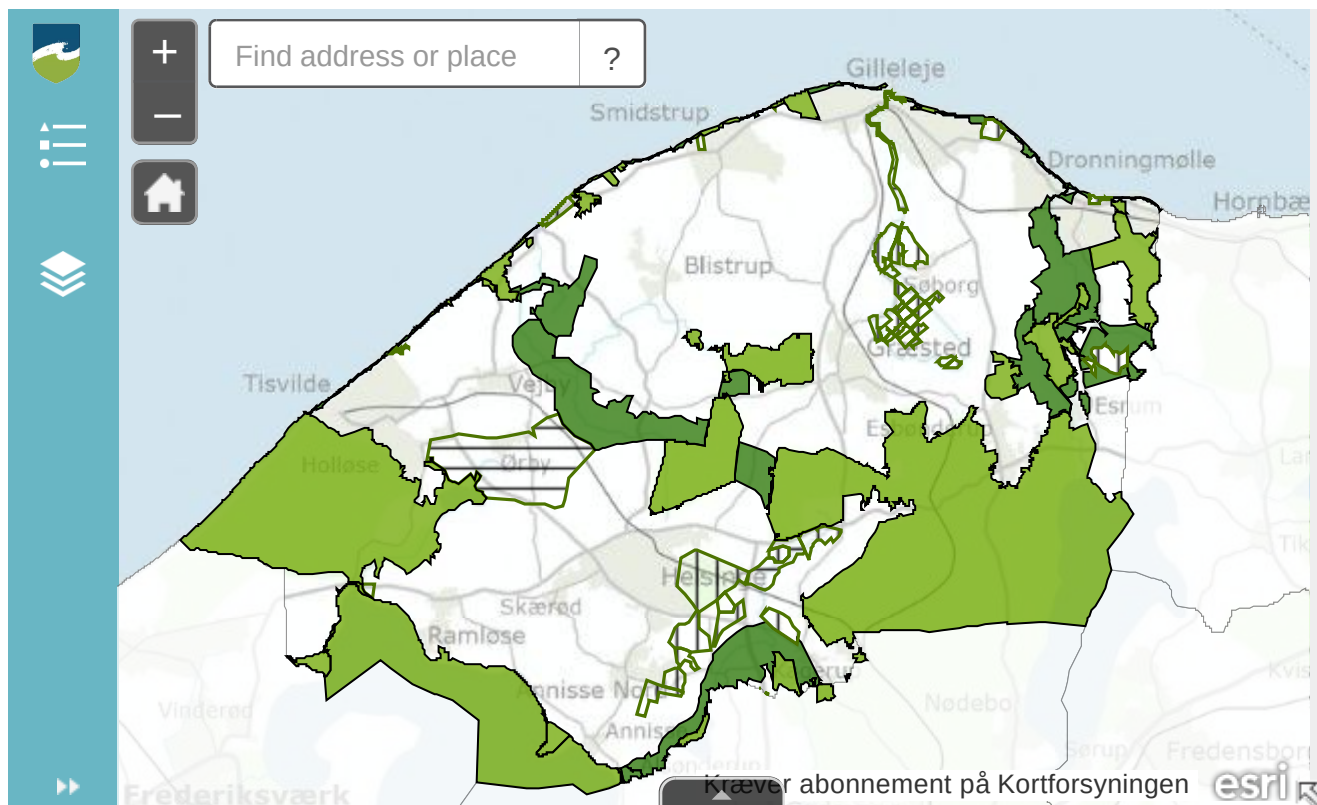


Det er kommunens opgave at planlægge arealer til kolonihaveområder, så antal og placeringer er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen.

Kolonihaver defineres jævnfør Lov om kolonihaver (LBK nr. 790 af 21/06/2007, med senere ændringer) som et havelod i et kolonihaveområde, hvor der må opføres bebyggelse til opbevaring af haveredskaber og evt. til dag- og natophold. Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Kolonihaver betragtes principielt som en byfunktion og bør som sådan indpasses i byområdet, tæt ved brugerne. Retningslinjerne sigter mod, at kolonihaver i størst muligt omfang integreres i den lokale grønne struktur og at områderne åbnes for offentligheden, så de bliver til glæde for alle borgere.

2.1 Grønt Danmarkskort



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 14, indeholde retningslinjer for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, der tilsammen udgør Grønt Danmarkskort. Naturbeskyttelsesinteresserne består af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder), potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. Kommuneplanen skal desuden indeholde retningslinjer for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål at bevare og forbedre områder, hvor der er eller kan skabes levesteder og spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv. Gennem udpegning af naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser er det også målet at sikre stor artsrigdom (biodiversitet) og at bevare truede og sårbare arter.

Planlægningen skal sikre, at værdifulde og særligt beskyttede naturområder bevares og udvikles, samt at der kan skabes sammenhængende strøg og spredningsveje mellem naturområderne.

Byrådet vil i planperioden arbejde for en samlet naturplan for Gribskov Kommune.

Retningslinjer for Grønt Danmarkskort

Områder indenfor Grønt Danmarkskort

2.1.1

Grønt Danmarkskort består af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder samt økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, se retningslinjekort 2.1. Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser omfatter alle Natura 2000-områder på land.

2.1.2

Indenfor Grønt Danmarkskort må der ikke lokalplanlægges for formål, der forringer naturtilstanden væsentligt eller vanskeliggør, at områderne kan udvikles til naturområder.

2.1.3

Områderne indenfor Grønt Danmarkskort må ikke udlægges til ny byudvikling/byvækst.

2.1.4

Områder indenfor Grønt Danmarkskort må ikke udpeges til udviklingsområder*.

2.1.5

Områderne indenfor Grønt Danmarkskort skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Eventuelt nyt byggeri og anlæg skal placeres og udformes, så der tages hensyn til naturinteresserne. Indenfor Grønt Danmarkskort kan der dog etableres stier, mindre støttepunkter for friluftslivet, anlæg til klimasikring og lignende.

2.1.6

Realisering af Grønt Danmarkskort vil ske over tid gennem frivillige partnerskaber, naturpleje, naturgenopretningsprojekter, retablering af råstofgrave mv.

2.1.7

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser omfatter alle Natura 2000-områder på land. Hertil kommer de statslige og kommunale naturområder Heatherhill, Ammekærgårds Enge, større § 3-naturtyper (bl.a. Ellemosen), fredede områder med et vis naturindhold og nogle § 3-udpegede vandløb. Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser skal fastholdes og forbedres gennem naturpleje og nye naturprojekter. Tilstanden og arealanvendelsen må ikke ændres, hvis det forringer naturværdien eller muligheden for at styrke eller genoprette den.

2.1.8

Natura 2000-områder er et netværk af internationalt beskyttet natur. I og udenfor Natura 2000-områderne må der ikke gives tilladelse til aktiviteter, som kan forringe forholdene for de arter og naturtyper, som områderne er udpegede for. I forbindelse med planlægning og afgørelser skal yngle- og rasteområder for en række beskyttede dyrearter sikres, jf. EU-habitatdirektivets bilag IV.

2.1.9

Potentielle naturområder er områder, som gennem naturpleje og naturgenopretning har

mulighed for at udvikle sig til væsentlige naturområder. I potentielle naturområder skal der tages særlige hensyn til potentialet for at skabe nye arealer med natur.

2.1.10

Økologiske forbindelser er en udpegning, som forbinder eksisterende og potentielle naturområder med hinanden, og derved giver mulighed for, at planter og dyr kan sprede sig gennem dyrkede områder i det åbne land.

Indenfor områder, der er udpeget som økologiske forbindelser, skal eksisterende natur som levende hegn, jord- og stendiger, vandhuller, skove og lignende fastholdes, og spredningsmulighederne for dyr og planter må ikke forringes. Udpegning til økologiske forbindelse er ikke til hinder for landbrugsdrift, jagt eller færdsel.

2.1.11

Potentielle økologiske forbindelser er områder, hvor naturindholdet kan styrkes gennem naturpleje eller en ændret landbrugsdrift, så områderne kan fungere som levesteder og spredningskorridorer for dyr og planter. I de potentielle økologiske forbindelser skal spredningsmulighederne for vilde dyr og planter fremmes ved at skabe nye naturarealer f.eks. trædesten af småbiotoper i landskabet.

2.1.12

Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye naturområder. Der må ikke foretages ændringer, som overskærer økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer de økologiske forbindelsers biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Indenfor de økologiske forbindelser skal det således undgås, at der placeres tekniske anlæg, foretages byvækst med videre eller disse skal placeres, så spredningsmulighederne ikke forringes.

Øvrige naturområder og småbiotoper

2.1.13

Det skal generelt være muligt at etablere nye naturområder og småbiotoper. Biodiversiteten i eksisterende småbiotoper som vejrabatter, grøfter, levende hegn, jord- og stendiger, markskel, gravhøje og andre uopdyrkede arealer skal bevares i videst muligt omfang, og biodiversiteten bør fremmes ved plejeforanstaltninger.

Prioritering af naturindsatsen indenfor Grønt Danmarkskort

2.1.14

Naturindholdet i naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal forbedres gennem naturpleje og naturgenopretning for at øge biodiversiteten i Gribskov Kommune. Ved administration af naturbeskyttelsesloven skal det tilstræbes at opretholde og fremme en stor biologisk mangfoldighed - specielt for at bevare truede og sårbare arter.

Naturindsatsen indenfor Grønt Danmarkskort skal først og fremmest understøtte fastholdelse og forbedring af de største naturværdier inden for naturområder med særlige

naturbeskyttelsesinteresser.

Ved prioritering af naturindsatsen skal prioriteres naturområder med et vist potentiale. Der skal ligeledes prioriteres indsatser, som fremmer, at der opnås større sammenhængende naturområder.

I de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser søges prioriteret at understøtte spredningsmulighederne for vilde dyr og planter i landskabet.

Spredningsforbindelserne understøttes ved trædested i landskabet, herunder ny natur og eksisterende øvrig natur som f.eks. læhegn og andre småbiotoper.

Inden for Grønt Danmarkskort skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af naturværdierne, herunder rekreative oplevelser. Der skal således prioriteres naturbeskyttelsestiltag, som understøtter rekreative formål. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

Endelig prioriteres naturindsatser indenfor Grønt Danmarkskort, der understøtter klimatiltag og tiltag til beskyttelse af grundvandet, hvor dette kan ske uden, at naturbeskyttelseshensynet tilsidesættes.

** Kommuner, der har arealer beliggende i kystnærhedszonen, kan ansøge erhvervsministeren om at udpege udviklingsområder.*

Udviklingsområder må ikke overlappe med områder i Grønt Danmarkskort, og udpegning af udviklingsområderne i kommuneplanlægningen er betinget af udpegningen af Grønt Danmarkskort. Gribskov Kommune har ikke udpeget udviklingsområder.

Redegørelse for Grønt Danmarkskort

FN's Verdensmål 15 Livet på land

Verdensmålet om livet på land omhandler økosystemer og biodiversitet. I Gribskov Kommune er der store og særlige naturområder, der er centrale for kommunens karakter og udviklingsmuligheder. De udpegede naturområder er beskyttet af lovgivning, i planlægning og i forbindelse med udpegning af Grønt Danmarkskort, der samler registreret beskyttet natur, udpegede økologiske forbindelser mv. Grønt Danmarkskort vil være med til at styrke en samlet og strategisk tilgang til kommunens naturområder, og verdensmålet også er i tråd med udviklingen af nationalpark Kongernes Nordsjælland.



Krav om redegørelse

Kommuneplanen skal indeholde en redegørelse for grundlaget for udpegning af de eksisterende og potentielle naturområder, der indgår i Grønt Danmarkskort. Der skal desuden redegøres for, i hvilket omfang planlægningen for udvikling af naturområder inden for Grønt Danmarkskort er realiseret. Endelig skal der ved revision af kommuneplanen, og ved eventuelle temarevisioner, redegøres for realiseringen af planlægningen for Grønt Danmarkskort.

Udpegninger i Grønt Danmarkskort

Temaet Grønt Danmarkskort erstatter Kommuneplan 2013-25's tema om Natur. Temaet beskriver som hidtil områder med væsentlig betydning for naturen og naturbeskyttelsen i Gribskov Kommune.

Naturbeskyttelse er knyttet til vilde dyr og planter og deres levesteder. Særlig vigtigt for plante- og dyrelivet er de større, sammenhængende naturarealer. De rummer et rigt udbud af føde og af levesteder, som giver mulighed for stabile og sammensatte plante- og dyresamfund. For de fleste plante- og dyrearter gælder, at store bestande er nødvendige for, at arterne i et givet område kan overleve på længere sigt.

Beskyttelsesområderne i Gribskov Kommune udgøres dels af de udpegede naturbeskyttelsesområder, der i dag fungerer som gode levesteder for vilde planter og dyr, og dels af de arealer, som forbinder kommunens naturbeskyttelsesområder, de såkaldte økologiske forbindelser. Udover disse større sammenhænge findes øvrige naturområder som småbiotoper og naturområder beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Udover levesteder for dyr og planter er der i international og national lovgivning udpeget arter af dyr og planter, der er fredede og skal beskyttes. Af disse findes i Gribskov Kommune eksempelvis stor kærguldsmed, spidssnudet frø, løgfrø og stor vandsalamander.

Temaet Grønt Danmarkskort udgør Gribskov Kommunes bidrag til det samlede Grønt Danmarkskort, der er et samlet naturnetværk for hele Danmark.

Grønt Danmarkskort består af retningslinjer for områderne samt udpegninger på kort. Der er udpeget følgende områder:

- Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
- Økologiske forbindelser
- Potentielle naturområder
- Potentielle økologiske forbindelser

Udpegningerne kan ses på retningslinjekort 2.1.

Udpegningerne er sket ud fra de fastsatte nationale kriterier, der fremgår af planloven og statens vejledning om Grønt Danmarkskort. De nationale kriterier er suppleret af kommunes aktuelle viden om naturområderne i kommunen og af statens kortlægning af naturværdier. Naturrådets anbefalinger har ligeledes indgået i udpegningen.

Inddragelse

Principperne for kortlægningen af kommunens natur til Grønt Danmarkskort har været præsenteret for Nordsjælland Landboforening, og der har været dialog med landboforeningen.

Det Grønne Dialogforum (Gribskov Kommunes Grønne Råd) har fået præsenteret status på det foreløbige arbejde i foråret 2020.

Kommunerne skal sikre sammenhæng med nabokommuners udpegninger til Grønt Danmarkskort. Dette for at sikre sammenhæng på tværs af kommunegrænserne og dermed en bedre sammenhæng mellem naturarealerne i Danmark, således at der sikres bedre levesteder og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr.

Gribskov Kommune har derfor sendt udkast til udpegningerne til Grønt Danmarkskort til nabokommunerne Halsnæs, Helsingør og Hillerød.

Halsnæs Kommune har endnu ikke foretaget endelige udpegninger, men har fremsendt foreløbige udpegninger. Hillerød Kommune har ikke foretaget udpegninger. Helsingør Kommune har foretaget udpegninger til Grønt Danmarkskort og fremsendt disse. En sammenholdning af udpegninger viser, at der er sammenhæng over kommunegrænserne, men sammenligningen har også givet anledning til mindre justeringer i udpegningerne i Gribskov Kommune.

Naturrådets arbejde

I første halvdel af 2018 blev der etableret et lokalt Naturråd for Gribskov, Halsnæs, Hillerød, Frederikssund, Fredensborg og Helsingør Kommuner. Naturrådet bestod af repræsentanter for 13 forskellige foreninger/ organisationer fordelt på bruger, benytter og beskytter.

Naturrådet havde til opgave at bistå kommunerne i udpegning af områder, der kan indgå i Grønt Danmarkskort. Naturrådet har således en rådgivende rolle i relation til kommunens arbejde med at udpege områder, der skal indgå i Grønt Danmarkskort. Derudover er Naturrådets tværkommunale anbefalinger med til at sikre sammenhæng med nabokommuners udpegning af eksisterende og potentielle naturområder.

Naturrådet afsluttede sit arbejde i sommeren 2018 med en rapport og tilhørende bilag. I rapporten er listet en række overordnede anbefalinger til kommunernes arbejde med udpegning af Grønt Danmarkskort. Desuden indeholder rapporten særskilte anbefalinger fra flere af foreningerne i Naturrådet. Endelig indeholder rapporten seks konkrete angivne geografiske områder, der anbefales at indgå i Grønt Danmarkskort indenfor Gribskov Kommune.

Naturrådets overordnede anbefalinger til Grønt Danmarkskort

Naturrådet kom med en række overordnede anbefalinger til dels, hvilke kriterier i udpegningen af områder, og dels til lodsejerinddragelse i kommuneplanprocessen. Derudover har enkelte foreninger udpeget i alt 47 konkrete arealer, her af seks beliggende i

Gribskov Kommune, som kan indgå i Grønt Danmarkskort.

Naturrådet har anbefalet, at råstofgrave kan indgå, at offentlige naturarealer kan indgå, at invasive arter bekæmpes, at stisystemer udbygges og sikres mod nedlæggelse.

Derudover var Naturrådet enige om, at frivillighed og dialog har stor betydning for realiseringen af naturprojekter. Naturrådet var dog ikke enige om, hvornår og hvordan borgere skal inddrages i en proces. Nordsjællands Landboforening, Landbrug & Fødevarer og Dansk Skovforening ønsker, at alle lodsejere skal høres og inddrages, inden deres jord udpeges til Grønt Danmarkskort. De er bekymrede for, at nye udpegninger vil føre til nye bindinger på deres ejendomme. De har derfor taget forbehold for de supplerende udpegninger og står ikke som afsender af disse.

Naturrådet lagde stor vægt på, at enhver udpegnings for at udvikle naturen på private arealer skal gennemføres via dialog og ad frivillighedens vej.

Anvendelse af Naturrådets anbefaling

Gribskov Kommune har i forbindelse med udpegninger til Grønt Danmarkskort inddraget Naturrådets anbefalinger til udpegninger. Der redegøres for og begrundes, hvilke af Naturrådets anbefalinger, der er anvendt i arbejdet med udpegninger til Grønt Danmarkskort, hvilke anbefalinger der er indarbejdet og, hvilke der ikke er, i dette notat (link).

Status på realisering af planlagt udvikling af naturområder

I kommuneplanen skal fremadrettet redegøres for, i hvilket omfang planlægningen for udvikling af naturområder inden for Grønt Danmarkskort er realiseret, jf. planlovens § 11e, stk. 1, punkt 3.

Grønt Danmarkskort er udpeget med Kommuneplan 2021-2033. Den planlagte naturindsats og udvikling af naturområderne er dermed endnu ikke realiseret. I forbindelse med den kommende kommuneplanlægning vil der blive redegjort for omfanget af realiserede naturudviklingsprojekter.

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser omfatter alle Natura 2000-områder med undtagelse af marine Natura 2000-områder. Hertil kommer de statslige og kommunale naturområder Heatherhill, Ammekærgårds Enge, større § 3-naturtyper (bl.a. Ellemosen), fredede områder med et vis naturindhold og nogle § 3-udpegede vandløb.

Potentielle naturområder

Potentielle naturområder er områder, som gennem naturpleje og naturgenopretning har mulighed for at udvikle sig til væsentlige naturområder. Potentielle naturområder er fx råstofgraveområder, Søborg Sø, nogle kystnære arealer og Høbjerg Hegn. Søborg Sø vil i løbet af 2023 og de efterfølgende år blive oversvømmet og genskabt som sø.

Økologiske forbindelser

Kommuneplanen udpeger økologiske forbindelser, som forbinder naturbeskyttelsesområderne med hinanden og giver mulighed for, at planter og dyr kan sprede sig gennem dyrkede områder i det åbne land.

Nogle økologiske forbindelser indeholder allerede væsentlige naturværdier, blandt andet beskyttede § 3-naturtyper.

De økologiske forbindelser rummer både eksisterende naturarealer og potentiel natur. Økologiske forbindelser vil typisk være områder, der rummer muligheder for gennem ekstensivering af landbrugsdriften at udvikle sig til områder med mange tætliggende småbiotoper med høj biodiversitet, som vil fungere som levesteder og spredningsveje for dyr og planter.

Andre steder har korridorerne begrænset naturindhold, og deres værdi er derfor her at reservere mulighed for fremtidig naturopretning og nye levesteder.

I de økologiske forbindelser er det særligt betydningsfuldt, at det eksisterende mønster af mindre vandløb, levende hegn og diger bevares og udbygges.

Potentielle økologiske forbindelser

Potentielle økologiske forbindelser er områder, hvor naturindholdet kan styrkes gennem naturpleje eller en ændret landbrugsdrift, så områderne kan fungere som levesteder og spredningskorridorer for dyr og planter.

Øvrige naturområder, småbiotoper

Småbiotoperne omfatter grøfter, levende hegn, jord- og stendiger, markskel, gravhøje og andre uopdyrkede pletter. De mindre naturområder i jordbrugslandskabet uden for de udpegede naturbeskyttelsesområder, småbiotoperne, er nødvendige for at bevare et alsidigt plante- og dyreliv, blandt andet fordi de udgør trædesten, hvorfra planter og dyr kan sprede sig. En stor del af områderne har et væsentligt naturindhold, også selvom de er beliggende udenfor de udpegede beskyttelsesområder.

Hvad er områderne sårbare overfor?

Vilde planter og dyr er først og fremmest sårbare over for, at deres levesteder forsvinder eller ændres, så livsvilkårene forringes. Byudvikling, nye trafik anlæg, rekreative anlæg med videre har betydet, at det åbne land er blevet indskrænket igennem mange år, og det er stadig nogle af de væsentligste faktorer, der påvirker det åbne land og naturen i Hovedstadsregionen. Ændrede driftsformer i landbruget har ligeledes betydet store ændringer i mange naturarealers tilstand.

Naturtyper, som enge og overdrev, og de planter og dyr, som lever der, er gået meget tilbage, og de tilbageværende, tidligere græsningsarealer er sårbare både over for intensiv dyrkning og over for det faldende kreaturhold, som betyder, at arealerne ligger ubenyttet

hen og gror til. En del af de allerede beskyttede eller fredede naturtyper og arealer risikerer at gro til og miste deres naturmæssige værdi, medmindre der foretages naturpleje. Udledning af spildevand kan være en trussel mod havområder, søer, vandløb og moser, mens påvirkning med kvælstof og fosfor fra landbrug, trafik og industri forringer alle naturtyper.

En række fremmede invasive arter, såsom kæmpebjørneklo, rynket rose og japansk pileurt, har indfundet sig i mange naturområder. Det er nødvendigt at sætte ind med effektiv fjernelse af de fremmede arter, idet de ellers hastigt vil sprede sig. Rynket rose har især i kommunens sommerhusområder og på de kystnære overdrev på skrænterne udkonkurreret den oprindelige hjemmehørende flora og fauna.

Mange af de mest værdifulde naturområder, som er levesteder for sjældne planter og dyr, er sårbare over for slid og forstyrrelser fra rekreativ færdsel og anvendelse (for eksempel ynglende fugle, visse typer kær, mose og kildevæld samt heder). Ved anlæg af stier og rekreative anlæg er det derfor vigtigt at tage hensyn til naturområdets og arternes sårbarhed. I enkelte tilfælde kan det være nødvendigt helt at forbyde færdsel. I områder med ynglende fugle kan det være nødvendigt at forbyde færdsel i yngleperioden.

De forskellige plante- og dyrearter stiller meget forskellige krav til levesteder. Samme indgreb kan derfor påvirke nogle plante- og dyrearter positivt og andre negativt. Sårbarheden af et beskyttelsesområde er således afhængig af, hvilke arter og naturtyper, det prioriteres højt at bevare det konkrete sted.

Vandindvindingen skal også fremadrettet koordineres med naturhensyn. Gribskov Kommune overholder vandområdeplanernes målsætning om maksimal vandindvinding af 30% af grundvandsdannelsen. Med tilladelser til vandindvinding sikres, at der opretholdes en bæredygtig vandindvinding, idet der bl.a. stilles vilkår om maksimal indvinding for hver boring (m³/t) med krav om, at indvindingsstrategi ændres, hvis der sker et vedvarende fald i grundvandsstanden.

I forbindelse med indgreb i naturbeskyttelsesområder forudsættes det, at der med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer og de lovgivningsmæssige krav vedrørende naturbeskyttelse og landzoneadministration foretages en konkret vurdering af, hvilke naturtyper der berøres, om nødvendigt også af deres tilstand og konsekvenserne for de berørte arter og naturtyper.

Kort beskrivelse af de konkrete områder:

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Gribskov

Gribskov Skov er Danmarks fjerde største skov og er statsejet. Skoven vokser på en stærkt kuperet højderyg, der løber i nord-sydgående retning. Bakkeformationerne når 89 meters

højde ved Munteberg. Imellem de langstrakte grusede bakker ligger dybe lavninger med moser og søer. Der er mange forskellige lysåbne naturtyper og skov-naturtyper på både næringsrig, næringsfattig, våd og tør bund. Flere af naturtyperne er beskyttede og har en høj naturkvalitet og rummer beskyttede arter. Gribskov er en del af Natura 2000-område nr. 133, som også rummer Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov. Siden 2008 har Naturstyrelsen løbende arbejdet på at fremme livsbetingelserne for en lang række dyr og planter vedr. at lukke gamle drængrøfter, så leve- og fourageringssteder, der oprindeligt var til stede inden grøftelukningerne drænede skoven, genskabes.

Esrum Sø

Esrum Sø er med sine 1729 hektar Danmarks næststørste sø, men søen har den største vandmængde i Danmark. Tilløbene til søen er små. Udløbet, Esrum Å, er i søens nord ende. Esrum Sø ligger i Hillerød, Fredensborg, Helsingør og Gribskov Kommune. Esrum Sø's opland er mod vest Gribskov og mod øst dyrkede landbrugsarealer. I den sydlige ende findes der i oplandet flere større bysamfund blandt andet Fredensborg og Nødebo. Søen har en karakteristisk form med relativt stejle skrænter. Søen ligger i Natura 2000-område nr. 133.

Arresø

Arresø er Danmarks største sø med et areal på 3987 hektar. Søen har afløb til Roskilde Fjord gennem Arresø Kanal i Frederiksværk. Der er en lang række tilløb til Arresø, hvoraf Pøleå er det mest betydende. Arresø ligger i Hillerød, Halsnæs og Gribskov Kommune. Arresøs opland består primært af dyrkede landbrugsarealer, men derudover findes der i oplandet flere større bysamfund og skovarealer. Søen er lavvandet med store arealer rørskov i bredzonen. Flere beskyttede moser og enge ligger nær søen. Søen ligger i Natura 2000-område nr. 134.

Tisvilde Hegn

Tisvilde Hegn er det mest betydelige flyvesandslandskab på Sjælland. Størstedelen af skovområdet er statsejet. Beplantningen er domineret af skovfyr, men der indgår også løvskov i form af bøg, eg og birk, samt lysåbne områder med ene. En særlig lokalitet i Tisvilde Hegn er Trolde skoven, der ligger ud til Kattegat. Dette er den ældste del af skoven fra begyndelsen af 1800-tallet. Her står skovfyr, der er 100-200 år gamle. Udover skov findes flere beskyttede vandløb i området, og der forekommer også spredte, lysåbne naturtyper, såsom klit, hede og overdrev. Tisvilde Hegn ligger i Natura 2000-område nr. 135.

Rusland og Pandehave Å

Pandehave Ådal er en kystkile med særligt naturområde med vandløbsnære arealer, væld, ferske enge, egeskov og elle- og askeskov. Rusland fremtræder med hede, enekrat og overdrevsarealer. Derudover er der naturskov på de tidligere kystskrænter i ådalen. Rusland og Pandehave Å ligger i Natura 2000-område nr. 132.

Heatherhill

Heatherhill er et stærkt kuperet, kystnært hede- og overdrevsareal med flere sjældne arter, herunder truede sommerfugle. Heatherhill har en aktiv kystklint. Områder er omkranset af sommerhusområder.

Gilbjerg Hoved

Gilbjerg Hoved er et kystnært overdrevsareal med sjældne arter og kystklint. Gilbjerg Hoved er Natura 2000-område nr. 129.

Kort beskrivelse af områder med økologiske forbindelser:

Snævret Skov langs Esum Å

Den økologiske forbindelse strækker sig fra de særlige naturområder Esum Sø og Gribskov over Snævret Skov og langs Esum Å og til Øresund ved Hulerød. Forbindelsen indeholder vådområderne Birket og Bøged med mose og fersk eng, højområder ved Brunbjerg, Sulehøj med overdrev, samt strækninger af vandløbene Esum Å og Esum Kanal med vandløbsnære arealer og vandhuller.

Kysten

Kystarealer, der forbinder naturområder, er udpeget som økologiske forbindelser.

Højbro Å

Økologisk forbindelse mellem skovene Harager Hegn og Valby Hegn, samt strækningen langs Sigers Å/Tobro Å og Højbro Å til nordkysten. Den østligste del forbinder Harager Hegn og Valby Hegn. Naturområderne omfatter, foruden Valby Hegn, småbiotoper og beskyttede naturtyper. Ved Højbro Å og Sigers Å/Tobro Å med omgivende arealer er der spredt forekomst af eng, mose og overdrev, desuden vandløb og vandhuller. Den centrale del af forbindelsen rummer Unnerup Mose, Hanebjerg Mose, vandløbene Unneruprenden og Højbro Å samt vandhuller og ferske enge.

Pøle Å - Solbjerg Engsø

Økologisk forbindelse med Pøle Å, vandløbsnære arealer og Solbjerg Engsø. Den økologiske forbindelse forløber mellem de særlige naturområder Gribskov, Nejede Vesterskov, Alsønderup Enge og Arresø. Forbindelsen indeholder eksisterende naturområder med vandløb, vandhuller, moser, ferske enge, overdrev og gravhøje.

Potentielle naturområder:

Lavbundsområder ved Keldsø

Området Keldsø er på stor skala beliggende mellem Rusland, Snævret Skov, Klosterris Hegn og Esum sø. På lille skala ligger Keldsø mellem Keldsø Å og Gurre Å. Området ligger i tilknytning til et naturområde i Helsingør Kommune. En stor del af området er beskyttet eng og mose, og naturområderne er omgivet af arealer med jordbundstypen ferskvandstørv. Ved naturgenopretning på arealer med ferskvandstørv kan opnås et sammenhængende vådområde med en mosaik af permanent og tidvis vanddækkede arealer.

Maglemosen nord for Græsted

Området omkring Maglemosen ligger i et lavbundsområde, hvor store dele i dag består af mose og fersk eng der allerede er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven. Der er potentiale for nye fugtige-våde lysåbne naturområder på lavbundsarealer og tørvebund. Derudover er der mulighed for tør lysåben natur på skrånende arealer (hældning 6-12 grader) ned mod Maglemosen. Det kommunale vandløb Maglemose Å løber igennem området. Maglemose Å har i dag hydrauliske problemer. Vandløbet er omgivet af jordtypen ferskvandstør, hvilket indikerer et potentiale for etablering af vådbundsområder langs vandløbet.

Søborg Sø

Søborg Sø var tidligere en stor sø, der er blevet drænet ad flere omgange og helt tørlagt i 1870'erne for at blive brugt til landbrugsformål. Den drænede søbund udgør et sammenhængende lavbundsområde, der ud over landbrugsarealer består af blandt andet moser og enge, som er gennemskåret af retlinede dræningsgrøfter og Søborg kanal mod nord. En tidligere fjordarm strækker sig ind til Maglemosen mod vest. Da søen rummer et stort biologisk potentiale for at genskabe ferske enge og søarealer, har regeringen siden 2016 arbejdet på, af frivillighedens vej, at søge at genoprette søen. Naturgenopretningsprojektet forventes at have flere positive natur-, miljø-, og klimaeffekter. Søborg Sø forventes genskabt i 2023 og vil blive Nordsjællands fjerdestørste sø på 300 hektar og med en dybde på 1 meter.

Potentielle økologiske forbindelser:

Fra Holløse Bredning til Højbro Å

Potentiel økologisk forbindelse mellem naturområdet Ellemosen/Tisvilde Hegn og Sigers Å/Højbro Å, der er en økologisk forbindelse, som fortsætter op til Rågeleje.

Fra Gribskov til Høbjerg Hegn

Potentiel økologisk forbindelse mellem Gribskov og Høbjerg Hegn, hvor Tinghuse Å indgår. Desuden indgår et råstofgraveområde, der er udpeget til potentiel naturområde.

Udsholt Renseanlæg

Udsholt Renseanlæg skal nedlægges. Efter renseanlægget er nedlagt, kan området udvikles til potentiel økologisk forbindelse.

Søborg Kanal til overdrev ved Gilleleje Havn

Søborg Kanal kan udvikles til en potentiel økologisk forbindelse, som vil forbinde Søborg Sø med overdrev øst for Gilleleje Havn og den øvrige kyststrækning.

Natura 2000-områder

Natura 2000-områder er et netværk af naturområder i hele EU, der indeholder særligt værdifuld natur set i et europæisk perspektiv. Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte levesteder og rasteområder for fugle (fuglebeskyttelsesområder) og for at beskytte naturtyper samt plante- og dyrearter (habitatområder), der er truede, sårbare eller sjældne i EU. For hvert område er et udpegningsgrundlag med naturtyper, arter og fugle, som det

enkelte område er udpeget for at beskytte. Natura 2000-områderne er beskyttet gennem EU-habitatdirektivet og EU-fuglebeskyttelsesdirektivet. I Danmark er Habitatdirektivet implementeret i habitatbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1595 af 06/12/2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter).

I Gribskov Kommune er der fem terrestriske Natura 2000-områder på i alt ca. 700 hektar. De fem Natura 2000-områder er:

- Gribskov, Esum Sø, Esum Å og Snævret Skov
- Tisvilde Hegn og Melby Overdrev
- Arresø, Ellemosen og Lille Lyngby Mose
- Rusland
- Gilbjerg Hoved

Natura 2000-områderne er pr. 1. november 2018 opdateret i habitatbekendtgørelsen, hvilket betyder, at afgrænsning af Natura 2000-områderne i Gribskov Kommune også er justeret. Justeringen har betydet, at områderne enten er reduceret og/eller udvidet. Områderne er justerede på baggrund af en politiske aftale om Naturpakken fra maj 2016. Europa-Kommissionen skal godkende de nye områdegrenser. Indtil godkendelsen foreligger er der pligt til at beskytte både de udtagede og nyudpegede arealer. På retningslinjekort 2.1 indgår Natura 2000-områderne i udpegningen af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. På retningslinjekort 2.1 indeholder udpegningen både udtagede og nyudpegede arealer, således at udpegningen omfatter den fulde beskyttelse.

Målet for de danske habitat- og fuglebeskyttelsesområder er at opnå eller opretholde gunstig bevaringsstatus for alle naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget. I praksis indebærer dette, at myndighederne i sin planlægning, sagsbehandling og administration skal sikre, at der ikke sker ændringer, der kan skade eller forringe de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte. Ændringer omfatter ligeledes forringelse eller forstyrrelse af arternes levesteder.

Hvert Natura 2000-område er omfattet af en af Miljøministeriets Natura 2000-planer 2016-2021 med indsatsprogram. Miljøstyrelsen er desuden startet på at udarbejde plandokumenter til den kommende Natura 2000-planlægningsperiode (2022-2027). Gribskov Kommune er forpligtet til at implementere indsatsen og udarbejde handleplaner herfor. De kommunale handleplaner er endeligt vedtaget i maj 2017. Disse handleplaner er direkte bindende i forhold til den øvrige kommunale planlægning.

Nærmere beskrivelse af Natura 2000 områder findes her.

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-planer/natura-2000-planer-2016-21/>

Gribskov Kommune handleplaner findes her:

<https://www.gribskov.dk/borger/natur-miljoe-og-trafik/kyst-fredning-og-natur/fredning->

Kommunale handleplaner for Natura 2000-områder

Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov

Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose

Rusland

Tisvilde Hegn og Melby Overdrev

2.2 Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 16, indeholde retningslinjer for sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

Byrådets mål

Det er byrådets mål, at den skarpe grænse mellem by og land skal fastholdes, og den offentlige adgang til det åbne land skal forbedres. Områder med væsentlige landskabelige værdier skal bevares, så der er mulighed for at opleve smukke og egnskarakteristiske landskaber.

Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Områder med bevaringsværdigt landskab

2.2.1

Inden for de udpegede områder med bevaringsværdigt landskab, se Kort 2.2 Landskab, må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

2.2.2

Tilstanden og arealanvendelsen i de bevaringsværdige landskaber må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, eller såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde

sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

2.2.3

Inden for de bevaringsværdige landskaber må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne.

2.2.4

Inden for de bevaringsværdige landskaber skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne.

2.2.5

Landskabet er opdelt i otte forskellige landskabskarakterområder, som er opdelt i delområder. Indenfor karakterområderne er delområder udpeget som bevaringsværdige landskaber, hvilket er vist på Kort 2.2.

Redegørelse for bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at fremme kultur- og naturarv. I Gribskov Kommune findes der flere landskaber, der er værd at beskytte og bevare grundet områdernes specielle naturelementer som fx skove, kyster, søer, overdrev osv. De udpegede landskabelige beskyttelsesområder er med til at bevare og beskytte disse særlige landskaber, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Et landskab defineres som et "område – som opfattet af mennesker – hvis egenart er resultatet af naturlige og/eller menneskelige faktorerers påvirkning og gensidige påvirkning", og landskaber er dermed skabt af en geologisk og samfundsmæssig udvikling gennem årtusinder. Landskaber karakteriseres af samspillet mellem naturgrundlaget, de kulturgeografiske mønstre og de rumlige, visuelle forhold, som man oplever, når man færdes i landskabet. Landskaber består endvidere af en række landskabselementer, som

bl.a. er naturområder (eng, hede, overdrev, å, sø, mose med videre), skove, kyststrækninger, landbrugsområder, byer, landsbyer, spredt bebyggelse, terrænformer (ådale, bakkelandskaber, moræneflader med videre) og infrastruktur (veje, jernbaner, master, ledningsnet med videre).

Gribskov Kommunes overordnede landskabelige særkende er den lange kyststrækning samt den arealmæssige overvægt af natur- og landbrugsarealer, der tilsammen giver en oplevelse af åbent landskab. De åbne strøg er indrammet af dels store skove, og dels af det bebyggede bælte langs kysten.

Kommunen består af mange forskellige landskaber med varierende kompleksitet, og som er sammensat af landskabselementer, der til sammen giver forskellige landskabskarakterer. De enkelte landskabskarakterer rummer forskellige landskabelige oplevelser og identitet, og derfor har det betydning at sikre mulighed for at opleve netop variationen af forskellige landskaber med tydelige egnskarakteristiske træk.

Landskabskarakterkortlægning

Gribskov Kommune har gennemført en landskabskarakterkortlægning efter landskabskaraktermetoden. Udgangspunktet for kommunens landskabskarakterkortlægning er den statslige vejledning om landskabet i kommuneplanlægningen. [Se metoden fra Miljøstyrelsen ved at følge dette link](#)

Landskabskarakteren defineres som samspillet mellem et områdes naturgrundlag, de kulturgeografiske mønstre set i arealanvendelsen samt de rumlige og visuelle forhold, der kendetegner et område.

Overordnet beskrivelse af landskabskarakterkortlægningen

Landskabskarakterkortlægningen er udarbejdet med afsæt i landskabskaraktermetoden, som er et analyseredskab til at kortlægge landskabers specifikke karakteristika, udviklingstendenser, kvaliteter og sårbarhed. På baggrund af analysen er kommunens landskab afgrænset i de følgende otte landskabskarakterområder. Se endvidere retningslinjekort 2.2.

- Tisvilde Hegn og Sandet
- Kysten og sommerhuse
- Landbrugslandskabet ved Vejby
- Søborg Sø
- Hesselbjerg Dødislandskab
- Ådale og landbrugslandskab ved Esrum
- Gribskov og hegnene
- Landbrugslandskabet ved Arresø

Resultatet af kommunens landskabskarakterkortlægningen er indarbejdet med retningslinjer i kommuneplanen. Der er desuden taget hensyn øvrige udpegninger som konflikter med bevaringsværdige landskaber, såsom skovrejsning og by- og

sommerhusområder.

Hvad er de bevaringsværdige landskaber sårbare overfor?

Områder med bevaringsværdigt landskab er særligt sårbare over for indgreb, som afgørende ændrer landskabsbilledet. Ændringer kan medføre, at forskellene mellem karakteristiske landskabstyper udviskes.

Kysten er generelt sårbar overfor menneskets indgreb, men genoprettes hurtigt, når indgrebene ophører. Den største trussel mod kystlandskabet er tabet af muligheden for at færdes langs kysten.

I kommunens åbne natur- og landbrugslandskaber ændrer placering af ny bebyggelse, åbent beliggende industri, erhvervsbygninger i landzone, ridehaller og større fritidsanlæg ofte det omgivende landskabs karakter. Råstofgravning kan helt fjerne markante terrænformer. Tekniske anlæg som for eksempel vindmøller, tele-/mobilmaster, højspændingsledninger og belysningsanlæg, oplyste skilte m.m. virker tit visuelt dominerende, selv på lang afstand. Nye skovplantninger kan visse steder sløre en egns karakteristiske landskabstræk. Hegning, terrænregulering og skiltning kan virke både dominerende og slørende.

Hvordan tages hensyn til værdierne?

I Gribskov Kommunes forvaltning og planlægning af det åbne land, herunder enkeltsagsbehandling af ansøgninger, indgår en analyse af de særlige og karakteristiske landskabstræk, terrænforhold, udsigtsforhold, markante natur- og dyrkningsarealer og bebyggelser, som udgør grundlaget for i den konkrete vurdering af placering og udformning af eventuelle nye bygninger, anlæg mv., som ikke må virke dominerende eller fremmede i landskabet. En analyse kan også afdække, hvor beplantning kan mindske forringelse af den landskabelige værdi ved placering af nye bygninger eller anlæg.

Bebyggelse, der opføres uden sammenhæng med landskabets karakter og eksisterende bebyggelse, kan ændre oplevelsen af landskabet. Der er forskel på sårbarheden overfor ny bebyggelse i de forskellige landskabskarakterområder.

Beskrivelse af landskabskarakterområder

1. Tisvilde Hegn og Sandet 2015

2. Kysten og Sommerhuse 2015

3. Landbrugslandskab ved Vejby 2015

4. Søborg Sø 2015

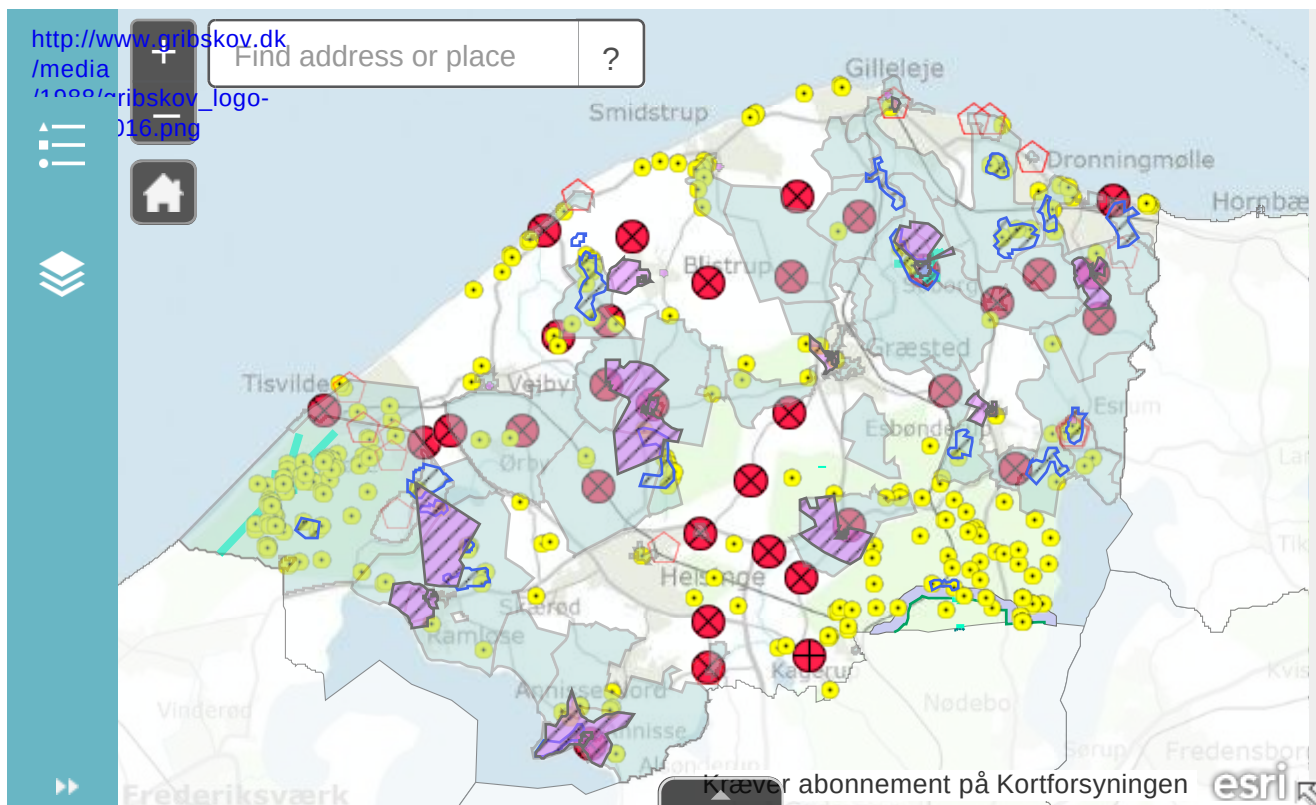
5. Hesbjerg Dødislandskab 2015

6. Ådale og landbrugslandskab ved Esum Sø 2015

7. Gribskov og Hegnene

8. Landbrugslandskab ved Arresø

2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 15, indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål at bevare, styrke og pleje kulturspor og kulturmiljøer, så det er muligt at opleve tidligere tiders bosætning, erhverv og levevilkår. Områdernes beskyttelse skal bidrage til en bæredygtig udvikling til gavn for kommunens borgere i relation til oplevelsesmuligheder og til gavn for forskning og undervisning.

Den værdifulde kulturarv skal sikres, således at eftertiden ikke berøves muligheden for at opleve gravhøjene, digerne og den øvrige kulturarv, der fremstår tydeligt i det nordsjællandske kulturlandskab.

Kulturhistoriske og arkitektoniske værdier bevares i og omkring landsbyerne, hvor dette er nødvendigt for at understøtte den pågældende landsbys særlige identitet og kvaliteter.

Retningslinjer for kulturhistoriske bevaringsværdier

Kulturhistoriske bevaringsværdier

2.3.1

Inden for de udpegede områder med kulturhistoriske værdier, herunder Værdifulde kulturmiljøer, fredede bygninger, kirker og fortidsminder, se

kort 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier, må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

2.3.2

Inden for beskyttelsesområder, der samtidigt er udlagt som graveområder til råstofindvinding, kan der gives tilladelse til indvinding af råstoffer på særlige vilkår, som sikrer, at der tages afgørende hensyn til konkrete kulturhistoriske værdier i området.

2.3.3

For at sikre borgerne oplevelsen og forståelsen af de kulturhistoriske værdier inden for beskyttelsesområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang til disse. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

Værdifulde kulturmiljøer

3.2.4

Kulturmiljøer fremgår af kort 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier

2.3.5

Beskrivelser og afgrænsninger af de enkelte kulturmiljøer og deres særlige sammenhængende helheder eller enkeltelementer af bebyggelsesstrukturer, landskabsværdier og fortidsminder, fremgår af kort 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier, og beskrivelserne findes i listen i menuen til venstre.

2.3.6

Tilstanden og arealanvendelsen indenfor værdifulde kulturmiljøer må som hovedregel kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

2.3.7

Inden for arealer udpeget som værdifulde kulturmiljøer gælder yderligere, at byudvikling, nybyggeri og placering af trafik- og tekniske anlæg samt skovrejsning ikke bør planlægges eller gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet. Bygninger og anlæg inden for de udpegede kulturmiljøer skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse, med udgangspunkt i beskrevne enkeltelementer, samt mulighed for forbedring af de kulturhistoriske værdier.

Beskyttelsesområder for kirker

2.3.8

Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser, se kort 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier, gælder yderligere, at nybyggeri, nye anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø, og at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Særlige kulturhistoriske landsbyer

2.3.9

I de udpegede særlige landsbyer, se kort 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier, skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg mv. skal ske på baggrund af en lokalplan. Eventuel 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.

UNESCO Verdensarvsareal - Parforcejagt

2.3.10

Inden for udpegede område til Unesco verdensarvsareal for Parforcejagt, se kort 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier, skal der indenfor en bufferzone på 30 m tages hensyn til de værdier, som er knyttet til udpegningsgrundlaget for UNESCO verdensarvsareal. I bufferzonen skal tilgængelighed, indsigt til og udkig fra verdensarvsarealerne prioriteres og bevares. Ny bebyggelse må kun opføres, såfremt det sker på baggrund af visualiseringer, og at en konkret planmæssig vurdering kan godtgøre, at indsigten og udsynet til skovene som verdenskulturarv ikke forringes væsentligt.

Redegørelse for kulturhistoriske bevaringsværdier

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at fremme kultur- og naturarv. I Gribskov Kommune findes der flere landskaber, der er værd at beskytte og bevare grundet områdernes kulturhistorie. Med retningslinjerne vil kommunen bevare og styrke kulturarven og identiteten i disse områder, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Kulturarv

Kommunen er den største forvalter af kulturarven, og det er en kommunal forpligtigelse at sikre kulturarven og beskytte den. Forvaltningen af kulturarven i den fysiske planlægning gælder sporene efter menneskers liv og færden i alle perioder, fra forhistorisk tid, middelalder og frem til i dag. Kulturarven er samtidig en ressource, der positivt påvirker valg af bosætning, erhvervsudviklingen og turismen. De kulturhistoriske værdier er således en aktiv medspiller i den fysiske planlægning.

Også i det åbne land uden for de udpegede kulturhistoriske interesseområder findes der spor og elementer, som har kulturhistorisk værdi og bør bevares. Det er især velbevaret bebyggelse, oprindelig vejstruktur og karakteristisk beplantning, eng, mose og overdrev, som tillige har stor landskabelig værdi.

Områder med kulturhistoriske bevaringsværdier

Områder med kulturhistoriske bevaringsværdier omfatter Værdifulde kulturmiljøer, fredede bygninger, kirker og fortidsminder, som angivet på kort 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier.

Kommuneplanen skal i henhold til nationale hensyn, der skal varetages i den kommunale planlægning, indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier. Flere af bevaringsværdierne er også sikret gennem anden lovgivning, men kommuneplanens retningslinjer tydeliggør beskyttelseshensynet i kommunens planlægning.

Gribskov Kommune har ikke udarbejdet et kommuneatlas. Udpegning og registrering af bevaringsværdige bygninger sker primært gennem Byrådets udarbejdelse af bevarende lokalplaner i en række af kommunens landsbyer. Der er ikke udarbejdet en liste over alle udpegede bevaringsværdige bygninger, men Gribskov Kommune er i dialog med Museum Nordsjælland om vurdering og registrering af bevaringsværdige bygninger, der forventeligt sker i den kommende planperiode.

Værdifulde kulturmiljøer

Et kulturmiljø er defineret som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

I kulturmiljøerne kan der indgå få elementer af samme type, eller der kan være tale om meget komplekse helheder bestående af mange forskellige elementer, som for eksempel bebyggelse, gade-, vej- eller hegnstrukturer, grønninger og gadekær. Bevaringstilstand, oplevelses- og fortælleværdi, videnskabelig værdi, autenticitet, sjældenhed eller egnstypiske træk spiller forskelligt ind i de enkelte udpegninger, men der er altid tale om en kombination af flere af disse udpegningskriterier.

En stor del af de udpegede kulturmiljøer er ikke omfattet af anden beskyttelse end den, der ligger i udpegningen og de tilknyttede retningslinjer. Den bedste beskyttelse ligger derfor i den opmærksomhed og interesse, som ejerne, beboerne i området, interesseorganisationer og kommunen omfatter kulturmiljøerne med til daglig. Med indsigt i og omtanke for kulturmiljøernes kvaliteter vil der ofte kunne træffes valg, der både tilgodeser bevaring og ny udvikling.

Kulturmiljøerne er en kombination af kulturmiljøer, der oprindeligt blev udpeget af Frederiksborg Amt og senere supplerende udpegninger, der er sket i et samarbejde mellem Gribskov Kommune, Aarhus Arkitektskole og Museum Nordsjælland.

De konkrete afgrænsninger skal i mange tilfælde betragtes som værende vejledende, og den konkrete sagsbehandling må med udgangspunkt i beskrivelsen for det enkelte kulturmiljø, vurdere væsentligheden af den enkelte afgrænsnings betydning.

Inden for de udpegede områder med værdifulde kulturmiljøer, må der som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller bygninger og anlæg, hvis de ikke forringer, men derimod harmonerer med de særlige kulturhistoriske værdier. En analyse ud fra de særlige og karakteristiske kulturhistoriske træk, for eksempel bevaringsværdig bebyggelse, bebyggelsesmønster og byggetradition, ejendomsstruktur og egnstypisk beplantning, bør indgå i den konkrete vurdering af placering og udformning af eventuelt nye bygninger, anlæg mv., der ikke må virke dominerende og bryde helheden af kulturhistoriske elementer. Der er pligt til at inddrage Museum Nordsjælland, når der udarbejdes kommune- eller lokalplaner, der berører bevaringsværdier.

Kirkeomgivelser

Det tidligere Frederiksborg Amt foretog en konkret afgrænsning af kommunens kirkeomgivelser. Afgrænsningen er et område om kirken, som har særlig betydning for oplevelsen af kirkernes landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Udpegningen er foretaget for at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet. De fleste af kommunens kirker er traditionelt placeret markant i landskabet. Retningslinjerne og udpegningen er baseret på at skabe forståelse for deres kulturhistoriske og landskabelige betydning.

Særlige landsbyer

Landsbyerne udgør en omfattende og vigtig del af kommunens kulturarv og bosætning. I afsnit 1.6 Landsbyer gives retningslinjer, som gælder generelt for alle landsbyer, der ligger i eller grænser op til det åbne land. Alle kommunens landsbyer er af generel kulturhistorisk interesse, som der så vidt muligt bør tages hensyn til i planlægningen. I de særlige landsbyer er der et væsentligt kulturhistorisk fokus, hvor beskyttelsen derfor sikres ved krav om udarbejdelse af lokalplan, ved nybyggeri og anlæg, hvor der er tale om en påvirkning af landsbyen karakteristiske træk.

Kulturarvsarealer

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men de kan indeholde fredede fortidsminder.

Inden for disse områder bør bygge-, jord- og anlægsarbejder ikke foretages. Hvis arbejder af denne art finder sted, skal arbejdet udføres, så de ikke generer det arkæologisk følsomme område. Kortlægning af disse områder er foretaget af Slots- og Kulturstyrelsen og de kulturhistoriske museer og er en hjælp til bygherrer og myndigheder, så de allerede i

en tidlig fase kan se, om et areal har særlig arkæologisk betydning eller ej. Det kan være forbundet med store økonomiske omkostninger til arkæologiske udgravninger at foretage bygge-, jord- og anlægsarbejder i de udpegede områder.

Kommuneplanen indeholder ikke retningslinjer for kulturarvsarealer, da de er administreret af Slots- og Kulturstyrelsen. De er dog medtaget i kommuneplanens kortgrundlag, da de er af væsentlig betydning for kommunens kulturhistorie.

UNESCO verdensarv – Det nordsjællandske parforcejagtlandskab

I juli 2015 blev parforcejagtlandskabet i Gribskov og Store Dyrehave samt nogle vejstykker udpeget som UNESCO verdensarvsarealer sammen med Jærgersborg Dyrehave og Hegn.

En lille del af parforcejagtarealerne ligger i den sydlige del af Gribskov

Kommune. Parforcejagtlandskabet blev verdensarvsareal, fordi vejssystemet i skovene er unikt og ses ikke andre steder i verden. Vejene blev anlagt af Christian d. V i slutningen af 1600-tallet og er bevaret helt op til i dag. Rundt om skovene er der lagt en bufferzone.

Indenfor bufferzonen skal der i planlægningen af arealerne tages hensyn til verdensarvsarealet, så der vedbliver at være indsigts til skovene.

Helsinge

Helsinge er kommunens hovedby og udviklede sig fra landsby til større stationsby fra 1897 i forbindelse med jernbanens ankomst.

Byens kulturmiljøudpegning består af den ældre del af byens centrum omkring handelsgaden Østergade-Vestergade, samt området omkring kirken, ved Kirkegade, Tinghuset og gadekæret, hvor den oprindelige bystruktur stadig er synlig.

Kirken ligger i den nordlige del af den gamle landsby, hvoraf dens ældste dele stammer helt tilbage fra første halvdel af 1100-tallet.

Bebyggelsesstruktur

Den synlige sammenhæng mellem kirken, Tinghuset, gadekæret og den ældre bebyggelse ved Vestergade mod gadekæret er centrale for det samlede kulturmiljø, hvilket bør indtænkes som samlet helhed i den fremadrettede planlægning.

Fortidsminder

I forbindelse med anlægsarbejder i nærheden af kirkegården skal man være opmærksom på fortidsminder, i form af spor efter bebyggelse, der knytter sig til middelalderkirken.

Laugø

Laugø ejerlav er et kulturmiljø med levn fra alle agrare perioder. Bosættelserne går tilbage til agerbrugets indførelse ifølge registrering af overpløjede høje fra bondestenalder og bronzealder. Bopladserne hertil skal formentlig søges på dyrkningsfladen omkring den nuværende landsby.

To fredede gravhøje ligger let synlige på hver sin side af jernbanen: Pedershøj og Egehøj. Såkaldte rundhøje, der ud fra fundene at dømme stammer fra Yngre stenalder og bronzealder. Landskabet ved Laugø er imidlertid rigt på ikke synlige fortidsminder, om dette vidner udgravningerne ved Troldebakkerne, hvor der er fundet spor af huse bronzealderen og ældre jernalder. I den nordøstlige del af ejerlavet, på grænsen til Valby ligger et gammelt tingsted, der muligvis har givet navn til byen (lov).

I middelalderen var jorden i Valby Hegn delt mellem de fem landsbyer omkring skoven – Laugø, Sletelte, Hemmingstrup, Valby og Nejlinge. Her blev der bl.a. gravet tørv. Spredt i det åbne landskab voksede store træer.

Laugø ejerlav udgør sammen med Valby og Mønge ejerlav et forholdsvis uforstyrret landskab, hvor man kan se fra landsby til landsby. Landskabet i det indre Nordsjælland kan siges at være "fastfrosset" i sin middelalderlige struktur.

Selve landsbyen er autentisk i sin grundplan, og vejføringerne går formentlig tilbage til landsbyens grundlæggelse i jernalder og vikingetid. Laugø har en stjernestruktur, der ved jordreformerne i 1780'erne har undergået en blokudskiftning. I 1788 før udskiftningen var landsbyen en stor landsby på 17 gårde og 21 husmandsteder. Den var en af områdets større byer og større end Helsingør.

Ved udskiftningen af byfællesskabets jord og udflytningen af gårde, blev jorden fordelt, så et flertal fik jordlodder, der ikke grænsede op til byen.

På det første matrikelkort fra perioden 1813-1860 var der syv 4-længede gårde og flere husmandsbrug og huse. Landsbyen havde en anden struktur end andre nordsjællandske landsbyer på dette tidspunkt, idet der allerede var udlagt 2 parallelle veje med beboelse på begge sider af hver vej. Der var en mindre grønning med fælles vandingsted midt i landsbyen.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen er sjælden og karakteristisk, og man bør være særligt opmærksom på det klare indtryk af stjerneudskiftningen og det sjældne helhedsindtryk ved fremtidig planlægning.

Landskab

Ved fremtidig planlægning skal man være opmærksom på, at Laugø ejerlav i særlig grad er sårbart med hensyn til det visuelle indtryk af hele dyrkningsfladen, der i dag fremstår som

autentisk i middelalder- og udskiftnings sammenhæng.

Fortidsminder

Ved fremtidig planlægning og anlægsarbejder må man være særlig opmærksom da området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Mønge Ejerlav

Mønge ejerlav ligger på en naturlig, hvælvet ressourceflade, omkranset af Tobro Å. Mønge ejerlav fremstår som autentisk i middelalder- og udskiftningssammenhæng. Ejerlavet har velbevaret stjernevejnet og husmandskoloni. I området er der flere sløjfede gravhøje fra yngre stenalder og bronzealderen. Den var en sjælden type langdysse med trækammer – antagelig en tidlig variant. Der er fundet fine gravfund i bronzealderhøje, og området knytter sig herved til bronzealderens kulturlandskab i Kolsbæk og Bakkebjerg. Der knytter sig selvsagt bebyggelser til disse gravpladser, og derfor er der stor risiko for at støde på bopladser ved bygge- og anlægsaktivitet i området.

Mønge Landsby

Mønge landsby og ejerlav er et sjældent velbevaret kulturmiljø med levn fra alle de agrare perioder. Vejføringerne går formentlig tilbage til landsbyens grundlæggelse i jernalder og vikingetid.

Landsbyens opståen omkring en forte med fælles vandingsted vidner om, at landsbyen fandtes i middelalderen.

På de første matrikelkort fra perioden 1816-1861 lå der syv 4-længede gårde, nogle husmandsbrug og enkelte huse med fortens midt i landsbyen.

Efter 2. verdenskrig var der stor aktivitet i landsbyen, to gårde flyttede ud i udkanten af landsbyen, og tre af de oprindelige gårde blev nedrevet til fordel for huse og mindre husmandsbrug. I samme periode blev der anlagt to små veje Troldevej og Møngevej.

Mønge er sammen med Valby, unikke landsbyejerlav, idet områderne ikke i nævneværdig grad er præget af udflytning i forbindelse med landboreformerne.

Mønges uforstyrrelse styrkes af, at nabolandsbyer, ligeledes med velbevarede stjernestrukturer, også er velbevarede. Der forekommer således en sammenhæng mellem Valby ejerlav, Mønge ejerlav og Laugø ejerlav, der alle besidder stednavneendelser fra jernalder eller vikingetid.

Mønge Huse

Mønge Huse er et fint eksempel på en husmandsudstyknings i ejerlavets kant mod Valby. Husmandskolonien er pendant til Valby Huse.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyen fremstår autentisk i sin grundplan, og man bør være særligt opmærksom på det sjældne helhedsindtryk ved fremtidig planlægning.

Landskab

Ved fremtidig planlægning skal man være opmærksom på, at Mønge ejerlav i særlig grad er sårbart med hensyn til det visuelle indtryk af hele dyrkningsfladen, der i dag fremstår som autentisk i middelalder- og udskiftnings sammenhæng.

Fortidsminder

Ved fremtidig planlægning og anlægsarbejder må man være særlig opmærksom, da området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Valby Ejerlav

Valby Ejerlav er et kulturmiljø, der repræsenterer kontinuitet i de agrare perioder i ågaflen mellem Tobro Å/Sigers Å og Tannemose Å. Ved Sigerbro og Kurrebro har der været opdæmningsanlæg, hvor der har ligget vandmøller i 1500-tallet.

I middelalderen var jorden i Valby Hegn delt mellem fem landsbyer omkring skoven – Laugø, Sletelte, Hemmingstrup, Valby og Nejlinge. Her blev der bl.a. gravet tørv. Spredt i det åbne landskab voksede store træer.

Valby betyder »byen på sletten«. Navnet henviser til det åbne område omkring landsbyen og som tidligere skilte sig ud fra de store omliggende skovområder.

Valby ejerlav er et af få autentiske, strukturelt bevarede middelalderlandsbyer med forte og dyrkningsflade.

Valby landsby (selvstændig udpegning)

Valby er en forteby i landskabet vest for Valby Hegn. Valbys by-endelse angiver, at landsbyen kan føres tilbage til vikingetiden, hvilket bekræftes af bopladsfund fra vikingetiden nær kirken. Valby Kirke er ligesom kirkerne i Vejby og Esbønderup opført af Helsingborg sandsten i begyndelsen af 1100-tallet. Der er påfaldende anglo-normanniske træk i arkitekturen, ligesom i Skåne på samme tid. Lighedstræk mellem Valby Kirke og den større Vejby Kirke tyder på samme byggherre.

Gennem middelalderen var Valby med 18 gårde en af områdets større byer. Valby var samtidig en betydningsfuld by, idet landsbyen var mødestedet for Retten (Herredstinget), som blev holdt i det fri i Valby. Lidt syd for kirken lå galgebakken, hvor de hårdest dømte blev henrettet.

Landsbyen indeholder flere udflyttede gårde og ældre husbebyggelse samt en kirke med præstegård, en tidligere rytterskole og et forsamlingshus.

Selve landsbystrukturen fremstår intakt med et gadekær og en indre ubebygget forte, hvoromkring bebyggelsen lægger sig tæt. Desuden styrkes den kulturhistoriske værdi af de mange elementer fra det gamle landsbysamfund.

På grund af den upåvirkede ressourceflade, der afspejler gode dyrkningsmuligheder og enge til kvæghold, er ejerlavet udpeget som potentielt fundområde for jernalder og vikingetidens endnu uregistrerede bopladser. Især middelalderens fortelandsby og dyrkningsflade er illustrativ, da bebyggelsesstrukturen har været "fastfrosset" siden middelalderen. Ejerlavet har en sjældent bevaret middelalderlig "vejstjerne" som grundlag for den senere stjerneudskiftning.

Valbys uforstyrrelse styrkes af, at nabolandsbyer også fremtræder med velbevarede stjernestrukturer. Der forekommer således en uforstyrret sammenhæng mellem Valby ejerlav, Mønge ejerlav og Laugø ejerlav, der alle besidder stednavneendelser fra jernalder eller vikingetid. En del af Valby ejerlav samt Valby Hegn er udpeget som nationalt kulturarvsareal.

Der er spor af vikingetidsbosættelse vest for kirken.

Generelt er der risiko for at støde på fortidsminder fra middelalderen i landsbyen og i området omkring kirkegården.

Valby Overdrev og Valby Huse (selvstændig udpegning)

Valby Huse er en fin husmandsudstykning i kanten af ejerlavet.

Valby Overdrev består af en koloni af tidligere skovhusmandsbrug i udkanten af Valby Hegn. Bebyggelsen er tilknyttet et missionshus, der ligger i forbindelse med et større højskoleanlæg.

Gårdene på Valby Overdrev har en høj kulturhistorisk værdi, der knytter sig til den velbevarede, stråtækte bebyggelse i Skovbrynet mellem Valby Hegn og Aggebo Hegn. Missionshuset vidner desuden om en udpræget religiøs bevægelse i området omkring Græsted.

Valby Overdrev har en høj formidlingsværdi i forbindelse til områdets rekreative egenskaber, der tager udgangspunkt i de omkringliggende skovarealer.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyen fremstår autentisk i sin grundplan, og man bør være særligt opmærksom på det sjældne helhedsindtryk ved fremtidig planlægning.

Landskab

Ved fremtidig planlægning skal man være opmærksom på, at Valby ejerlav i særlig grad er sårbar med hensyn til det visuelle indtryk af hele dyrkningsfladen, der i dag fremstår som autentisk i middelalder- og udskiftnings sammenhæng.

Derudover er der en særlig følsom visuel forbindelse fra Valby med kirke og galgebakke til Valby Hegn. Landskabsmæssigt er indsigten syd fra med rettersted og kirke vigtig.

Fortidsminder

Ved fremtidig planlægning og anlægsarbejder må man være særlig opmærksom, da området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Valby Hegn

Valby Hegn er et gammelt agerland, der blev tilplantet med skov i forbindelse med landboreformerne i begyndelsen af 1800-tallet. Da området herved har undgået moderne dyrkning, er der mange fortidsminder bevaret i skoven. Dette gælder først og fremmest stendysser og de middelalderlige agersystemer. I skovbunden i Valby Hegn ses mange velbevarede højryggede agre, dvs. lange smalle agersystemer, der viser, at området i perioden 1100-1800 er bearbejdet med hjulplov.

Nord for Tobro Å ligger en fredet langdysse, "Munkebrostene". Denne dysse ligger i dyrket mark udenfor Valby Hegn og er derfor sårbar.

I den vestlige del af Valby Hegn er tillige udpeget et areal som nationalt kulturarvsareal.

Landskab

Kulturmiljøet er karakteriseret med dysser i skoven.

Fortidsminder

Bopladserne fra yngre stenalder, der har hørt sammen med gravene, og de spredte depotfund af stenøkser mm., er ikke lokaliseret, da der på grund af de få anlægsaktiviteter sjældent foretages arkæologiske undersøgelser i skove.

Ramløse Ejerlav

Ramløse ejerlav er udpeget som kulturmiljø fra især oldtid og middelalder.

Bynavnet Ramløse angiver ved sin "løse-endelse", at landsbyen kan være opstået i jernalderen. Fund af jernalder bopladser omkring middelalderlandsbyen bekræfter dette. Forud for jernalderen byggede bønder i stenalderen og bronzealderen høje på højdedragene over den fossile Arrefjord, der omkring bronzealderen afsnøres til Arresø. Ramløseskatten med bl.a. arabiske mønter fra 900-tallet viser, at man også må regne med bopladser fra vikingetiden i området.

Ejerlavet udgør et ressourceområde, hvor Ramløses bønder kunne have kvæg på græs i enge langs Arresø og Holløse Bredning, mens de højereliggende bakke drag kunne dyrkes. Ramløse By samt bakke dragene omkring dem er endvidere udpeget som nationalt kulturarvsareal. Landfærdslen nord om Arresø har formentlig siden jernalderen gået igennem Ramløse, og videre med Tibirke med overgangsstedet over Holløse Bredning neden for Tibirke Bakker.

Oldtidsvejen i Ellemosen øst for Tibirke har både været i brug i yngre stenalder (trævej) og førromersk jernalder (stenbrolægning). Den over 100 m lange brolagte vej strækker sig fra Horsebjerg ud til en mindre forhøjning i Ellemosen. Vejens videre forløb kendes ikke, men det er sandsynligt at den forbandt Ramløse med Tibirke-Tisvilde-højlandet, som i ældre jernalder lå ret isoleret, omgivet af store vådområder. Træbroen fra yngre stenalder førte ud til en stenalderboplads på forhøjningen i Ellemosen.

Udgravninger i forbindelse med byudvidelser viser, at der er stor tæthed af bopladser fra bronzealderen og jernalderen i området. Ramløse er en del af et aktivitetsområde ved Arresø i vikingetiden, der også omfatter Huseby, Annisse og Tibirke.

Ramløse By (selvstændig udpegning)

Ramløse er en middelalderlandsby, hvis stjernestruktur stadig anes trods udflytninger ved jordreformerne i slutningen af 1700-tallet.

Landsbyen, der er en ældre forteby, er oprindeligt centreret omkring gadekæret, hvor der stadig findes flere stråttækte huse samt en tidligere rytterskole. Byen har dog udviklet sig til vejby langs Frederiksværkvej.

Kirken ligger højt i byens nordlige udkant med udsigt over Ellemosen.

Landsbystrukturen har over tid ændret karakter med større ændringer fra 1960 og frem. Ramløse indeholder dog flere elementer, herunder bebyggelsen omkring byens gadekær, rytterskolen, købmandsbutik, kirken med præstegård samt den gamle mølle, som på fin vis knytter byen sammen.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens overordnede struktur, som den fremgår af kort fra omkring 1800, kan opretholdes og styrkes ved strategisk placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Fortidsminder

Ved fremtidig planlægning og anlægsarbejder må man være særlig opmærksom, da området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Vejby

Vejby er en tidligere landsby, som har udviklet sig med anlæggelsen af stationen og Tisvildevej.

Kirken, hvormkring den oprindelige landsby koncentrerer sig, ligger højt midt i byen. Vejby Skole var oprindelig en rytterskole, og flyttede i 1912 til en ny bygning syd for gadekæret. Den særdeles store kirke i Vejby, der er opført i begyndelsen af 1100-tallet i Helsingborg sandsten i anglo-normannisk stil, tyder på, at der på denne tid lå en stormandsgård i Vejby, der muligvis også står bag kirkebyggeriet i Valby.

Der har tidligere været mange stendysser langs ådalen omkring Højbro Å, der løber nord og øst om byen.

Byen er udviklet med et større parcelhusområde og nyere industri, men indeholder stadig flere fine elementer, der understøtter fortællingen om byen. En egentlig landsbystruktur er tydeligst omkring Stationsvej, P.C. Skovgaards Vej og Kirkebakken.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens overordnede struktur, som den fremgår af kort fra omkring 1800, kan opretholdes og styrkes ved strategisk placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Vejby indtager en væsentlig placering i dansk bronzealderforskning på grund af de mange fine fund fra gravhøjene i området.

Fortidsminder

Ved fremtidig planlægning og anlægsarbejder må man være særlig opmærksom, da området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Ørby

Der har levet mennesker i Ørby så langt tilbage som oldtiden, nærmere bestemt stenalderen, der begyndte for ca. 15.000 år siden. I sommeren 2006 fandt arkæologer fra Gilleleje Museum spor fra omkring ti bopladser ved Ørby Gade 3. Syv af disse bopladser stammer fra henholdsvis stenalderen og jernalderen, mens de tre pladser blev anlagt i 1600- og 1700 tallet.

I 1774 bestod landsbyen af 16 gårde. Gårdene lå karakteristisk for tidens bebyggelse tæt på den slyngede landsbyvej. Landboreformerne kom i sidste halvdel af 1700-tallet til Ørby. Da jorden havde en ensartet kvalitet, skete der en stjerneudskiftning. Det betød, at gårdene blev liggende i landsbyen, og at hver gård fik tildelt et kileformet markstykke.

Ørby Baunehøj var i første halvdel af 1900-tallet et vigtigt omdrejningspunkt for folkelivet i Ørby og omegn. Gravhøjen var en nordsjællandsk festplads, der blev brugt til sommermøder, grundlovsmøder, pinsefester mv. På Baunehøjens østlige del ligger Baunehulen, som var et folkeligt mødested placeret i en formodentlig gammel grusgrav. Frem til 2. Verdenskrig blev festpladsen brugt til grundlovsfester, mens der under krigen og frem til 1968 blev holdt pinsefester i Baunehulen.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyen fremstår autentisk i sin grundplan, og man bør være særligt opmærksom på det sjældne helhedsindtryk ved fremtidig planlægning.

Landskab

Der er ca. nitten oldtidsgravhøje, som har prydet landskabet ved Ørby og Vejby, og som fortæller om oldtidsmenneskets færden. Af Nationalmuseets registreringer fremgår det, at gravhøjene havde en diameter på op til 30 meter og en højde på omkring 5-6 meter. Ved udgravninger af højene har arkæologer bl.a. fundet lerkar, brændte ben og bronzesager. Man bør udvise forsigtighed i fremtidig planlægning, da landskabets visuelle indtryk over hele dyrkningsfladen vider tydelige spor efter stjerneudstyknings samt baune- og gravhøje.

Fortidsminder

Området rummer med al sandsynlighed fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Tibirke Flyvesand (Tisvilde Hegn og Tibirke)

Tibirke Flyvesand er udpeget som kulturmiljø fra oldtid, middelalder, udskiftningstid og industrialisering. Størstedelen af området var landbrugsland i oldtiden og frem til sandflugten i 1600-tallet, der lagde hovedparten af området øde. Fra 1720'erne foregik sandflugtsbekæmpelse i områderne nær kysten, efterfulgt af skovplantning.

Beskyttelsesområdet dækker Tisvilde Hegn som sandflugtsplantage med sandflugtsdiget "Rumpen", Tibirke Bakker, som sommerhusområde, Ellemosen og Holløse Bredning med bebyggelse langs vejen, højjord mod bakkerne og smalle moselodder i bredningen og Tibirkes tilsandede by.

Oldtidsvejen i Ellemosen øst for Tibirke har både været i brug i yngre stenalder (trævej) og førromersk jernalder (stenbrolægning). Den over 100 m lange brolagte vej strækker sig fra Horsebjerget ud til en mindre forhøjning i Ellemosen. Vejens videre forløb kendes ikke, men det er sandsynligt at den forbandt Ramløse med Tibirke-Tisvilde-højlandet, som i ældre jernalder lå som ret isoleret, omgivet af store vådområder. Træbroen fra yngre stenalder førte ud til en stenalderboplads på forhøjningen i Ellemosen.

Oldtidsvejen og området omkring Toftekilden er endvidere udpeget som nationalt kulturarvsareal. Tisvilde stednavn kan henføres til sakrale stednavne (Tyrskilde), hvilket vidner om bosættelser af høj alder forud for middelalderlandsbyen.

Middelalderen er foruden ved Tibirke landsby repræsenteret ved den tilsandede landsby Torup samt Asserbo Slot. Torup er tillige udpeget som nationalt kulturarvsareal.

Tisvilde hegn

Bekæmpelsen af sandflugten, som havde hærget allerede fra 1600-tallet, blev først intensiveret, da det gamle Tibirke i 1724 var forladt, og kirken næsten var begravet. I 1792 blev det besluttet at rejse skov på sandflugtsområderne. Historien om sandflugtsbekæmpelsen kan aflæses i Tisvilde Hegns lige veje og geometriske skovparter med træer af forskellige alder og art.

Tisvilde Hegn har et stort antal bevarede gravhøje fra bondestenalder og bronzealder. Særligt på kanten mod littorinafladen ligger mange høje.

I middelalderen var området beboet, men fra midten af 1500-tallet begyndte sandfygning at ødelægge landbrugsbetingelserne.

Fra 1700-tallets slutning begyndte man i større stil at plante nåletræer som værn mod sandflugten. Plantagen nåede sin nuværende udbredelse omkring 1900.

Asserbo slotsruin (selvstændig udpegning) og Torup landsby (Kulturarvsareal)

Asserbo i Tisvilde Hegn blev drevet af Sorø Kloster som gods (grangie) i 1100-tallet. I

1400-tallet blev der anlagt et befæstet anlæg (voldsted). I 1570 kom det i kongeligt eje.

1600-tallet sander Asserbo til. Voldstedet blev udgravet i 1849 af Frederik VII. Området indeholder borgbanke og voldanlæg samt større parkanlæg med mindsten, der er placeret, hvor kongens telt stod under udgravningerne.

Til Asserbo hørte landsbyen Torup på 12 gårde. To af gårdene fra 1500-tallet er visualiseret på jordoverfladen. Torup er kulturarvsareal i Tisvilde Hegn.

Området har stor historisk værdi, og den udgravede ruin fremstår relativt intakt med borgbanke og voldgrav, samt flere oprindelige mure. Bygningens struktur fornemmes i de bevarede elementer.

Tibirke landsby og Tibirke kirke (selvstændig udpegning)

Landsbyen opstod omkring en forte/fælles grønning med fælles vandingsted,, og det vidner om, at landsbyen fandtes i middelalderen.

Ved Tibirke står sandflugtsmonumentet fra 1738.

Tibirke Kirke er ensomt beliggende i karakterområdets østlige udkant. Tibirke Kirke ligger højt i landskabet øst for Tisvilde Hegn med udsigt over Ellemosen og Tibirke Bakker. I slutningen af 1500-tallet var sognet hærget af flyvesand, hvilket resulterede i, at landsbyen flyttede fra sin placering ved kirken til sin nuværende placering i 1749, og de gamle gårde i dag ligger under sandet. Ved kirken ligger det lille stråttækte hus Gretely og en række gårde.

Fortællingen om sandflugten og de begravede gårde er vanskelig at aflæse, da den kræver forhåndsviden. Den store terrænforskel og gårdene neden for kirken udgør dog virkningsfulde, fortællende elementer i kulturmiljøet. Syd for kirken løber sandflugtsdiget "Rumpen", der fortæller om kampen mod sandflugten.

Tibirke bakker (selvstændig udpegning)

Tibirke Bakker er Danmarks første planlagte feriehusområde, placeret i de smukke, lyngklædte morænebakker.

Udstykningsplanen blev udarbejdet af Ejnar Dyggve i 1916. Før udstykningsplanen var der opført ca. 3 ferieboliger i starten af 1900-tallet. Efter udstykningsplanen er der opført omkring 50 ferieboliger.

Hele området fremstår meget helstøbt med det smukke landskab og de lange kig som en samlende ramme for området.

Ferieboligerne er indlejret i landskabet og er alle forskellige, dog er alle bygget i samme stil og med stråtag. Flere af boligerne er bygget af prominente arkitekter gennem tiden.

Området er i dag landskabsfredet og indeholder flere deklarationer mod nybyggeri og omdannelse.

Bebyggelsesstruktur

Beskyttelsesområdet og kulturmiljøerne er sårbare over for større byggerier og anlæg, tilplantning, træartsskifte samt råstofindvinding. Det er desuden sårbart over for større ændringer af den ældre bebyggelse, ombygninger og nedrivning af sommerhuse.

Landskab

For at bibeholde formidlingsværdien i området bør man i fremtidig planlægning være opmærksom på bevarelse af gennemgående stier og vejforbindelser. Sandflugtsplantagerne langs kysten mellem Melby og Tisvilde samt de grønne ubebyggede områder er sårbare for ændringer.

Fortidsminder

Området rummer formodede bopladser fra jægerstenalderen langs den fossile fjord – Holløse Bredning. I Tisvilde plantage ligger mange høje fra bondestenalder og bronzealder og vidner om, at området har været beboet i alle oldtidens perioder.

Holløse Bredning

Bunden af den fossile fjord fra jægerstenalderen – Holløse Bredning – er udpeget som kulturmiljø fra oldtiden. Udpegningen er foretaget for at beskytte potentielle bopladser fra jægerstenalderen.

Fjordarmen strækker sig ind i beskyttelsesområdet Tibirke Flyvesand og Tisvilde By.

Landskab

Den fossile fjordarm er især sårbar overfor ændring af arealerne, der hindrer udsynet over fjordarmen.

Fortidsminder

Der er på kanten af bredningen mulighed for fremkomst af oldtidsanlæg og – fund ved ethvert jordarbejde.

Tisvilde By

Tisvilde by med jernbane fra 1924 er udpeget som kulturmiljø fra den nyeste tid – industrialiseringens epoke.

Tisvildeleje opstod ved middelalderens sæsonsildefiskeri. Grupper af omegnens bønder slog sig i efterårsmånederne på stranden i primitive boder. Herfra fiskede de sild og nedsaltede dem.

Centralt i Tisvildes historie står de to kildekar ved Sankt Helene Kilde, der sammen med "Helene Grav" ved Skt. Helenevej og "Kildeblokken" på den Gamle Fogedgårds grund i Tisvilde by udgør kernen i fortællingen om den strandede Helene, der drev i land ved Kildeskåret: Man drak af kildevandet, overnattede ved graven og ofrede penge til de fattige i kildeblokken. Arkæologiske udgravninger viser, at "Helene Grav" i virkeligheden er grundstenene i senmiddelalderligt kystkapel. Kildekulten i Tisvilde satte landsbyen på Danmarks kortet, og i 1600-tallet byggede Christian IV et badehus i byen. I 1800-tallet var kildemarkedet i Tisvilde, der opstod i forbindelse med kildedyrkelsen til Sankt Hans, en stor attraktion.

I slutningen af 1800-tallet kom der turister til Tisvildeleje, idet der var daglig kørsel med landliggere fra Helsingør Station.

Da jernbanen i 1924 blev ført til Tisvildeleje åbnede det mulighed for sommerhusbebyggelse i Tibirkes lyngklædte bakker, hvor kunstnere slog sig ned i første halvdel af 1900-tallet.

Tisvildelejes popularitet, som mål for københavnernes sommerudflugter og strandliv, ses i de renoverede ældre huse, mange fungerer nu som sommerhuse og i variationen af restaurationer, iskiosker og butikker med kunsthåndværk.

Tisvildeleje er i dag en ferieby primært bestående af ferieboliger, men fungerer også som by med beboelse mm. Området besidder flere fiskeboliger, små badehuse samt flere nyere og ældre eksempler på feriekultur.

Området omkring de små badehuse, de stråttækte, ældre fiskerhuse og forløbet langs Hovedgaden indeholder områdets bærende elementer og tydelige eksempler på omdannelsen fra fiskerleje til ferieby.

Området omkring stationen vidner også om dennes betydning for udviklingen af feriebyen.

Bebyggelsesstruktur

De oprindelige strukturer og elementer er vigtige i fremtidig planlægning og turismeudvikling.

Tisvilde er især sårbar for ændringer af bebyggelsen, ombygninger og nedrivning af sommerhuse, pensionater med videre.

Landskab

Områdets ubebyggede grønne arealer med offentlig afgang er sårbar overfor ændringer, og fremtidig planlægning bør være opmærksom på gennemgående sti- og vejforbindelser.

Fortidsminder

Området ved "Helene Grav" indeholder sandsynligt spor af andre anlæg fra middelalderen samt området omkring det middelalderlige kapel. Området er sårbart overfor fremtidig planlægning, kysterosion og regnvand.

Annisse

Annisse ejerlav er udpeget som kulturmiljø fra især oldtid og middelalder. Annisses navneendelse "-isse eller -else" antyder, at landsbyen kan føres tilbage til jernalderen.

Bakkedragene overfor Arresø opviser gravhøje fra sten- og bronzealder.

På Hovgårds Eng ligger der et voldsted, dvs. en befæstet gård fra middelalderen. En gård på næsset nævnes første gang i år 1292, hvor den tilhørte Jacob og Johannes Olufsen. I 1366 blev den skødet til Valdemar Atterdag af Niels Aagesen, der dog forblev gårdens ejer. Aagesens datter solgte i 1399 gården til Margrete I, der ønskede at oprette et kloster på stedet. Dette sidste blev dog aldrig til noget, og gården blev almindeligt kongeligt len. I 1885 blev man opmærksom på resterne af en kampestensmuret bygning, og Nationalmuseet påviste i 1950'erne murrester og en mulig vold. Senest er der ved Gilleleje Museums og Nationalmuseets udgravninger i 2000 fundet spor af flere bygninger og fund fra perioden 1250-1350.

Hovgårds Pynt er endvidere udpeget som nationalt kulturarvsareal.

I 1600-tallet blev Arresø på grund af sandflugten omdannet til en sø.

Da det middelalderlige Annisse og områderne omkring landsbyen er forholdsvis uforstyrrede, er der oplagte muligheder for at spore bosættelser fra alle oldtidens perioder.

Annisse landsby (selvstændig udpegning)

I 1100-tallet blev landsbyen første gang omtalt i Esrum klostres brevbog. Navnet betød "ved ånæsset". I 1175 blev Annisse Kirke omtalt første gang i et mageskifte mellem Absalon og Æbeltofts kloster.

Middelalderens Annisse har stjerneform i kraft af vejnet, men landsbyen er udflyttet ved jordreformerne i slutningen af 1700-tallet.

Landsbyen fik i 1784 ved landboreformerne jorden udskiftet fra landsbyfællesskabet. Ud af 19 gårde fik kun 7 gårde samt kirken indlodder ved byen.

Efter 2. verdenskrig blev landsbyforten inddraget til anlæggelse af en vej igennem landsbyen. Det fælles vandingssted, nu gadekær, er bevaret.

Annisse landsby udgør en koncentreret bydannelse, der ligger på en sydvendt skråning mod Arresø.

Præstevej/Helsingevej fremstår som en mindre bygade, der ligger højt i forhold til den øvrige bebyggelse, som forskyder sig med terrænet ned mod vandet. Kirken og hovedgården, Annissegård, ligger højt placeret.

Landsbyens struktur er afgørende for oplevelsen af det sønære område, hvor der fra de højeste

punkter er udsigt over det kuperede, omkringliggende landskab. Byens velholdte gårde og længehuse styrker desuden den kulturhistoriske værdi af de mange elementer fra det oprindelige landsbysamfund.

Bebyggelsesstruktur

Kulturmiljøets placering i det kuperede terræn ud til Arresø er sårbart over for ændringer og bebyggelse langs søen samt i området mellem Annisse og Dalenborg. Landsbyens overordnede struktur, som den fremgår af kort fra omkring 1800, kan styrkes ved strategisk placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Det forholdsvis uberørte område er især sårbart over for yderligere bebyggelse langs søen og området mellem Annisse og Pøle Å. Tilplantning kan ligesom bebyggelse forstyrre den landskabelige sammenhæng mellem dyrkbare agre og græsningsarealer.

Formidlings- og oplevelsesmæssigt, er det en fordel, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Det samme gør sig gældende ved jord- og stendiger samt ældre vejforløb som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Da Pøle Å i jægerstenalderen var en fjordarm, kan bopladser fra jernstenalderen forventes her samt langs Arresø.

De mange vandhuller i Pølemosen og Alsønderup Enge kan rumme offerfund fra bronzealderen, vad fra jernalder, vikingetid og middelalder samt spor efter vandmøller, hvorfor dræning og vandstandsændringer samt vandløbsændringer kan forstyrre og fjerne fundsammenhængene. Bygningsresterne på Hovgårds Eng er sårbare overfor jordarbejde i området.

Generelt rummer området fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Huseby

Huseby ejerlav er udpeget som kulturmiljø fra flere af oldtidens perioder. Området rummer endvidere en velbevaret bebyggelse af gårde og husmandssteder, der ligger spredt på dyrkningsfladen.

Stednavnet Huseby knytter sig til de 7 danske lokaliteter med samme navn, som man mener, er navnet på bebyggelser, der har været i kongens eje og kan have forbindelse med rigssamlingen i vikingetiden. Huseby blev i 1200-tallet givet til Esrum Kloster.

Der er fundet gravfund fra jernalderen, og genstande fra vikingetid og middelalder tyder på bebyggelse i området i ovennævnte periode.

Huseby har tæt sammenhæng med kulturmiljøerne Ramløse og Annisse langs Arresøs bred.

Landskab

Huseby er sårbar med hensyn til tiltag, der visuelt forstyrrer velbevarede, spredte bebyggelse og dens dyrkningsflade samt udsigten over Arresø. Kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer i særligt det åbne land.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Pibe Mølle

Pibe Mølle er opført i 1779 og Sjællands eneste bevarede stubmølle. Vandmøllen er bevaret, men møllehjulet er afmonteret. Oprindeligt var møllen et af de få danske dobbeltanlæg med både vind- og vandmølle.

Møllen står på sin oprindelige placering i et engareal, som gennemløbes af Pøleå.

Pibe Møllegård, som oprindeligt var vandmølle ved Pøleå, ligger i vejsvinget syd for bakken med stubmøllen. Begge møller var i brug indtil 1921, hvor Nationalmuseet overtog vindmøllen, og den blev fredet.

Pibe Mølle er velholdt og udgør med sin synlige placering i landskabet et aflæseligt kulturmiljø, som styrkes af elementer som Pibe Møllegård og Pøleå. Pibe Møllegård er ligeledes velbevaret og anvendes i dag som restaurant og golfklub.

Ådalen afgrænses mod vest af høje bakkedrag, der indrammer kulturmiljøet ved Pibe Mølle. På den nordligste bakke lå landsbyen Højbjergs bavnehøj, hvor der fra middelalderen og frem til 1800-tallet blev tændt varselsbål ved fjendtligt angreb på landet. Bakken ligger lige syd for krydset Kildevejen/Frederiksborgvej og er et fredet oldtidsminde.

Bebyggelsesstruktur

Pibe Mølle er markant placeret i landskabet og bør fastholde sin position, hvorfor der ikke bør opføres væsentlige nye bygninger omkring. Møllegårdens placering og udtryk bør fastholdes.

Landskab

Ådalen er sårbar over for tiltag, der kan sløre åen og dalens flade og åbne karakter.

Skov og anden tæt og høj bevoksning, der slører det åbne kig til Pibe Mølle og mellem Pibe Mølle og Møllegården, bør undgås.

Mårum

Mårum opstod som en skovbygd med små landsbyer og eneste gårde, hvor bønderne ernærede sig ved skovbrug.

I 1200-tallet i Valdemar Sejers jordbog nævntes Mårum første gang. Landsbyens navn betyder »rummet eller rydningen i skoven«.

Landevejen Holbo Herredsvej (Helsingørvej / Frederiksværkvej) har siden middelalderen ført fra Halsnæs til Ramløse, Helsing, Mårum, Haregab og Esrum til Helsingør. Landevejen gik nord for Mårum.

Mårum Kirke blev opført i middelalderen, og landsbyen var på dette tidspunkt en udpræget skovbygd præget af enkeltliggende små gårde og mindre husmandsbrug. Nord for byen lå i middelalderen en vandmølle i Mølle Vang nord for Møllegården.

På det første matrikelkort fra perioden 1813-1860 lå der tre 4-længede gårde og ca. ti 2- og 3-længede gårde. Kvægdrift var det væsentlige, hertil kom frugtavl og især skovprodukter fra skovarbejdere, skovbønder, kulsviere og krybskyttere. Der lå et rettersted med galge ved "Store og Lille Galge ager" nordvest for tingstedet i Mårum Tinghuse.

Mårum Kirkeby er i dag en udpræget gennemfartsby, hvor nyere bebyggelse er vokset frem vest for Ny Mårumvej. Øst herfor findes landsbyens ældste bebyggelse samt kirken.

I rundkørslen nord for byen ligger den gamle købmandsgård.

I den østlige del af landsbyen kan man stadig aflæse den oprindelige landsbystruktur og bebyggelse, mens den vestlige del omkring Ny Mårumvej er af blandet karakter og bærer tydeligt præg af at være gennemfartsby.

Mårum Teglværk

Mårum Teglværk udgøres af et fabriksanlæg, som gennem 1900-tallet har været teglværk og efterfølgende haft produktion af beton og mørtel. Mårum Teglværk blev opført i 1913.

Industrien er stadig aktiv i dag og er indrettet i de oprindelige fabriksbygninger.

Flere af de gamle fabrikslementer, som ringovn, produktionshaller, administrationsbygning og skorstenen, er bevaret, hvilket sikrer kulturmiljøets aflæselighed.

Samtidig har betonproduktionen sat sig tydelige spor i kulturmiljøet, som opleves noget fragmenteret.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsernes historiske og visuelle sammenhæng med skoven er en bærende værdi, og området er særligt sårbart overfor ændringer.

Man skal være opmærksom på eventuelle stenbrolægninger under den nuværende landevej.

Teglværkets gamle fabriksbygninger kulturværdi er særligt sårbare og bør sikres mod nedrivning og udbygninger, som ikke er tilpasset helheden.

Landskab

Bebyggelsernes historiske og visuelle sammenhæng med skoven er en bærende værdi, og området er særligt sårbart overfor ændringer i det åbne land, særligt mod nord, øst og syd.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Gilleleje

Gilleleje var Nordsjællands største fiskerleje med rødder tilbage til slutningen af middelalderen omkring 1500. Gilleleje ligger ved indløbet af den fossile fjord, der i ældre stenalder udfyldte Søborg Sø-bassinet. Der er fundet mange fund fra ældre stenalderen i vådområderne syd for Gilleleje og i Fjellenstrup, bl.a. harpunspidser og fiskeruser.

Der er mange gravhøje og bopladser fra bronzealderen på højdedraget bag Gilleleje, ligesom andre steder langs kysten bl.a. ved Hesbjerg og Rågeleje.

Øst for Kanalen under den ældre bebyggelse og de eksisterende veje findes der overalt bevarede kulturlag og anlæg, som vidner om sæsonfiskeriet og den stationære fiskerbebyggelse fra 1500-1600-tallet.

Bebyggelsen følger et vest-øst-gående vejnet, løbende parallelt med havet. Disse forløb krydses af nord-syd-gående stræder, der forbinder bebyggelsen med havet og havnen.

På bakken over lejet ligger kirken fra 1530'erne. Kirken er opført kort efter reformationen.

Det gamle fiskerleje er intakt, og den oprindelige struktur er meget synlig og indeholder flere ældre, stråttækte boliger.

Specielt langs Havnegade, Lille og Store Strandstræde opleves og fornemmes den tætte struktur med de små og tæt placerede, gamle fiskerboliger.

Gilleleje havn

Havnen er anlagt i 1873 og ejes af byens fiskere. Området består af et aktivt havnemiljø med både Sjællands største aktive fiskerihavn, bådbyggeri, lystbådehavn, maskinværksted, fiskeauktion og sildefiletfabrik samt fiskehandlere og mindre restauranter.

Den store havn er en fungerende fiskeri- og lystbådehavn med stor aktivitet og tilknyttede bygningsmiljøer. Havnen er central for Gilleleje og dens historie.

Gilleleje Strandbakker

Gilleleje Strandbakker er et offentligt rekreativt område med et par sommerhuse tegnet af Carl Lendorf, med direkte adgang til Kattegat.

Strandbakkerne er ejet af Selskabet Gilleleje Strandbakker siden 1918. Området har indbygget en fortælling om gillelejernes kamp for at bevare rekreative arealer, da området var i fare for at blive udstykket til sommerhuse.

Strandbakkerne er et attraktivt, rekreativt område med høj kulturværdi.

Nakkehoved Fyrene

Fyrene på Nakkehoved var i 1800-tallet et yndet udflugtsmål for kongelige, det bedre borgerskab og kunstnere, specielt grundet udsigten og fyrmester Fabers have – denne er i dag mindre tydelig.

Området indeholder de to fyrtårne, fyrmesterboligen og resterne af Fabers Have med Fabers Grav.

Fyrene er gode eksempler på danske fyrtårnes historie, grundet de to typer – et fyrtårn med en overdækket platform til kulbål og et med et roterende linseapparat.

Fyrtårnene er placeret smukt i landskabet over de skrånende skrænter. Hele området er af høj integritetsværdi og er som et samlet hele af høj værdi. Begge fyr er fredede.

Bebyggelsesstruktur

Hele havnens miljø bør sikres, så fiskeriets vilkår understøttes, da fiskeriets betydning for hele byens miljø er af afgørende betydning.

Landskab

Strandbakkerne er i dag naturfredet, hvilket sikrer områdets eksisterende funktion som offentligt rekreativt område.

Fortidsminder

Sporene efter fiskepladserne under den nuværende bebyggelse er sårbare for ombygning og anlæg. Fundene i vådområderne er sårbare for dræning. Handelspladsen ved Nakkehoved ligger på et smalt plateau og er udsat for kysterosion.

Munkeruphus

Munkeruphus er i dag et udstillingssted med kunst og design og består af selve Munkeruphus, en parklignende have og landskab ned til kysten.

I området ligger også to ældre boliger fra samme tid som Munkeruphus. Tidligere bolig og værksted for kunstneren Gunnar Aagaard Andersen.

Områdets bærende element er selve boligen og den uforstyrrede sammenhæng mellem bolig, park og landskab langs kysten.

Munkeruphus er i dag fredet.

Landskab

Vigtigt at fastholde sammenhængen mellem Munkeruphus og kysten.

Dragstrup

Dragstrup ejerlav ligger mellem to fossile fjorde, der i dag udgøres af Søborg Sø og Esum Å.

Ejerlavets sydgrænse følger en øst-vestorienteret sækning, der kan have været delvist vandførende frem til tørlægningen af Søborg Sø i 1700-tallet. Renden er foreslået som transportrute (slæbning) for mindre både mellem de to fjorde, da stedsnavnet indeholder forleddet at drage eller trække, og man mener, at der syd for Dragstrup har ligget et drag, hvor man kunne trække både og varer mellem Esum og Søborg Købstad. Fra dette vådområde stammer desuden mosepotter og moselig fra bl.a. yngre stenalder. Området er sårbart for dræning og andre typer anlægsarbejder

Dragstrups dyrkningsflade afgrænses af .engområde på tre sider, og udgør rigelige ressourcer for kvægbønder i jernalderen. Jernalderbøndernes tilstedeværelse er dokumenteret gennem et offerfund i Esum Ådal ved Snævret. Skønt Dragstrup ejerlav kun opviser få jernalderfund er området udpeget som kulturmiljø pga. sin upåvirkede dyrkningsflade, der formentlig gemmer uopdagede bopladser.

Området besidder på grund af udsynet stor fortælleverdi med hensyn til landskabsdannelsen (stenalderfjordene) ressourceudnyttelsen på den dyrkbare moræne og i engene langs fjordene.

Dragstrup Landsby (*selvstændig udpegning*)

Dragstrup er en karakteristisk repræsentant for en stjerneudskiftet landsby med middelalderaner.

Landsbyens opståen omkring en forte med fælles vandingssted vidner om, at landsbyen fandtes i middelalderen.

Dragstrup var registeret på de første matrikelkort fra perioden 1813-1860. Det var en landsby med fire 4-længede gårde, husmandsbrug og flere huse.

Landsbyen lå i en dalsækning, mod øst lå "Trolldhøj" med en højde på 34 m og mod nord lå "Kirkebjerg" med en højde på 38 m. Disse to højdepunkter var med til at afgrænse landsbyen mod nord og øst.

Landsbyen består i dag af større tætliggende gårde og mindre husbebyggelser, der ligger ind til et karakteristisk vejforløb fra tidligere stjerneudskiftning.

Vejforløbet og de udflyttede gårde er vigtige kulturhistoriske træk i Dragstrup, der beretter om de tidlige landsbymiljøer omkring Søborg Sø. Efter 2. verdenskrig skete der en større udbygning med fritliggende huse i landsbyen.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens overordnede struktur er, som den fremgår af kort fra omkring 1800, og kan styrkes ved strategisk placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Dragstrup Ejerlavs dyrkningsflade er særdeles sårbar med hensyn til det visuelle indtryk.

Fra Dragstrup kan man se til såvel Søberg-fjorden/søen som Esrum-fjorden/ådalen, og derved overskue engressourcerne og de dyrkbare moræner.

Kulturmiljøerne er sårbare overfor ændringer i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Fjellenstrup

Fjellenstrup ejerlav er en dyrkningsflade, der afgrænses ad Bedsmose Å og Søborg Kanal, som i stenalderen var et fjordindløb. Den fossile stenalderfjord, der i ældre stenalder udfyldte Søborg Sø-bassinet, berører også Fjellenstrup Ejerlav. Der er fundet mange fund fra ældre stenalderen i vådområderne syd for Gilleleje og i Fjellenstrup, bl.a. harpunspidser og fiskeruser. Fundene i vådområderne er sårbare for dræning.

Dyrkningsfladen er i dag stedvist forstyrret af jernbanen, nyere veje, dambrug og Gillelejes sydligste boligkvarterer. Udpegning er til trods foretaget, da områderne langs det fossile fjordindløb samt langs Bedsmose Å besidder ressourcer, der er grundlæggende for alle oldtidens og middelalderens perioder. Ressourcerne er de jævne dyrkningsflader, engområderne til kvæghold samt nærheden til havet, som har været den vigtigste transportvej.

Ved Birkerøgelgård lå tidligere en stor bronzealderhøj, hvor der er fundet en helleristningssten med to indhuggede skibe. Højen anes stadig i landskabet. Fund af et stort jernalderhus syd for Fjellenstrup antyder, at flere bopladser må være i området. Stedvis er området formidlingseget med hensyn til landskabsdannelsen og bopladsplaceringen langs littorinaskrænterne og senere på moræneskråningerne. Fjellenstrup ejerlav er ligesom naboen Pårup ejerlav omgivet af vådområder og må derfor have tjent som en af få muligheder for landfærdsel til kysten ved Gilleleje siden bronzealderen.

Landskab

De tilbageværende, uforstyrrede dele af Fjellenstrups ressourceflade er følsomme med hensyn til udsynet over Søborg Sø og fjordindløbet (Søborg Kanal). Den enkeltliggende høj ved Birkerøgelgård er sårbar m.h.t. sin visuelle værdi og derfor ændring af arealbenyttelsen i højens umiddelbare nærhed.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Hesbjerg og Firhøj

Hesbjerg – Firhøj ligger i et bynært område med bl.a. Passebæk Golfbane.

Kulturmiljøet Hesbjerg – Firhøj udgøres af højrækker fra bondestenalder og bronzealder på bakkedrag mellem to fossile stenalderfjorde (Søborg Sø og Esrum Å). En del af højene er bortpløjede, men området repræsenterer stenalder- og bronzealderbønders ressourceflade – ovenikøbet med udsyn til Kullen – takket være en grøn kile og den nuværende bebyggelses placering nedenfor kystskrænten. Miljøet er særdeles illustrativt med hensyn til placering af høvdingernes høje, der var synlige fra havet. Forbindelsen til havet understreger endvidere, at vandvejen var vigtigste transportrute.

Bakkedraget må endvidere antages at rumme bopladser fra jernalderen, pga. den dyrkbare flade og nærheden til enge.

Bakkedragene Hesbjerg og Firhøj er tillige udpeget som nationale kulturarvsarealer.

Landskab

Enhver ændring af arealanvendelsen vil forstyrre det visuelle indtryk af kommunikationslinjer og ressourceflade, hvor der tillige må formodes at være bopladser.

Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Søborg

Søborg ejerlav omfatter bredderne af den tidligere fjord (littorinahavet), der siden bronzealderen har udgjort Søborg Sø. Ejerlavet omfatter dyrkningsflader på en israndslinie øst for søen. På et næs i det nu flade landskab ligger landsbyen Søborg, Søborg Kirke og Søborg Slotsruin. Ejerlavet har en tange ud i søen, hvorpå der er en middelalderborg. Nedenfor borgen – på søfladen – er der gjort enkelte jernalderfund, der indikerer, at her kan have været en bosættelse også i jernalderen. Søborg ejerlav er udpeget på grund af sin unikke borgeuin, der med sit opland viser middelalderens magtforhold (konge, kirke, adel og bønder) og købstadens fremkomst. Byen havde købstadsrettigheder, som den mistede igen i midten af 1500-tallet.

Området har stor fortælleverdi, fordi der er forholdsvis upåvirket, og landskabsdannelsen og ressourcegrundlaget herved fremstår tydeligt. Søborgtangen rummer særdeles gode muligheder for at gøre fund og finde strukturer, der belyser borgens fremkomst og magtforholdene tilbage i jernalderen. Dyrkningsfladen på israndslinien er borgens opland, der viser en senere men vifteformet udskiftning.

Kulturmiljøet, der udgøres af Søborg ejerlav, er unikt i og med, at man fra borgeuinen kan se næsten hele Søborg Sø med Littorinaskrænter, takket være den sparsomme bebyggelse. Området er særdeles formidlingsegnet med hensyn til landskabets dannelse, jægerstenalderens grubekeramiske kultur, jernalderens og middelalderens magtforhold samt udskiftningstiden og landindvindingerne. Søborgtangen er tillige udpeget som nationalt kulturarvsareal.

Søborg slotsruin

Søborg Slot blev opført på en holm, sandsynligvis af ærkebiskop Eskild og den ældste del stammer fra midten af 1100-tallet. Den fungerede i middelalderen som kongesæde. Ved borgen kendes fra midten af 1200-tallet en by, Søborg.

Borgeuinen fremstår som et lukket anlæg omkring en gårdsplads.

I 1530'erne blev Søborg Slot under en fejde lagt i ruiner. Resterne fra slottet blev brugt som et stenbrud for omegnens bønder.

Ruinerne af den gamle borg, Søborg, lå på den yderste af de tre holme i den tidligere sø.

Den tydelige placering på banken gør slotsruinen let aflæselig, hvilket understreges af det flade søbundsareal og den vandfyldte grav. Området er kulturarvsareal.

Søborg Landsby

Fra ca. 1250 voksede handelsbyen frem. Byen fik navn efter borgen og havde købstadsrettigheder og dermed tilladelse til at drive handel m.m. I midten af 1500-tallet mistede byen sin købstadsrettigheder, og derved mistede byen en stor del af sit

eksistensgrundlag. Købstaden lå på samme sted som den nuværende Søborg landsby udover at den strakte sig ud til dobbeltvoldene ved Mellemholmen.

Søborg er en forteby med bevaret gadekær og omkransende bebyggelse beliggende nord for det drænedes landskab, hvor Søborg Sø tidligere lå. Landsbyen indeholder et missionshus, og omkring skolen og forsamlingshuset nordøst for byen er et miljø opstået.

Søborg er et eksempel på en meget velbevaret forteby, hvor flere af gårdene er udflyttede, og man oplever en høj grad af autenticitet og integritet. Forten udgør et bærende element og er tydeligt aflæselig, men utilgængelig pga. de omkringliggende private haver.

Søborg Kirke er opført som købstadskirke omkring år 1200 i tilknytning til Søborg Slot.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens nuværende struktur med forte og karakteristisk vejstruktur er sårbar for fremtidig planlægning.

Landskab

Søborg ejerlav og Søborg Sø er et sjældent bevaret, næsten upåvirket kulturmiljø, der visuelt fremstår som en vidtstrakt helhed. Helheden illustrerer såvel landskabsdannelse som ressourceudnyttelsen, der er grundlaget for borganlægget og bosættelsesmønstret. Enhver ændring af arealanvendelsen vil derfor forstyrre helheden, såvel på morænebakkernes dyrkningsflader som på den hævede fjordbund.

Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til middelalderen, hvor Søborg var en købstad.

Søborg Sø og Søborg Kanal

Søborg Sø udgør et fossilt, opdyrket fjordbassin fra littorinahavets tid – ældre stenalder. Søen er tørlagt og dyrket gennem etablering af afvandingskanal og pumpehus.

Afvandingskanalen Søborg Kanal blev gravet i 1700-tallet, men søen blev først for alvor tørlagt i 1870'erne.

Søfladen er gennemskåret af talrige afvandingskanaler. Den tørlagte søflade og de karakteristiske afvandingsgrøfter er et tydeligt billede på datidens bestræbelser på at sikre mere landbrugsjord gennem landindvinding.

Søfladen/den fossile fjord er i særklasse på grund af sin uforstyrrethed. Søfladen med de fossile fjordarme og kystskrænter er udpeget som kulturmiljø for jægerstenalderen på grund af samspillet mellem landskabsdannelsen og jægernes bosættelser som vidnesbyrd om udnyttelse af fjordens ressourcer. Hertil kommer udpegning på grund af udskiftningstidens landvindingshistorie.

Ålekistebro

Ålekistebro er en klassisk, tidligere udgravet boplads fra jægerstenalderen. Fjorden var smallest ved Ålekistebro, og har derfor her budt på særligt gunstige fiske- og fangstforhold. Bopladserne ligger som perler på rad langs littorinaskrænten, der udgør kystlinien for den fossile fjord (Søborg Sø). De uberørte skrænter kan rumme mange endnu uopdagede bopladser. Jægerne yndede også at opholde sig på næs og holme. Odderholm ved Kongens Hærstræde er eksempel på en holm med boplads i fjorden. Fjordmundingen i Gilleleje er delvist bebygget, men kan stadig rumme uopdagede bopladser. Jægerstenalderens bopladser kan formentlig påtræffes hele vejen rundt langs Søborg Sø. Ålekistebro har formentlig siden jernalderen været overgangssted (bro eller vad). Ved Ålekistebro ligger pumpehuset fra 1920'erne og udflyttergården Søborggård. Området omkring Ålekistebro, Søborg Kanal og Bedsmose Å er tillige udpeget som nationalt kulturarvsareal.

Genetablering af Søborg Sø

Det er regeringens ambition at genoprette søen, det fremgår af regeringsgrundlaget fra november 2016. Naturgenopretningsprojektet vil have flere positive natur-, miljø-, og klimaeffekter.

Der arbejdes med et projekt, som omfatter ca. 600 ha, hvor der vil blive genskabt en sø på størstedelen af arealet med omkringliggende enge. Søen vil blive meget lavvandet.

Landskab

Søborg Sø og området omkring Ålekistebro er særdeles sårbart med hensyn til byggeri, vejanlæg, master, vindmøller etc., der vil påvirke den forholdsvis ubebyggede "fossile fjord" visuelt.

Kanalen er et fortidsminde fra 1700-tallet og 1800-tallet. Kanalen accentueres af en træække med spredte træer, hvorfor tilgroning eller fældning vil påvirke den visuelle fornemmelse af kanalen. En del afvandingskanaler samt søbredden er også understreget af spredte træer. Tilgroning eller fældning kan forstyrre synsindtrykket af helheden. Jordarbejde på skrænterne kan forstyrre endnu uopdagede bopladser fra jægerstenalderen.

Fortidsminder

Skrænterne omkring søen samt eventuelle holme i den fossile fjord er ligeledes sårbare med hensyn til bebyggelse og andre anlægsarbejder, da endnu uopdagede bopladser fra jægerstenalderen kan befinde sig her.

"Søkanten", der i oldtiden har udgjort engarealer, er følsom over for ændringer, da den kan indeholde offerfund fra mange af oldtidens perioder. I bebyggelserne omkring den nordligeste del af Søborg Kanal kan anlægsarbejder ligeledes forstyrre endnu tilbageværende dele af bopladserne.

Rågeleje

Rågeleje betyder "Råges bådeleje". Området startede som et fiskerleje og opstod i 1500-tallet. Fiskerlejet blev etableret ved Højbro Å med udspring ved Aggebo / Valby Hegn og udløb i Kattegat. Ved udløbet af åen lå i 1500-tallet vandmøllen Råge Mølle.

Rågeleje opstod i den yngre middelalder, først som sæsonbeboelse for sildefiskeri, senere som permanent beboelse for helårsfiskeri. Fiskerlejet var størst i 1500-tallet, hvor den var et af de større fiskelejer på kysten med omkring 25 fiskere.

Området indeholder flere ældre fiskerboliger fra 1700-tallet og mange ferieboliger fra starten af 1900-tallet, hvor udviklingen af feriekulturen opstod.

Rågeleje er i dag en kystby med primært ferieboliger og sommerhuse.

Området omkring Rågelejevej ved stranden er områdets tydeligste eksempel på stedets historie som fiskerleje. Skrænten langs Rågeleje Strandvej med de store ferieboliger indeholder mange gode eksempler på den tidlige feriekultur.

Bebyggelsesstruktur

Både de gamle fiskerhuse og sommervillaerne udgør karakteristiske boliger for områdets udvikling.

Bakkebjerg

Bakkebjerg er Nordsjællands største, kystnære gravfelt og udpeget som kulturmiljø fra bronzestenalder og bronzealder. Gravfeltet med høje fra bondestenalderen og bronzealderen ligger mellem to markante, nord-sydgående israndslinier og endvidere mellem Højbro Å og Øllemose Å.

Højene ligger karakteristisk i landskabet med hensyn til at blive set og værdsat af datiden, samt at kunne fungere som sømærker. De ligger på et højdedrag, og der er i dag 11 gravhøje tilbage af de oprindeligt 25 høje. Navnet Maglehøje betyder "de store høje", og højene er op til 6 meter høje, og flere har en diameter omkring 30 meter.

Endvidere ligger højrækken på et vandskel, der formentlig altid har været benyttet til landtransport. Højrækken er pga. sine mange velbevarede høje unik i Nordsjælland.

Højrækken er særdeles velegnet til formidling af højene som gravanlæg samt deres placering i relation til landskabsdannelsen og landskabets elementer – ressourcegrundlaget. Hertil kommer, at området med de mange velbevarede gravhøje samt overpløjede høje også må have været bebygget gennem oldtidens perioder. Således må der på vandskellets bakkedrag langs højrækkerne gemme sig mange endnu uopdagede bopladser fra alle oldtidens perioder (potentielle fundområder). Bakkebjerg er tillige udpeget som nationalt kulturarvsareal.

Landskab

Bakkebjerggravfeltet, der fremstår som en helhed umiddelbart syd for Rågelejes bebyggelse, er især sårbart m.h.t. det visuelle indtryk. Gravfeltets nordligste del ligger formentlig allerede under bolig- og sommerhusområderne. Ændret arealanvendelse vil således forstyrre helhedsindtrykket yderligere.

Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Bakkedraget med højene er tillige sårbart overfor særligt jordarbejder, som kan overpløje høje samt endnu uregistrerede bopladser, der må findes langs højrækken.

Ølshøj-Smidstrup

Kulturmiljøet Ølshøj-Smidstrup består af et kystnært højgravfelt med den velbevarede dobbelt-jættestue Ølshøj fra yngre stenalder i det åbne land. Hertil en højrække fra bronzealderen i sommerhusområde og helårsbebyggelse ved Smidstrup. Ølshøj er Nordsjællands største jættestue. Højen rummer et stort, opdelt gravkammer med to gange. I højsiden findes en senere anlagt hellekiste. Ølshøj er karakteristisk og formidlingseget med hensyn til gravformen i tidlig bondestenalder. Gravanlægget er illustrativt placeret i landskabet på skrående terræn mellem to israndslinier på kanten af datidens dyrkningsflade.

Omkring den velbevarede Ølshøj findes flere samtidige, men nu overpløjede, høje, der tilkendegiver, at området har været beboet siden bondestenalderen. Området rummer formentlig bosættelsesspor fra alle oldtidens agrare perioder. Smidstrup-højene, der er omgivet af nutidig bebyggelse, er illustrative med hensyn til deres funktion som begravelsespladser, men uden illustrativ landskabs sammenhæng. De velbevarede høje, med deres ubebyggede 100 meters-zoner, tjener rekreative formål i nærmiljøet.

Landskab

Ølshøj-anlægget er sårbart for ændring af græsningstryk samt tilgroning. Området på landbrugsarealerne omkring den velbevarede høj er, med hensyn til det visuelle indtryk, sårbare – det vil sige med udpræget følsomhed over for ændringer i arealanvendelsen. Selve højene er velbevarede og illustrative med hensyn til deres funktion som gravpladser.

Visuelt er højene især sårbare over for enhver ændring i arealbenyttelsen, ligesom ethvert jordarbejde i deres nærhed kan forstyrre oldtidsanlæg og bopladser, der knytter sig til højene.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Græsted

Græsted er udviklet som stationsby i forbindelse med anlæggelsen af jernbanen mellem Græsted og Hillerød i 1880.

Stationen er opført uden for den tidligere landsby, der oprindeligt er anlagt i forbindelse med kirken, men har fået flere nye funktioner som postkontor, brugsforening, andelsmejeri samt bank og skole.

Det tætte bymiljø omkring kirken, stationsområdet samt villaerne langs Græsted Skovhuse er knyttet sammen af parcelhuse.

De tre områder indeholder flere stærke arkitektoniske og integritetsmæssige kvaliteter, herunder det tætte gadeforløb langs Græsted Hovedgade, som understøtter fortællingen om byens udvikling.

Græsted har siden 1950 været underlagt en større udvikling af parcelhuskvarterer og indeholder i dag et aktivt by- og handelsmiljø som centerby for lokalområdet.

Bebyggelsesstruktur

Særligt området omkring byens torv, kro, kirke og gadekær er strukturelt velbevaret sammenholdt med kort fra 1815.

Landskab

Morænebakkerne omkring Græsted er særdeles rige på kildevæld. Man hentede tidligere vand i kilden på Nordkildebakke, når der var barsedåb i Græsted Kirke. Ved udgravninger på Nordkildebakke og ved Svendestykket syd for byen er påvist keramik fra yngre stenalder ved begge kilder, hvilket tyder på, at de blev udnyttet, og at der foregik forskellige aktiviteter ved kilderne i yngre stenalder.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Aggerbo Skovhuse

Området er udpeget som kulturmiljø fra nyere tid på grund af sin formidlingsværdi som skovhusmandsudstyknings.

Kolonien er en af ganske få skovhusmandskolonier i Nordsjælland.

Kolonien knytter sig til Græsted- og Aggerbo Hegn, der er omgærdet skov. Udstykningen er sket ved udskiftningen, dvs. ved 1700-tallets jordreformer og skovforordningen i 1805.

Kolonien, der er næsten intakt, vidner om husmandsklassens afhængighed af forskellige ressourcer og dens specialiserede håndværkere

Bebyggelsesstruktur

De små gårdsbrug indeholder fine arkitektoniske værdier, som bør bevares for at opretholde integriteten og oplevelsen af kulturmiljøet.

Landskab

Hegns- og ejendomsstrukturen bør ikke ændres ved sammenlægninger. Kulturmiljøerne er sårbare overfor ændringer og placering af ny bebyggelse. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder).

Alme

Alme Ejerlav er delvist afgrænset af Maglemose Å med store engområder omkring Maglemosen og udgør en forholdsvis jævn dyrkningsflade på en israndslinie.

Alme ejerlav er udpeget som kulturmiljø på grund af illustrativ kontinuitet i bebyggelsesmønsteret. Alme ejerlavs parcelmønster er spændende udstykningshistorie fra jordreformernes tid- omkring 1800. Alme viser middelalderens fortestruktur med "vejstjerne", den senere stjerneudskiftning, den tidligste husmandsudstyknings samt blokudskiftning på fællesjorden (Alme Orned).

Alme ejerlav har stor fortælleverdi med hensyn til bosættelsesudviklingen siden bronzealderen. Byen har, pga. sparsom bebyggelse, en velbevaret ressourceflade med oplagte muligheder for at finde bopladser fra oldtidens agrare perioder. Mange gravhøje er pløjet bort netop på israndslinien, pga. senere tiders udstykning med husmandssteder på Alme Orned. Trods de manglende høje er landskabet formidlingsegnet som karakteristisk for bronzealderen, da det afspejler de fortrukne ressourcer helt frem til udskiftningen.

Stednavnet Alme går endvidere med sin endelse -um/me tilbage til jernalderen og antyder også, at oldtidsbopladserne må være her. Et område, omfattende Alme Landsby er pga. sin bosættelseshistorie fra bondestenalder til vikingetid udpeget som nationalt kulturarvsareal. Stednavnet Borgbjerg øst for Alme landsby tyder på en tilflugtsborg fra jernalderen i området.

Alme landsby

Oprindelig hed landsbyen Alume, som betyder "bebyggelse med elmetræer".

Landsbyens opståen omkring en forte med fælles vandingssted vidner om, at landsbyen fandtes i middelalderen. I middelalderen fandtes en vandmølle nord for landsbyen. I perioden 1815-18 bestod landsbyen af ni 4-længede gårde, 15 husmandsbrug samt forte med fælles vandingssted.

Alme Mølle blev opført omkring 1860, og beboelsen til møllen blev opført i 1875, nu Bøgebjergvej 10. Møllen nedbrændte i 1923.

Omkring 1900-tallet havde landsbyen købmandshandel, skole og mølle.

Efter 2. verdenskrig skete der en ændring af linieføringen igennem landsbyen, idet Almevej blev anlagt, og landsbyforten forsvandt.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens overordnede struktur og bebyggelserne er sårbare for ændringer, og strukturen som den fremgår af kort fra omkring 1800, kan evt. styrkes ved strategisk placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes,, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Græsted Overdrev

Græsted Overdrev er udpeget som et af ganske få eksempler på en tidlig husmandskoloni (ca. 1780) i Nordsjælland, og er derfor kulturmiljø fra nyere tid.

Husmandsudstykningsen ligger i lommen mellem Harager Hegn og Øverste Kobbøl, der er dele af Gribskov. Området har stor autenticitet og formidlingsværdi med hensyn til udskiftningshistorie og udnyttelse af skovens ressourcer. De ca. 5 ha store husmandsbrug ligger langs oprindelige veje. Præstevejen er et fint eksempel på en oprindelig vej, der har dannet grænse for skoven ved skovforordningen af 1805. Mårumbvej skærer igennem områdets nordlige koloni.

Bebyggelsesstruktur

De små gårdsbrug indeholder fine arkitektoniske værdier, som bør bevares for at opretholde integriteten og oplevelsen af kulturmiljøet.

Landskab

Hegns- og ejendomsstrukturen bør ikke ændres ved sammenlægninger. Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Fortidsminderne på Græsted Overdrev omfatter bl.a. ensomt beliggende koncentrationer af kogestensgruber, hvilket vidner om, at området også har været ekstensivt udnyttet i oldtiden.

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder).

Græsted Vestervang

Græsted Vestervang er udpeget som et husmandskulturmiljø. Kolonien knytter sig til Græsted Hegn mellem Gribskov og Søborg Sø. Kolonien er pendant til Aggebo Huse syd for Græsted Hegn.

Husmandskolonier med brug af beskeden størrelse blev oprettet som følge af ordreformerne i begyndelsen af 1800-tallet.

Bebyggelsesstruktur

De små gårdsbrug indeholder fine arkitektoniske værdier, som bør bevares for at opretholde integriteten og oplevelsen af kulturmiljøet.

Landskab

Hegns- og ejendomsstrukturen bør ikke ændres ved sammenlægninger. Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Ved arkæologisk udgravning på Nordkildebakke er der fundet et gårdsanlæg fra yngre romersk jernalder og en række kogestensgruber. Fortidsminderne ligger på kanten af bakkedraget med udsigt over Maglemosen i nord.

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder).

Holt og Fredbogård

De højtliggende dele af Holt ejerlav med landsbyen udgør – trods jernbanen – et fint middelalderkulturmiljø i form af landsby med få gårde og stjernestruktur samt en velbevaret dyrkningsflade.

Holt er en mindre landsbydannelse, som består af tre større, tætliggende, uudflyttede gårde på vestsiden af den tørlagte Søborg Sø.

Stednavnet Holt henviser endvidere til landsbyens middelalderlige oprindelse.

Holt ligger ligesom Fjellenstrup og Pårup ejerlav på vestsiden af den fossile fjord "Søborg sø" og afgrænses mod nord af Maglemose Å.

Vejføringen mellem Græsted og Holt er middelalderlig, mens vejen over den fossile fjord og Odderholm - "Kongens Hærstræde" - stammer fra 1800-tallet, hvor søfladen blev opdyrket.

Syd for Holt udgør højdedraget langs Søborg Sø, et kulturmiljø fra bondestenalder og bronzealder i og med, at en høj række tidligere har prydet den fossile kystskrænt.

Højene er i dag overpløjede. Kulturmiljøet er forstyrret af Græsteds bebyggelse, og på Søfladen nedenfor Fredbogård er bygget tekniske anlæg, der forstyrrer indtrykket af den fossile fjord. Området er illustrativt med hensyn til landskabsdannelsen og er kun i nogen grad formidlingseget.

Kulturmiljøet er sårbart overfor ny bebyggelse, da de kulturhistoriske værdier knytter sig til gårdenes placering i landskabet. Ved en genopretning af Søborg Sø spiller gårdene en vigtig rolle i formidlingen af området.

Fredbogård nævnes år 1440, da Jep Andersen i Ørby tilskøder gården til Dronning Margrethe I. Omkring 1450 var her væbnergård, som Rolf Van Leveren 1449-1458 skrev sig til. I 1500-tallet var Fredbogård Krongods. 1550 forlenede kongen Slotsskriveren på Krogen (Kronborg), senere Borgmester i Helsingør. I 1600-tallet var Fredbogård en enestegård med 3 vange.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens overordnede struktur er sårbart overfor ændringer og kan styrkes ved strategisk placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Landsbyen Holt med dyrkningsflade er især sårbart med hensyn til det visuelle indtryk. Således vil enhver ændring af arealanvendelse gribe ind i kulturmiljøet.

Kulturmiljøet ved Fredbogård, der er udpeget på grundlag af overpløjede høje fra bondestenalderen og bronzealderen, er ikke illustrativt pga. Græsteds omegnsbebyggelser og tekniske anlæg på søfladen. Yderligere opførelse af bygninger og tekniske anlæg vil bidrage til

større forstyrrelse af den unikke helhed som Søberg Sø er såvel m.h.t. landskabsdannelsen samt forståelsen for tidligere tiders foretrukne bosættelsesområder.

Søborg Sø planlægges genetableret, og her vil områdets gårde være vigtige i formidlingen af kulturmiljøet.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Pårup Ejerlav

Pårup Ejerlav udgør et kulturmiljø med en dyrkningsflade, der er omsluttet af engområder langs Bedsmose Å, Maglemose Å og Søborg Sø.

Pårup er udpeget som kulturmiljø for jernalder og middelalder, men rummer levn fra alle perioder. Jægerstenalderens bopladser kan formentlig findes ved den fossile fjordarm ved Tammosegård, men overpløjede høje fra bondestenalder og bronzealder har ligget på højdedraget vest for Pårupvej. Skønt der ikke er gjort mange fund fra jernalder og vikingetid, anses området pga. sin beliggenhed og sine ressourcer for særdeles velegnet for bosættelser i jernalderen. Jernalder bønderne har her kunnet dyrke den tørre morænebakke og have kvæg i de store engområder.

Udpegningen som kulturmiljø er foretaget ud fra områdets store potentiale, der beror i ejerlavets forholdsvis ubebyggethed. Hertil kommer, at Pårup er et fint eksempel på en middelalderlig landsby med stjernemønster. Pårup ejerlav har stor fortælleleværdi m.h.t. landskabsdannelsen og ressourceudnyttelse fra jægerstenalderen og igennem de agrare perioder.

Pårup er et middelalderligt stednavn, og landsbyen er ligeledes udpeget som bevaringsværdig pga. muligheden for formidling af dyrkningsflade fra middelalder og udskiftningstiden.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens overordnede struktur, som den fremgår af kort fra omkring 1800, er sårbar overfor ændringer, men kan styrkes ved strategisk placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Søbredden og søfladen mod øst er særdeles følsom m.h.t. det visuelle indtryk. Enhver ændring i arealanvendelsen vil således forstyrre overblikket over jægerstenalderens bosættelser langs kystskrænten (Littorinaskrænten) samt den geologiske formation som den fossile fjord er.

Dyrkningsfladen er ligeledes følsom med hensyn til ændret arealanvendelse, da ethvert anlæg vil forstyrre overblikket og samspillet mellem dyrkningsflade (ressourceflade) og engområder. Kulturmiljøerne er derfor sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Esbønderup og Saltrup

Esbønderup er en slynget vejby med et tæt gadeforløb og flere ældre huse i bindingsværk. Landsbyen har et stort, centralt gadekær, som ligger i umiddelbar sammenhæng med kirken. Kirkens kor er opført i Helsingborgsandsten, hvilket er ligesom kirkerne i Vejby og Valby. Esbønderup Sogn er et af landets største sogne, antagelig fordi menneskene boede spredt i dette skovrige område. Desuden finder man i Esbønderup det gamle hospital, alderdomshjem, apotek, skole samt præstegård.

Esbønderups landsbykerne har bevaret sin struktur og store dele af arkitekturen. Landsbykernens gade- og småhuse byder på høje arkitektoniske værdier, og det gamle hospital har arkitektoniske kvaliteter.

Byens udvikling er sket uden om landsbykernen og har efterladt et autentisk kulturmiljø.

Saltrup

Landsbyens opståen omkring en forte med fælles vandingssted vidner om, at landsbyen fandtes i middelalderen.

I 1682 havde landsbyen 5 gårde og 2 huse.

I 1787 er der folketælling, landsbyen havde 57 beboere, heraf bl.a. 5 gårdmænd, 5 husmænd, 2 aftægtsfolk og 2 almisselemmer, 1 glarmester, 1 smed, 1 skoflikker og 3 daglejere. Landsbyen bestod af 5 gårde og 4 huse.

Ved udskiftningen blev byens gårde ikke flyttet ud af landsbyen. Byens gårde, Baunegaard (byens baunehøj lå på gårdens jordlod), Bakkegaard, Søndergaard, Sædholmgaard og Toftebakkegaard blev liggende i landsbyen i en stjerneudstyknings.

På det første matrikelkort fra perioden 1820-1860 lå de 5 gårde omkring fortens med et fælles vandingssted. Ud over gårdene var der 7 huse.

Omkring år 1900 blev jernbanen anlagt syd for landsbyen.

Efter 2. verdenskrig blev linieføringen ændret igennem landsbyen, idet Esbønderupvej blev anlagt, hvorved den gamle landsbygade Baunevej blev nedklassificeret til en mindre stikvej. I forbindelse med anlæggelsen af vejen igennem landsbyen, forsvandt landsbyforten og en del af det fælles vandingssted.

I 1960'erne - 1970'erne udstykkedes et større villakvarter mellem landsbyen og jernbanen.

Bebyggelsesstruktur

Esbønderups landsbykernes kvaliteter er sårbare overfor ændringer. Landsbyens overordnede struktur, som den fremgår af kort fra begyndelsen af 1800-tallet, bør opretholdes og styrkes ved

placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Saltrups landsbykerne med den karakteristiske placering af gårdene er sårbar overfor ændringer ved fremtidig planlægning.

Landskab

Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholde, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Esbønderup Skovhuse og Haregab

Esbønderup Skovhuse

Esbønderup Skovhuse er opstået som en skovbygd i udkanten af Gribskov og har været tilholdssted for de såkaldte kulsviere, der brændte trækul i miler. Området er stadig præget af mindre skovbrug i bindingsværk, og omkring Haregabgaard, der er opført i nyklassicistisk stil med staldlænger i kampesten, findes små arbejderboliger i skovbrynet.

Kulturmiljøet i Esbønderup Skovhuse er letaflæseligt pga. den velbevarede bebyggelse, som ligger smukt placeret i det kuperede, skovklædte terræn. Forbindelsen mellem skoven og bebyggelsen er stadig tydelig, da de små skovbrug og arbejderboliger fremstår ydmyge og i samspil med landskabet.

Haregab

Landsbyens opståen omkring en forte med fælles vandingssted vidner om, at landsbyen fandtes i middelalderen.

Landevejen Holbo Herredsvej (Helsingørvej / Frederiksværkvej) har siden middelalderen ført fra Halsnæs til Ramløse, Helsingør, Mårup, Haregab og Esrum til Helsingør.

Det ældste kort med detaljer af området er fra 1782. Husene lå omkring Haregabsvej, og der lå også huse ved Bakkesvinget og Stien. Veje, som alle stort set har det samme vejforløb i dag.

Der var tale om små husmandsbrug, hvor husmænd havde slået sig ned i nærheden af skoven for at kunne ernære sig ved kulsvierarbejde. Det ældste hus, som stadigvæk findes, er fra 1727.

På de første matrikelkort fra perioden 1813-1860 var der udstykket en grund midt i landsbyforten, så "landsbygaden" gik på begge sider af denne grund.

Vejen "Munkebakke" var oprindelig et sving på Holbo Herredsvej, som gik igennem landsbyen. Vejen førte forbi det fælles vandingssted og forbi Haregabgård. Da landevej 503 blev anlagt, blev "svinget" et selvstændigt vejstykke i landsbyen.

Bebyggelsesstruktur

Området er et attraktivt boligområde og rekreativt areal, og det er vigtigt, at eventuelle udbygninger forholder sig til den eksisterende struktur og bebyggelsens ydmyge karakter.

Landskab

Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje holdes opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Ved arbejde under vejbanen (Holbo Herredsvej) og i området omkring vejen bør man være opmærksom på brolægning fra den middelalderlige vej.

Esrum Ejerlav, Esrum By og Esrum Kloster

Esrum ejerlav er karakteristisk, unikt og særdeles formidlingseget med hensyn til bosættelsesudviklingen siden jernalderen. Her er magt og ejerforhold igennem de historiske perioder anskueliggjort. Netop magtforholdene giver området en atypisk struktur, der ikke ligner de omkringliggende stjerne- og blokudskiftede landsbyer med husmandskolonier. Landskabet opviser ikke småparceller, men er kendetegnet ved sine store flader.

Esrum har stednavneendelsen – um, der angiver, at byen har eksisteret siden jernalderen.

Esrum og Esrum kloster (selvstændig udpegning)

Esrum Klosters ejerlav er først og fremmest udpeget som kulturmiljø, pga. den unikke sammenhæng mellem kloster og by i middelalder og den videre udvikling i udskiftningstid.

Esrum Kloster blev opført som cistercienserkloster omkring år 1150 af ærkebiskop Eskil, som også stod bag opførelsen af Søborg Slot. Klosteret voksede til det mest betydningsfulde kloster i Norden.

Sydøst for Esrum ligger Esrumgaard, som også indgår i kulturmiljøet.

Til historien hører klostrets nedlæggelse af landsbyer og oprettelse af grangier (avlsgårde), der dog genopstår som landsbyer. Senere ved kongens overtagelse i 1559 fungere arealerne som stutriver og opland til ryttergods.

I 1716, hvor ejendommen blev inddraget under Kong Frederik den IV's ryttergodsordning, blev der opført barakker og stalde til dragonkompagnier.

Esrumgård fungerede indtil 1880'erne som ladegård.

Esrum Kanal blev anlagt i 1802 for at lette transporten af brænde til København via Dronningmølle. Ved Sølyst lå en pramstation. Hertil kommer hærens stampeværk og slibemølle i Snævret skov.

Området repræsenterer også andelstidens historie med Esrum Mølle, der i 1920'erne og 1930'erne blev drevet som elværk. Esrum Møllegaard blev anlagt i forbindelse med en omlægning af Mølleåen i 1600-tallet. Man skal derfor være opmærksom på den middelalderlige mølleå, hvis løb stadig kan anes i området øst for den nuværende mølleå. Det er også muligt at se sporene i terrænet efter mølledæmningen på marken syd for klosteret.

Esrum by og Esrum Kloster samt Esrum Møllegård opleves som et sammenhængende miljø, hvor de enkelte fortællende elementer styrker hinanden og tilsammen sikrer en høj integritetsværdi. Bebyggelsen i kulturmiljøet er generelt meget velholdt.

Ved Esrum Kloster og Møllegård ligger der to kulturhistorisk interessante kilder. Daniels Kilde vest for klosteret, samt et kildevæld på den dyrkede mark sydøst for Møllegården.

Esrum og stuttevangene i Gribskov er tillige udpeget som nationale kulturarvsarealer.

Bebyggelsesstruktur

Landsbykernes strukturmæssige, arkitektoniske og forbindelsesmæssige kvaliteter er sårbare overfor ændringer. Landsbyens overordnede struktur bør opretholdes og styrkes ved placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Esrum Ejerlav er med hensyn til det visuelle indtryk af ressourcefladen sårbart med hensyn til enhver ændring i arealanvendelsen.

Fortidsminder

På de ubebyggede bakkedrag omkring Esrum vil der være mulighed for at opspore Esrums forgængere i form af jernalderens vandrelandsbyer.

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Esrum Å og Esrum Kanal

Esrum Ådal er en fossil fjord udpeget som kulturmiljø for ældre stenalder.

Langs de unikke, velbevarede kystskrænter er fundet talrige bopladser fra ældre- og yngre stenalderes grubekeramiske kultur. Bopladserne ved Rødkilde er klassiske lokaliteter i dansk arkæologi.

Kystskrænterne med de usynlige bopladser er i særklasse, da de over lange strækninger fremstår ubebyggede og uden skove. Man kan her forvente at finde flere bopladser fra jægerstenalderen. Syd for landevejen ved Dronningmølle fornemmes fjordfladen stadig. Fra Thorshøjgård er der visuel forbindelse fra stenalderbøndernes gravhøje med omkringliggende ressourceflade til forgængernes (jægerstenalderens grubekeramiske kultur) foretrukne bopladsområder langs Esrum- og Pandehave Å.

Esrum Å blev i 1800-tallet rettet ud og uddybet som kanal til brændetransport fra Gribskov til kysten. Brændet blev først transporteret til Væltningen i Snævret Skov og derfra ad den nedre kanal til Dronningmølle og herfra over havet til København. Kanalen løber tæt ved og parallelt med Esrum Å fra Esrum Sø og op til deres sammenløb nord for Snævret Skov. Langs Kanalen findes trækstier.

Ligeledes i 1800-tallet er bygget skanser øst for åmundingen i forbindelse med Englandskrigene (1801-1814). Skanserne er i dag delvist omgivet af sommerhuse. Esrum Ås nedre løb er tillige udpeget som nationalt kulturarvsareal.

Landskab

Esrum Å, der i fastlandstiden er en flod og senere i jægerstenalderen er en fjord, er især følsom over for visuelle forstyrrelser som byggeri og tekniske anlæg langs Littorinaskrænterne.

Skønt at ådalen sine steder er bebygget (sommerhuse), er der dog lange uforstyrrede strækninger. Dalen er illustrativ i forhold til landsskabsdannelsen og jægerstenalderens ressourcegrundlag for sælfangererhvervet.

Fortidsminder

Skrænterne er også følsomme m.h.t. gravearbejder, der kan forstyrre endnu uopdagede og undersøgte bo- og gravpladser fra jægerstenalderen.

Ådalen er følsom overfor vandstandsændringer og dræning, da her kan forekomme offerfund fra alle oldtidens periode.

Ferle

Ferle Ejerlav vest for Esum Å er udpeget som kulturmiljø på grund af sin forholdsvis velbevarede landsby med middelalderkerne og vejstjerne. Vejstjernen er produkt af stjerneudskiftningen ved 1800-tallets jordreformer. Ferle Ejerlav er også udpeget på grund af sine potentielle fundområder for jernalderens bopladser. Ferle besidder med sin fine dyrkningsflade og tilgang til enge i Esum Ådal et nuanceret ressourcegrundlag for bosættelse i jernalderen. Udpegningen er foretaget på grundlag af få påtrufne jernalderfund, der indikerer, at der før middelalderlandsbyen var bosættelse i form af vandrelandsby.

Bebyggelsesstruktur

Landsbyens overordnede struktur, som den fremgår af kort fra omkring 1800, bør opretholdes og styrkes ved placeringen af eventuelle nye byggegrunde.

Landskab

Det forholdsvis uforstyrrede ejerlav er især sårbart mht. det visuelle indtryk. Kulturmiljøerne er sårbare overfor placering af ny bebyggelse i det åbne landskab. Det er væsentligt, at offentlige gang- og cykelstier samt mindre veje opretholdes, så det er muligt at opleve landskabet. Jord- og stendiger og ældre vejforløb opretholdes som vigtige elementer i forståelsen af kulturlandskabets udvikling.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Gribskov Nedderste Kobbel

Nederste Kobbel, der er en del af Gribskov, er udpeget som kulturmiljø fra middelalderen på grund af sine 5 nedlagte middelalderlandsbyer, et middelalderligt voldsted samt kongelige stuttevange fra 1500-tallet. Sporene efter landsbyerne er vanskelige at erkende i skovbunden, mens voldene efter stuttevange lader sig følge. Middelalderlandsbyerne og stuttevangenes nedlæggelse er eksempel på virkningen af skovforordningen af 1805, der regulerer skoven og fastlægger skovens grænse med gærde. Skovbønderne har herefter været bosat i husmandsudstyknings langs skovene.

Omkring Nederste Kobbel findes et gærde fra skovforordningens tid. Landsbyområdet er tillige udpeget som nationalt kulturarvsareal.

Fortidsminder

Området er meget sårbart overfor bl.a. skovdrift, der kan skade de middelalderlige spor.

Villingerød, Villingeæk og Rusland

Villingerød Ejerlav er et højtliggende moræneplateau bagved en nord-sydgående israndslinie mellem Esrum Å og Pandehave Å, der begge har været vandløb, og siden fastlandstiden (8000 f.Kr) var ådalene fjorde. Ejerlavet gennemskæres endvidere af Kjeldsø Å og Gurre Å.

Villingerød Ejerlav er udpeget som middelalderkulturmiljø. De fossile kystskrænter til såvel Esrum Å som Pandehave Å huser også jægerstenalderens bosættelser. Fra Thorshøjgård er der visuel forbindelse fra stenalderbøndernes gravhøje med omkringliggende ressourceflade til forgængernes (jægerstenalderens folk fra den grubekeramiske kultur) foretrukne bosteder langs Esrum- og Pandehave Å.

Ejerlavet kantes af Esrum Å, der i 1802-1805 reguleres til brændekanal, for at lette transporten af brænde via Dronningmølle til København. Området er formidlingsegnet med hensyn til bebyggelsesudviklingen og ressourceudnyttelsen fra jægerstenalder til udskiftningstiden i lyset af landskabsdannelsen. Endvidere er brændekanalens illustrativ med hensyn til magt og ressourceforhold samt den tidligste industrialisering.

Villingerød landsby

Landsbyen Villingerød er grundlagt i middelalderen og har en velbevaret og autentisk landsbygrundplan samt dyrkningsflade mellem enge. Byen er placeret ved Gurre Å på grund af vandkraften (vandmølle).

Villingerød betyder "skovbeboernes rydning", hvilket henviser til skovens tidligere udstrækning i dette område.

Landsbyens opståen omkring en forte med fælles vandingssted vidner om, at landsbyen fandtes i middelalderen. I middelalderen var Villingerød med sine ti gårde Esbønderup sogns største by.

Ejerlavet og landsbyen har en velbevaret landskabsstruktur med "vejstjerne". Vejstjernen er produkt af stjerneudskiftning ved 1800-tallets jordreformer. Landsby og dyrkningsflade fremstår særdeles velbevaret.

Landsbyen er nævnt i Esrum klostres tidlige tid.

I 1779 fik Villingerød sin jord udskiftet fra landsbyfællesskabet. I den forbindelse flyttede kun to af de ti gårde ud på deres udskiftede marker.

På de første matrikelkort fra perioden 1813-1860 var der aftegnet to mindre vandingssteder, hvor Gurre Å løb igennem landsbyen. Datidens gadejord kan stort set ses i den eksisterende vejstruktur.

Der ligger i dag 6 gårde tilbage fra landsbyfællesskabet i 1779.

Villingerød Kirkeby

Allerede på det første matrikelkort fra perioden 1815-1860 lå der en bygning, hvor der var mulighed for skoleundervisning (skolelærer Bruun). Skolen lå uden anden bebyggelse på vejen midt imellem Villingerød og nordkysten. Den nuværende skole blev opført i 1927. Villingerød Kirke blev opført i 1906.

Rusland og Tegners museum (selvstændig udpegning)

Nordøst for Villingerød ligger naturområdet Rusland, som et særegent, oplevelsesrigt delområde. Området blev ramt af 16- og 1700-tallets sandflugt, og den sandede undergrund er i dag beklædt med hedebevoksning, skov og spredte buske.

Tegners Museum og skulpturpark ligger i det fredede naturområde Rusland. Rudolph Tegner valgte dette sted til sit museum og stod selv for planlægningen og opførelsen af museet, som blev indviet i 1938.

Museet står som en betonmonolit i det kuperede, lyngklædte landskab, og i parken findes 14 af Tegners skulpturer. Museet og skulpturparken udgør tilsammen et helstøbt kulturmiljø, hvor den solitære placering i det omkringliggende hedelandskab spiller en væsentlig rolle for oplevelsen af stedet.

Museet og skulpturparken ligger i et naturfredet område, og selve museumsbygningen er fredet. Museet og det tilhørende, rekreative område har gode egenskaber for turisme og kultur, og man kan med fordel trække på museets besøgende i nærliggende kulturmiljøer.

Villingebæk

Ifølge Kristian Hald (Vore Stednavne) indgår et gammelt indbyggernavn "withlingar" (skovboer) i Villingebæk (der ligger ved Pandehave Å), ligesom i det nærliggende Villingerød.

Byen er nævnt i Esrum klostres tidlige tid. Villingebæk blev i forbindelse med det store sildefiskeri i 1500-tallet et stort fiskerleje med 27 huse.

Området var i flere århundreder præget af sandflugt, der i perioder gjorde, at jord- og dyrehold blev meget besværligt og påvirkede områdets bønder.

I 1735 blev der etableret et øst-vestgående voldanlæg placeret syd for boligerne i Villingebæk, som sikrede, at marker og enge ikke sandede til.

I 1897-98 opføres et teglværk i Villingebæk.

I 1916 blev Helsingør-, Hornbæk-, Gilleleje-banen anlagt med stop i det sydvestlige Villingebæk.

Først efter 2. verdenskrig lukkede teglværket. De mange år, hvor teglværket havde eksisteret,

betød, at området ikke blev attraktivt som ferieområde i tiden efter år 1900.

Søen mellem Villingebæk Strandvej og kysten er den gamle lergrav og i den vestlige del af bebyggelsen ligger møllen Dronningmølle. Landsbyen indeholder desuden en vindmølle og en stationsbygning.

Hverken fortællingen om fiskerlejet eller teglværket er aflæselig i kulturmiljøet, hvilket svækker stedets integritetsværdi væsentligt. Den gamle mølle og direktørbolig udgør sammen med vindmøllen og de få tilbageværende fiskerhuse i byens østlige del de bærende elementer i miljøet.

Landskab

Villingerød Ejerlav er en unik landskabelig helhed med middelalderlandsby, mølle og dyrkningsflade samt formodede oldtidsbebyggelser. Hver for sig og i sammenhæng udgør de kulturhistoriske spor et sjældent, helstøbt kulturlandskab. Dyrkningsfladen er sårbar med hensyn til det visuelle indtryk af eng- og markressourcerne samt udskiftningsstjernen. Enhver ændring af arealanvendelsen vil derfor forstyrre helhedsindtrykket.

Fortidsminder

Området rummer fortidsminder fra alle perioder af oldtiden (sten-, bronze- og jernalder), og det er sandsynligt, at der i landsbyen/landsbyerne er spor af bebyggelse, der rækker tilbage til vikingetid/middelalder-renæssance, hvor landsbyernes placering bliver mere permanent.

Nejlinge

I middelalderen var jorden i Valby Hegn delt mellem fem landsbyer omkring skoven – Laugø, Sletelte, Hemmingstrup, Valby og Nejlinge. Her blev der bl.a. gravet tørv og spredt i det åbne landskab voksede store træer.

Landevejen Holbo Herredsvej (Helsingørvej / Frederiksværkvej) har siden middelalderen ført fra Halsnæs til Ramløse, Helsingør, Nejlinge, Nellerød, Mårup, Haregab og Esrum til Helsingør. På vejstykket mellem Nejlinge og Nellerød ligger der i vejsiden en lille rest af denne vej belagt med marksten. Vejen førte igennem Nejlinge.

I landsbyen lå gårde, husmandsbrug og huse omkring en forte/grønning med fælles vandingsted.

På det første matrikelkort fra perioden 1813- 1860 lå der fire 4-længede gårde, flere husmandsbrug og huse. Landsbyen havde 25 grunde, der var bebyggede samt små landbrugslodder. I 1897 var der en skole i landsbyen.

Efter 2. verdenskrig blev landsbyen stort set omkranset af landeveje, mod nord Helsingørvej, mod øst Græstedvej og mod syd Østergade.

Landsbyforten og en stor del af fælles vandingstedet forsvandt til fordel for anlæggelse af veje i landsbyen. I den forbindelse blev en af gårdene nedrevet.

Bebyggelsesstruktur

Strukturen og bygningsmassen i særligt den nordvestlige del af landsbyen er velbevaret, og det velbevarede landsbymiljø bør fastholdes.

Fortidsminder

På Nellerødvej vest for Nejlinge ved Møllebækgård findes en rest af den gamle Holbo Herredsvej, der er registreret som fortidsminde. Den middelalderlige vej går fra Helsingør til Halsnæs via Esrum, Mårup, Helsingør og Ramløse. Ved vejarbejde bør man ved Nejlinge og generelt på strækningen være opmærksom på stenbrolægninger, som kan være bevaret under de nuværende landeveje.

Kagerup Savværk

Den driftige Jens Olsen Christensen, kaldet "Kulfanden", arbejdede allerede som 13-årig dreng som kulsvier i Gribskov; han kastede sig også over handel med trækul og tømmer og opførte Kagerup Savværk i perioden 1886-1889; Træresterne fra savværket blev brugt til kulsvidningen, og ved siden af høstede arbejderne græs til hø fra enge og moser i Gribskov, der så blev kørt til Dyrehaven og solgt som foder. Savværket blev udvidet i flere omgange, og skiftede ejer i 1910'erne. J. O. Christensen fortsatte med sin handel med tømmer, og døde i 1930 som en holden mand. Savværket var i drift indtil 1997; siden 2004 har savværket igen været i drift i mindre målestok.

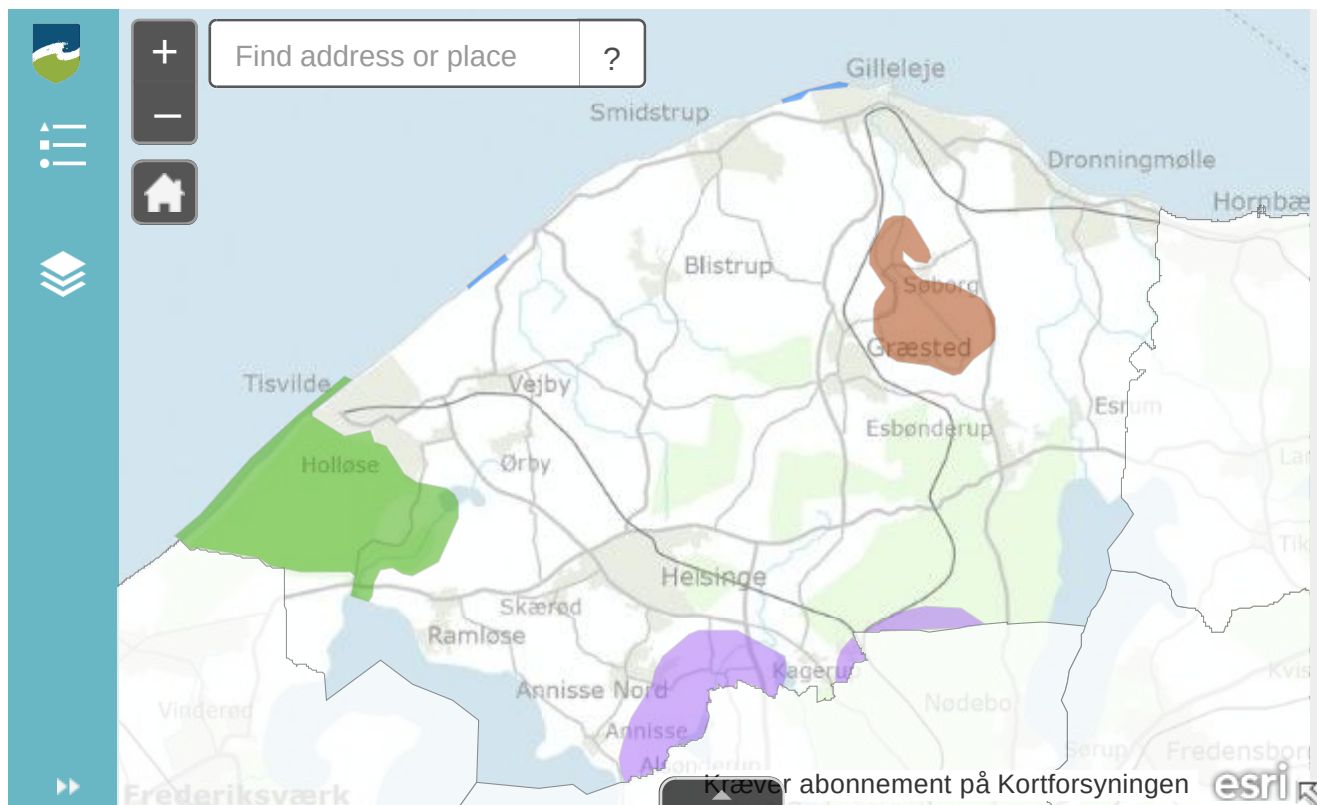
Bebyggelsesstruktur

Delvist velbevaret industrimiljø; der har været flere brande, men flere af de gamle bygninger og tekniske anlæg og maskiner er bevaret.

Landskab

Den direkte forbindelse til skoven er vigtig at bevare, hvis man skal bibeholde området som kulturmiljø med historisk værdi.

2.4 Geologi



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 17, indeholde retningslinjer for sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål, at landskaber, herunder kystlandskaber, og lokaliteter, hvor der er mulighed for særligt tydeligt at opleve landskabets geologi og dannelse helt frem til nutiden, skal bevares.

Retningslinjer for geologi

Områder med særlige geologiske bevaringsværdier

2.4.1

Inden for de udpegede områder med særlige geologiske værdier, se Retningslinjekort 2.4 Geologi, må landskabstrækkene, deres indbyrdes overgange og sammenhæng som hovedregel ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovplantning eller kystsikring.

2.4.2

Ved meddelelse af råstoftilladelse og godkendelse af indvindings- og efterbehandlingsplan inden for områder med geologiske bevaringsværdier skal det vurderes, om der er behov og mulighed for at bevare et eller flere geologiske profiler i råstofgraven. Værdifulde profiler skal søges bevaret.

2.4.3

Inden for områder med geologiske bevaringsværdier skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

Redegørelse for geologi

FN's verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at fremme kultur- og naturarv. I Gribskov Kommune findes der flere områder, hvor den geologiske værdi er stor grundet områdets landsskabstræk eller historie. Retningslinjerne for geologi er med til at styrke beskyttelsen og bevarelsen af disse særlige kultur- og naturarvsområder, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Geologien i landskabet

Det danske landskabs historie rækker næsten 2 milliarder år tilbage, og de geologiske processer er stadig aktive og ændrer vores landskab den dag i dag. Mange steder i Gribskov Kommune kan man se eksempler fra denne geologiske historie.

Landskaber med varierende geologiske formationer har stor betydning for vores oplevelse af og forståelse for, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet og for menneskers udnyttelsesmuligheder i landskabet. Mange geologiske landskabsdannelser er tillige iøjnefaldende og af stor æstetisk, landskabelig værdi.

Geologiske bevaringsværdier kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- og menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet.

De geologiske bevaringsværdier kan være landskaber skabt af istidens gletsjere og smeltevand, som morænedannelser, tunnel- og smeltevandsdale, åse og dødislandskaber. Eller det kan være litorinaflader og -skrænter, fra da havet steg i stenalderen efter istiden. Fra nyeste tid stammer kystlandskaberne, for eksempel kliddannelser og særlige kystdannelser. Kystlandskaberne er under fortsat omdannelse. Der kan også være tale om lokaliteter med blotlagte geologiske profiler, som for eksempel findes i kystklinter eller i råstofgrave.

Områder med særlige geologiske bevaringsværdier

De udpegede områder med særlige geologiske bevaringsværdier omfatter i Gribskov Kommune Nationale geologiske interesseområder, Nationale kystlandskaber, Værdifulde geologiske områder samt Enkeltlokaliteter af geologisk interesse.

De Nationale geologiske interesseområder er udpeget af Skov- og Naturstyrelsen i 1984. Områderne har udover oplevelses- og forståelsesværdi også betydning for forskning og undervisning. De Nationale geologiske interesseområder bør indgå med stor vægt i planlægningen af landområdet. Områderne 'Søborg Sø' og 'Tisvilde' er udpeget som Nationale geologiske interesseområder.

De Nationale kystlandskaber er udpeget af Skov- og Naturstyrelsen i 2004. Udpegningen er sket for at fremhæve de mangeartede processer, der siden istiden har skabt de afvekslende danske kystlandskaber. Området 'Tisvilde' er udpeget som Nationalt kystlandskab.

De Værdifulde geologiske områder er udpeget af Naturstyrelsen i samarbejde med De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland (GEUS) i 2010. Områderne udpeget i Gribskov Kommune er af regional geologisk interesse og er karakteristiske for regionen. Områderne 'Gadevang' og 'Pibemølle' er udpeget som værdifulde geologiske områder.

Enkeltlokaliteter af geologisk interesse er områder af regional betydning og er udpeget i Regionplan 2005. Enkeltlokaliteter kan blandt andet være kalkgrave og grusgrave, hvor undergrundens struktur kan studeres. Endvidere udvalgte kystklinter og skrænter, som viser den naturlige profil og nedbrydning. Skrænterne ved Gilbjerg Hoved og Heatherhill er udpeget som enkeltlokaliteter af geologisk interesse, se retningslinjekort 2.4.

Hvad er værdierne sårbare overfor?

Områder med geologiske interesser er sårbare over for fysiske og visuelle ændringer, som fjerner eller slører landskabets oprindelige former. Det drejer sig først og fremmest om ødelæggelse ved bortgravning, råstofindvinding eller terrænreguleringer og jorddeponering med videre, som ændrer karakteristiske oprindelige landskabsformer. Men de geologisk værdifulde områder er også sårbare over for dominerende eller forstyrrende bebyggelse og anlæg, tilplantning med skov, juletræskultur og lignende naturlig tilgroning med krat og træbevoksning, kystsikringsanlæg der hindrer en naturlig dynamisk tilstand samt dræning, der ændrer jordlagsstrukturen.

Hvordan kan der tages hensyn til værdierne?

Inden for de udpegede områder med geologiske bevaringsværdier må der som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugsdriften, eller bygninger og anlæg, som ikke slører eller forringer oplevelsen af de særlige landskabsdannelser. Der kan normalt ikke gives tilladelse til terrænregulering eller større beplantninger som fx skovrejsning. En analyse ud fra de særlige og karakteristiske

geologiske landskabstræk, terrænforhold og udsigtsforhold bør indgå i den konkrete vurdering af placering og udformning af eventuelt nye bygninger, anlæg eller andre indgreb, så de ikke virker dominerende eller forstyrrende.

En kort beskrivelse af de enkelte områder findes ved at klikke på områderne på retningslinjekort 2.4.

Søborg Sø

Området omfatter en tidligere fjordarm, der var oversvømmet af Stenalderhavet. Aflejringerne i søbunden afspejler svingninger i Stenalderhavets vandstand, som første gang blev påvist i Søborg Sø. Som følge af landhævning gik området senere over i en søfase. I 1800-tallet blev søen kunstigt tørlagt. Naturstyrelsen Nordsjælland har igangsat et projekt for genopretningen af Søborg Sø, som skal blive Nordsjællands fjerde største sø. Genopretningen forventes at medføre dannelse af en sø på ca. 337 hektar på den tidligere søbund. Området vil ændres fra et landskab der i overvejende grad er præget af landbrugsmæssig udnyttelse til et stort sammenhængende naturområde med en lavvandet sø på ca. 338 ha med rørskov og omkringliggende naturarealer på omkring 122 ha med eng, mose, krat, vandhuller mm. Søborg Sø planlægges genoprettet i 2022-2023.

Værdi

De postglaciale aflejringer, som findes i Søborg Sø, har en betydelig forskningsmæssig interesse i forbindelse med studiet af Stenalderhavets udvikling ikke blot i Nordsjælland, men i hele det Sydiskandinaviske område.

Naturforvaltning

Yderligere dræning vil medføre iltning og kompaktering af sedimenterne til skade for de geologiske interesser. Ved hævnning af grundvandsstanden vil søbunden sættes under vand, og yderligere afbrænding af tørvelagene hindres. Endvidere vil genetablering af søen betyde, at det visuelle indtryk af omfanget af den tidligere fjordarm blive bedre. Det er vigtigt, at landskabet holdes åbent for at sikre udsynet over området.

Tisvilde

Tisvilde Hegn fremstår som en mosaik af landskabstyper, som kendetegner en dynamisk hævningskyst: istidslandskabet, marint forland, indsander og kystklitter. Den aktuelle kyst er en udligningskyst med klitbræmmer over det centrale marine forland og høje erosionsklinter i det omgivende glaciale landskab. I baglandet afspejler det marine forland, at Arresø i Stenalderhavets tid var en dyb fjord. Sandflugt har senere præget området og givet indlandsklitter og dækker af flyvesand.

Værdi

Området er et instruktivt eksempel på landskabsudvikling ved en energirig kyst. Istidslandskabets morfologi, littorinatransgressionen, den følgende isostatisk landhævning og senest sandflugten er de væsentlige geologiske elementer i udviklingen frem mod nutidens landskab..

Naturforvaltning

Det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbydes overgange og sammenhæng fremtræder intakte og klare i landskabet. Det er også vigtigt, at de naturlige kystdynamiske processer i videst muligt omfang kan forløbe frit.

Gadevang

Området er centralt i Gribskovbuernes randmoræne. Den er opbygget langs randen af en gletsjer under Hovedfremstødet i slutningen af sidste istid og senere overskredet af nye isfremstød. Randmorænelandskabet er domineret af grus- og sandaflejringer. Ved Multebjerg findes et profil i en gammel grusgrav. I området findes flere skovmoser, der rummer aflejringer fra Senglaciertid til nu, fx Lille Gribsø Mose, Brændemosen og Maglemosen.

Værdi

Typeområde for Gribskovbuernes isoverskredne randmoræne. Landskabet er meget illustrativt, da randmorænen fremstår lærebogsagtigt i form af parallelle skarptskårne bakker med mellemliggende lavninger. Skovmoserne indeholder værdifulde klimaarkiver.

Naturforvaltning

De geologiske landskabsformer, deres indbydes overgange og sammenhæng bør ikke sløres, men fremtræde intakte og klare i landskabet, fx med udsigtspunkter. Det vil være værdifuldt, at profilet ved Multebjerg holdes åbent. Skovmoserne bør ikke udtørre eller gro til, da det kan ødelægge deres værdi til miljøregistrering.

Pibemølle

Området er et typisk småkuperet dødislandskab med talrige, stedvis vandfyldte lavninger og med issøbakker, der typisk hæver sig 10 meter over det omgivende terræn. Den mest iøjfaldende bakke bærer stubmøllen Pibemølle. Ved Pedershvile Teglværk udnyttes lerforekomsten i en stor lerfladbakke. Dødislandskabet blev dannet i forbindelse med afsmeltningen af Den Ungbaltiske Is og overlejrer Nordøst-isens randmoræne-landskab.

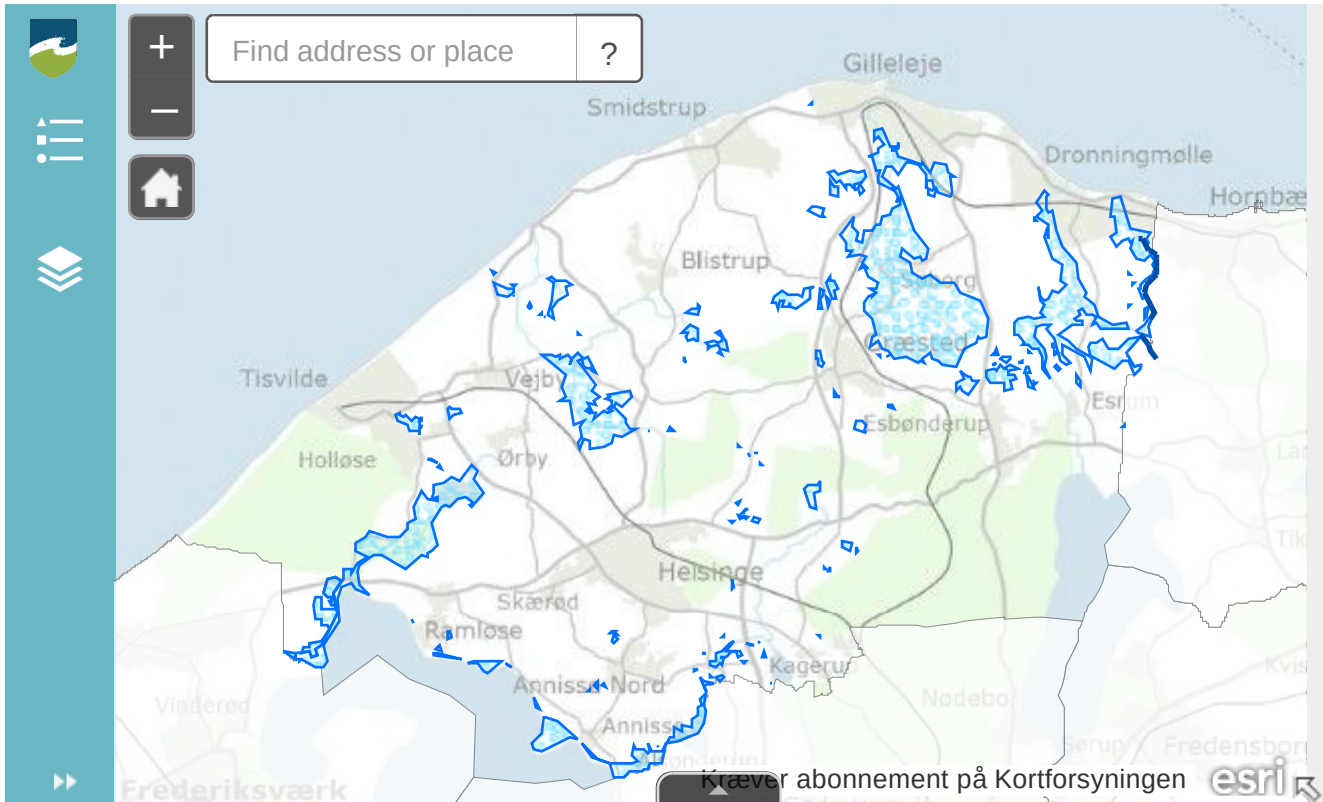
Værdi

Området er et af de mest karakteristiske dødislandskaber i Nordsjælland. Den isolerede issø-fladbakke med tilhørende lerindvinding og teglværk er ligeledes karakteristisk for Nordsjælland. Området har således en meget illustrativ landskabelig historie, af både forskningsmæssig og undervisningsmæssig værdi.

Naturforvaltning

Det er vigtigt, at dødislandskabet med dets geologiske landskabsformer, deres indbydes overgange og sammenhæng ikke sløres, men fremtræder klart. Det vil være værdifuldt med et profil i en lerfladbakke.

2.5 Lavbundsarealer



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 13, indeholde retningslinjer for lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål at friholde lavbundsarealer for bebyggelse og anlæg for at bevare eksisterende natur, for at sikre mulighed for genopretning af vådområder, samt for at sikre mulighed for at tilbageholde vand på arealerne ved ekstreme nedbørshændelser.

Retningslinjer for lavbundsarealer

2.5.1

Der må ikke deponeres jord eller ske terrænregulering i de udpegede lavbundsarealer, som kan forhindre muligheden for senere at genskabe det naturlige vådområde.

Lavbundsarealer fremgår af retningslinjekort 2.5.

2.5.2

Lavbundsarealer skal friholdes for byggeri, anlæg mv., der ikke relaterer sig til klimatilpasningstiltag for oversvømmelse. Retningslinjen skal sikre muligheden for senere at genskabe det naturlige vådområde. Derudover skal retningslinjen sikre, at der ikke meddeles godkendelse eller dispensationer til byggeri, anlæg mv., der vil være uhensigtsmæssigt at placere på lavbundsarealer på grund af sandsynligheden for fremtidige oversvømmelser fra specielt grundvand og vandløb.

Redegørelse for lavbundsarealer

FN's Verdensmål 13 og 15

Verdensmålene om klimaindsats og livet på land omhandler bl.a. økosystemer, biodiversitet og tiltag for at tilpasse sig fremtidens klima. I Gribskov Kommune er der både store og særlige naturområder samt fare for oversvømmelser fra ekstremregn og grundvandsstigninger. De udpegede lavbundsarealer er med til at bevare og genskabe våde naturtyper, samtidig med at arealerne kan fungere som vandreservoirer ved oversvømmelser. Dermed kan lavbundarealerne både styrke naturen og modstandskraften over for oversvømmelser i kommunen, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 13 og 15.



Udpegningen af lavbundsarealer

Lavbundsarealer er lavtliggende områder, tidligere enge og moser, afvandede søer og tørlagte kyststrækninger samt tidligere fjordarme, som nu i vidt omfang er opdyrket landbrugsmæssigt.

Formålet med udpegningen af lavbundsarealer er at sikre mulighed for at bevare og for gennem naturgenopretningsprojekter at genskabe førnævnte naturtyper, som især er gået tilbage på grund af intensiv dræning og dyrkning, samt omfattende by- og sommerhusvækst.

Genopretning af vådområder bidrager samtidig til at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet fra landbruget.

Lavbundsarealer kan desuden fungere som vandreservoirer, der tilbageholder regnvand ved ekstremhændelser for at minimere oversvømmelsesrisikoen i bebyggede områder, hvor skadesomkostningerne vil være større. Ved et sådan tiltag skal de enkelte lavbundsarealers potentiale som naturgenopretningsområde vurderes.

De lavbundsarealer, der er inden for kommuneplanens Grønt Danmarkskort, har højest prioriteret. Ved naturgenopretningsprojekter, eller når vandløb reguleres for at genskabe en tilfredsstillende natur- og miljøkvalitet, skal væsentlige kulturhistoriske interesser søges sikret/integreret.

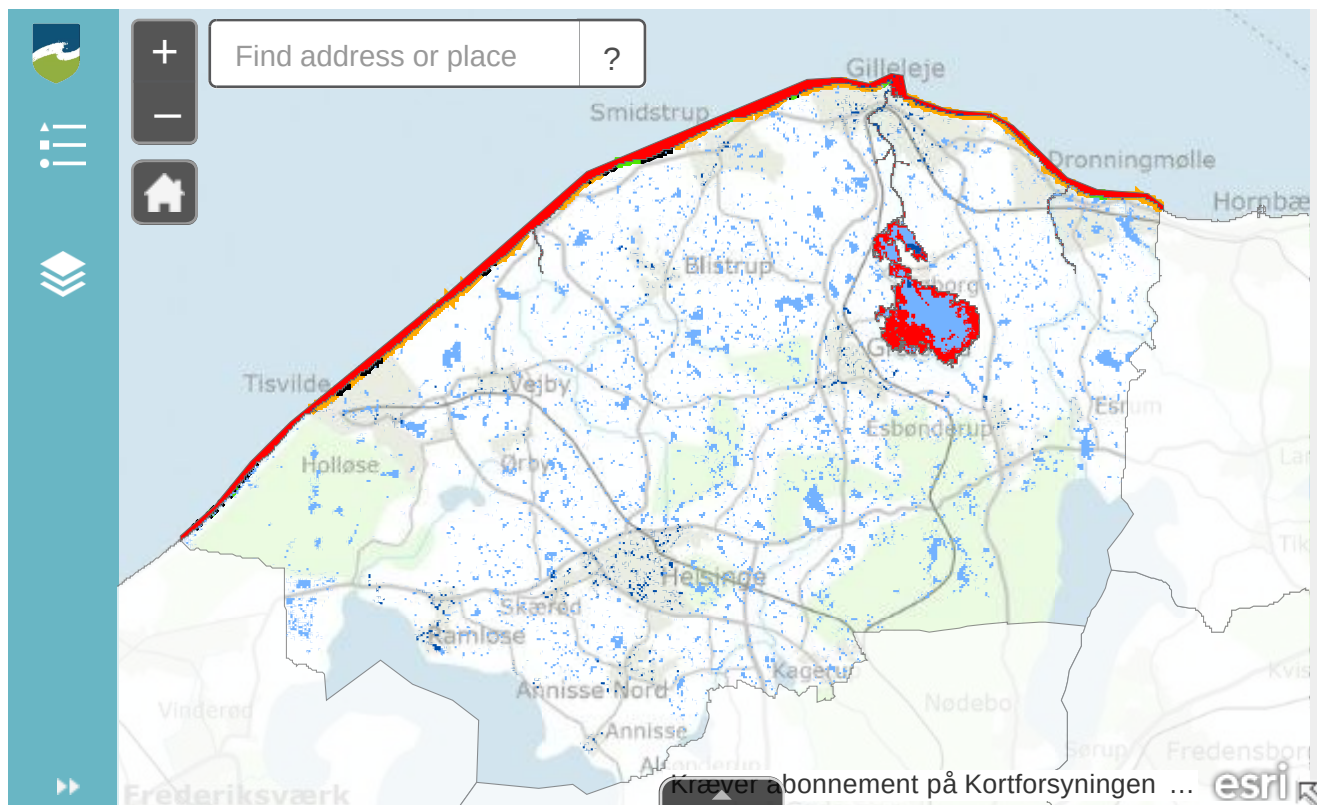
Hvad er arealerne sårbare overfor?

Lavbundsarealer er sårbare overfor grundvandssænkning, da arealerne oftest består af tørvejorder. Når tørvejord afvandes, starter en forbrænding af tørven, hvorved terrænet sætter sig 1-3 cm om året. Samtidig frigives kvælstof (N₂) og kuldioxid (CO₂) til atmosfæren. Mange intensivt dyrkede arealer er blevet mere våde på grund af sætninger, hvilket betyder, at de efterhånden kun kan benyttes til afgræsning eller høslæt. Det er desuden vigtigt at hindre grundvandssænkning i lavbundsarealer, fordi der netop her ofte findes kulturhistoriske spor, for eksempel oldtidsbopladser, som ødelægges ved udtørring.

Hvordan tages der hensyn til lavbundsarealer?

Alle lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugsdrift, og som forhindrer senere genopretning til vådområde eller andre naturområder. På lavbundsarealer må der ikke meddeles tilladelse til byggeri og anlæg m.v. eller deponeres jord samt ske terrænregulering, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

2.6 Oversvømmelse og erosion



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 18, indeholde retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. Kommuneplanen skal desuden indeholde retningslinjer for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål at skader på mennesker, ejendomme og miljø, som følge af øget regn, hævet havspejl, erosion og grundvandsstigninger, skal minimeres.

Ved nybyggeri skal regnvand så vidt muligt håndteres lokalt udenom kloaksystemet, og ved tiltag for klimatilpasning skal der tænkes helhed og synergi, så tekniske løsninger tænkes sammen med byudvikling, friluftsliv og natur.

Byrådet ønsker at støtte op om sandfordring som blød kystbeskyttelsesmetode, både som middel mod erosion og som en måde at skabe gode og anvendelige badestrande og rekreativ anvendelse af kysten.

Retningslinjer for oversvømmelse og erosion

Klimatilpasning

2.6.1

Klimatilpasning skal indtænkes i fysisk planlægning i hele kommunen.

Klimatilpasningstiltag, der har virkning på tværs af kommunegrænser, skal sikres gennem tværkommunalt samarbejde.

Byudviklingsområder samt nyt byggeri og anlæg

2.6.2

Ved byudvikling, -omdannelse, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse skal følgende parametre indtænkes i planlægningen:

- Arealbehovet for klimatilpasningsløsninger, herunder anlæg til lokal regnvandshåndtering
- Mulige synergieffekter ved klimatilpasningstiltag som fx rekreative formål, biodiversitet og blå/grønne elementer

Ved projektforslag i områder, der er truet af oversvømmelse, jf. retningslinjekort 2.6, skal bygherre dokumentere, at oversvømmelsestruslen ikke påvirker bebyggelsen, eller at der etableres foranstaltninger, som kan håndtere overfladevandet fra oversvømmelsen.

I nye byudviklingsområder skal al overfladevand som udgangspunkt håndteres lokalt, fx med diverse LAR-løsninger – se retningslinje 2.6.6.

Oversvømmelse fra nedbør og stormfloder

2.6.3

Indenfor de oversvømmelsestruede områder, jf. retningslinjekort 2.6, bør placering af nyt byggeri og anlæg altid udgås.

Placeres nyt byggeri og anlæg indenfor oversvømmelsestruede områder, skal der anvendes afværgeforanstaltninger som fx at etablere regnvandsbassiner, terrænregulere eller placere og udforme byggeri og anlæg under hensyntagen til oversvømmelsestruslen på både eget og tilstødende arealer.

Ved nye planer og projekter skal det sikres, at oversvømmelsestruslen ikke forværres for omkringliggende bygninger, og at oversvømmelser grundet ekstreme regnhændelser sker med mindst mulig skade på mennesker, ejendomme, miljø og lokale værdier.

Erosion

2.6.4

Ved planlægning af ny bebyggelse, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i områder langs Nordkysten, hvor erosionsraten er moderat, stor eller meget stor, skal der etableres foranstaltninger til sikring mod erosion. Valg af konkrete foranstaltninger skal tage hensyn til den forventede levetid af byggeriet/anlægget. Områder, der er erosionstruet, fremgår af retningslinjekort 2.6.

Nedsivningspotentiale

2.6.5

I områder, der er udlagt som 'nedsivningspotentiale egnet', jf. retningslinjekort 2.6, er der potentielt gode forhold for nedsivning af overfladevand.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

2.6.6

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner skal det tilstræbes at holde befæstelsesgraden så lav som muligt samt undersøge muligheden for grønne tage for at sikre et mere naturligt vandkredsløb og flere grønne arealer til biodiversitet og rekreative muligheder.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal, hvor det er muligt, nedsives lokalt, under hensyntagen til lokale jordbundsforhold, terrænnært grundvandsspejl og grundvandsinteresser samt bestemmelser i spildevandsplanen. Hvor nedsivning ikke er muligt, kan der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand, som tilpasses områdets karakter. Se Miljøstyrelses hjemmeside www.klimatilpasning.dk for inspiration.

Redegørelse for oversvømmelse og erosion

FN's Verdensmål 13 om Klimaindsats

Verdensmålet om klimaindsats omhandler bl.a. tiltag for at tilpasse sig fremtidens klima. I Gribskov Kommune er der flere klimarelaterede trusler i form af ekstremregn, flodbølger, kysterosion og grundvandsstigninger, som kun vil forværres i de kommende år. Ved at inddrage retningslinjer om forebyggelse af oversvømmelse og erosion i den fysiske planlægning, styrkes kommunens modstandskraft og tilpasningsevne til disse klimaforandringer, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 13.



Krav om redegørelse

Kommuneplanen skal indeholde en redegørelse for grundlaget for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. Der skal desuden redegøres for forudsætninger for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder. Endeligt skal der redegøres for kommuneplanens sammenhæng med kommuneplanlægningen i andre kommuner, for så vidt angår afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede oversvømmelses- eller erosionstruede områder.

Klimatilpasningsplan

I 2014 udarbejdede Gribskov Kommune en klimatilpasningsplan som tillæg til

kommuneplan 2013-25. I klimatilpasningsplanen er der foretaget en analyse af de forventede fremtidige nedbørs- og havvandspejlsændringer som konsekvens af klimaforandringerne. Dette har resulteret i en kortlægning af oversvømmelsestruede arealer og en risikokortlægning med udpegede indsatsområder.

Oversvømmelseskortet viser en 100-års regnhændelse i 2050 , samt en forhøjet havvandstand på 2 meter over nuværende niveau, hvilket svarer til en 100-års stormflodshændelse. Kortlægningen er baseret på A1B-udviklingsscenariet for klimaet, som anbefalet af Staten på daværende tidspunkt. For yderligere beskrivelse af kortlægningen og forudsætningerne herfor, se [Gribskov Kommunes klimatilpasningsplan her](#)

Opdateringer og nye kortlægninger

Gribskov Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2021-33 gennemgået oversvømmelseskortlægningen fra 2014 for at vurdere behovet for at opdatere data. [Se notatet der beskriver denne gennemgang ved at klikke her.](#)

Gribskov Kommune har i Kommuneplan 2021-33 foruden en kortlægning af oversvømmelser fra regn og stormfloder, inkluderet en kortlægning af erosionstruslen ved kysten og en kortlægning af oversvømmelsestruslen fra det terrænnære grundvand. De kortlagte oversvømmelser fra henholdsvis ekstrem regn, stormflod og grundvandsstigninger er baseret på separate analyser. En oversvømmelse fra 2 eller alle 3 af oversvømmelsestyperne på samme tid, vurderes at forstærke konsekvenserne heraf.

Oversvømmelse grundet nedbør

Retningslinjerne om ekstreme regnhændelser skærper reglerne for ny bebyggelse, tekniske anlæg og ændret anvendelse i oversvømmelsestruede områder, jf. retningslinjekort 2.6.

Oversvømmelseskortet viser de områder i kommunen, hvor der vil stå vand på terræn ved en 100-års regnhændelse i 2050. Kortet viser kun de områder, hvor der som minimum vil stå 10 cm vand på terræn. Kortlægningen er baseret på et specifikt fremtidigt klimascenarie og statistiske beregninger, hvilket betyder, at kortlægningens nøjagtighed er forbundet med en vis usikkerhed. Det gælder særligt udenfor de regnvandskloakerede områder, hvor der er brugt en mere simpel model for at vise, hvor regnvand samles på terræn.

Ved store regnmængder kan kloaksystemet ofte ikke følge med i byerne. Derfor er der behov for at indtænke regnvandshåndtering i byplanlægningen ved fx at anvende legepladser, parker m.m. til opmagasinering af regnvand ved skybrud, samt at afkoble overfladevand fra kloaksystemet, hvor muligt. Ligeledes kan udvalgte veje benyttes til at lede regnvand fra risikoområder til områder, hvor oversvømmelse er mere acceptabelt. For at sikre kapacitet i vandløbene i byerne, er det også vigtigt, at der skabes plads til, at vandløbene kan gå over sine bredder, og vandet tilbageholdes på landet, inden det når byerne. Som udgangspunkt vil der ikke blive stillet krav om afværgeforanstaltninger for oversvømmelser på rekreative områder, legepladser, parker, p-pladser mv.

Se Gribskov Kommunes spildevandsplan, der håndterer 'hverdagsregn' her

Stormflodshændelser

Retningslinjen om stormflodshændelser skærper reglerne for ny bebyggelse, tekniske anlæg og ændret anvendelse af arealer, der ligger under 2 m over havets overflade, jf. retningslinjekort 2.6.

Oversvømmelseskortet viser de områder, der vil blive oversvømmet med havvand ved en stormflod eller havvandstigning, hvor vandstanden stiger 2 meter ift. normalt havniveau. Dette svarer til en 100-års stormflodshændelse. Klimaforandringer vil sandsynligt få havniveauet omkring Danmark til at stige mellem 0,2 og 1,4 m i dette århundrede. Vind og landhævninger vil dog ifølge DMI bevirke, at den oplevede vandstand forventes at stige mellem 0,1 og 1,2 m inden år 2100.

Erosion

Retningslinjen om erosion skærper reglerne for ny bebyggelse, tekniske anlæg og ændret anvendelse i områder, hvor der er moderat, stor eller meget stor fare for erosion jf. retningslinjekort 2.6.

Kysterne langs Danmark forandrer sig konstant, hvor blandt andet vind, bølger og stormfloder forårsager erosion. Kronisk kysterosion er en konstant naturlig fjernelse og transport af jord eller sten fra et sted på kysten til et andet, hvor det aflejres. Resultatet er en tilbagetrækning af kysten. Erosionstruslen vil med fremtidige klimaforandringer øges grundet højere vandstande, flere storme og mere nedbør. Gribskov Kommunes cirka 30 km kyststrækning, svarende til en stor del af hele Nordkysten, er erosionstruet i henhold til Kystdirektoratets erosionsatlas for Danmark.

I takt med at et stigende antal hårde kystbeskyttelses anlæg er opført ud for private ejendomme i kommunen, er tilførslen af sand fra skrænterne blevet mindre. Foran klinerne er strandene stort set væk, og de nedslidte anlæg er under angreb fra havet. Også på de åbne arealer, uden skrænter, er strandene mere eller mindre forsvundet grundet erosion.

I forhold til hårde anlæg med stenkastninger, høfder og bølgebrydere har blød kystbeskyttelse, med tilførsel af sand ud for kysterne flere fordele. Den bløde metode beskytter mod erosion lige så godt som de hårde, samtidigt med at der skabes gode badestrande. Desuden har metoden ingen skadevirkning på nabostrækningerne og giver mulighed for passage langs kysten. Gribskov Kommune arbejder derfor i højere grad med sandfodring som kystbeskyttelsesmetode, så vi får en smuk og brugbar kyst til glæde for alle.

Gribskov Kommune er en del af det fælles kystbeskyttelsessamarbejde for Nordkysten med deltagere fra Halsnæs, Helsingør og Gribskov kommuner samt lokale grundejere. Projektets mål er, at der på sigt etableres afværgeforanstaltninger, som vil begrænse tilbagetrækningen af kysten.

Nedsivningspotentiale

Retningslinjen om nedsivningspotentiale skal være med til at gøre opmærksom på, hvor der potentielt er gode nedsivningsmuligheder, og omvendt hvor der kan være udfordringer med nedsivning, når der planlægges for fx ny bebyggelse, tekniske anlæg eller ændret anvendelse.

Det terrænnære grundvand kan svinge fra år til år og fra årstid til årstid, men påvirkes ikke af enkeltstående begivenheder som ekstremregn og stormfloder, da ændringer i grundvandsstanden sker over længere perioder. Derfor kan en kortlægning af ændringer i det terrænnære grundvand ikke relateres til en begivenhed, der statistisk indtræffer med års mellemrum, som fx en 100-års hændelse. I stedet kan en kortlægning sammenligne dybden af det terrænnære grundvand i dag med den forventede dybde i 2050. Denne viden er relevant, da klimaforandringerne forventes at indebære en øget mængde nedbør i Danmark i fremtiden, hvilket bevirker, at det terrænnære grundvand flere steder vil stige og potentielt resultere i oversvømmelser nedefra.

Kortet over det terrænnære grundvand er opbygget af celler på 50x50 cm og illustrerer hvilke områder, der kan forvente potentielle udfordringer med højtstående grundvand i år 2050, samt i hvilke områder der er potentiale for at nedsive regnvand. Kortet kan anvendes til at vurdere truslen for grundvandsoversvømmelser i byudviklingsområder eller som en indledende screening af mulighederne for nedsivning af overfladevand i et givent område. Det kan dog ikke erstatte lokale nedsivningsundersøgelser, som er nødvendige for at opnå kendskab til de helt lokale forhold.

Risiko- og indsatsområder

Risikoområder er de områder, hvor sandsynligheden (truslen) for oversvømmelse korrelerer med områder af høj værdi. Dermed viser risikokortet, retningslinjekort 2.6, hvor i kommunen de største samfundsøkonomiske omkostninger ved en oversvømmelse vil være, hvilket typisk er i byområder.

På baggrund af risikokortlægningen, har kommunen i 2014 udpeget 19 indsatsområder, der er de områder, hvor omkostningerne forbundet med en oversvømmelse er størst. [Se dokumentet 'Indsatser for indsatsområder' for mulige indsatser og initiativtagere for de enkelte indsatsområder her.](#)

Se de 19 indsatsområder og læs mere om udpegningsgrundlaget og den bagvedliggende kortlægning i [Gribskov Kommunes Klimatilpasningsplan her.](#)

Lokal Afledning af Regnvand - LAR

LAR er en fællesbetegnelse for teknikker, der supplerer eller erstatter den traditionelle regnvandshåndtering i kloakken, ved at håndtere overfladevand lokalt tæt ved kilden. LAR-teknikker baserer sig primært på forsinkelse og nedsivning af regnvand samt til en vis grad fordampning. Implementeringen af LAR-løsninger er ofte billigere end konventionelle kloakløsninger. Derudover kan LAR-løsninger også give merværdi til et område i form en

mere naturlig vandbalance, nye blå/grønne strukturer i bybilledet, rekreative muligheder samt mere biodiversitet.

Gribskov Kommune vil øge andelen af LAR-løsninger i den fysiske planlægning, hvor dette med fordel kan etableres. I nye byområder skal overfladevand som udgangspunkt håndteres lokalt uden tilkobling til kloaksystemet. Det kan eksempelvis ske ved etablering af regnbede, faskiner, regnvandsbassiner, permeabel belægning eller grønne tage. Hvor det er muligt, bør løsninger til opsamling af regnvand til fx toiletskyl, tøjvask, vanding mv. overvejes. Gå til www.klimatilpasning.dk for yderligere inspiration og viden om mulige LAR-løsninger.

Hvilke LAR-løsninger, der er mulige i et specifikt område, afhænger af jordbundsforhold, grundvandsspejlshøjden og lokale forhold på terræn. Retningslinjekort 2.6 viser, hvor der er potentielt egnet nedsivningsforhold i kommunen. Kortet er KUN vejledende. Der kræves altid en lokal vurdering af jordbundsforholdene, inden der etableres LAR-anlæg.

Tværkommunalt samarbejde

Foruden det tværkommunale arbejde med at beskytte Nordkysten, deler kommunen vandløb med Hillerød og Helsingør kommuner. Gribskov Kommune har foreløbig ikke planer om nogle klimatilpasningsprojekter for nogen vandløb.

Strategiske indsatser

Indsatser for GribVand Spildevand A/S:

Fortsætte igangværende tiltag til klimatilpasning, herunder;

- GribVand fortsætter opsporingen af uvedkommende vand i områder, der kun er kloakeret for husspildevand. Dette medvirker til en mindsket sandsynlighed for spildevandblandet regnvand på terræn i tilfælde af nedbørsbetingede oversvømmelser.
- GribVand afslutter i 2021-22 restrukturering af rensningsstrukturen, hvorunder der nedlægges 7 mindre renseanlæg og frigøres anlægsmidler til en intensiveret renovering af kloaknettet.
- GribVand er i gang med investering i lokale projekter, hvor oversvømmelser optræder hyppigere end hvert 5. år for fælleskloak og hvert 10 år for separatkloak.

Indsatser for Gribskov Kommune:

Fortsat arbejde for at tilpasse kommunen til fremtidens klima:

- Nordkysten er gennem de sidste 100 år blevet beskyttet mod erosion af bebyggende områder med hård kystbeskyttelse i form af skråningsbeskyttelser, bølgebrydere og høfder. Den hårde beskyttelse gør, at strandene langs kysten bliver smallere med tiden. Flere steder er der ikke længere strand foran skråningsbeskyttelserne. Med fremtidige havspejlsstigninger vil skaderne på konstruktioner og skrænter under stormfloder kun forværres. Derfor planlægger Gribskov Kommune sammen med Halsnæs og Helsingør Kommuner et fælles kystbeskyttelsesprojekt "Nordkystens fremtid". Projektets formål er at beskytte de bebyggede dele af Nordkysten mod en 50-års stormflodshændelse de næste 50 år med de materialer, der er naturlige for den sjællandske Nordkyst.

Det fælles strandfodringsprojekt er planlagt til start i 2023, hvor der lægges sand, grus og ral på 8 delstrækninger med en samlet længde på ca. 35 km ud af de samlede ca. 60 km.

Strandfodringen gør, at grundejere ikke skal bygge egne konstruktioner så høje som ellers, ligesom projektet giver grundejere mulighed for at forstærke deres egne skråningsbeskyttelser uden at skulle strandfodre lokalt. Herudover vil de retablerede strande sikre passage langs kysten.

- Det skal være muligt for borgere og virksomheder at finde information om klimatilpasning og handlemuligheder. Det er specielt vigtigt, at sommerhusejerne i de udpegede indsatsområder er informeret om deres eget ansvar. Det skal ske i samarbejde med statslige instanser og portaler, som fx www.klimatilpasning.dk.

Gribskov Kommune vil desuden arbejde på en beredskabsplan i 2021.

- Siden 2014 er stort set alle drikkevandsboringer, der er placeret i områder truet af oversvømmelse, ført over terræn. De to resterende boringer hvor der endnu ikke er foretaget noget, vil blive ført over terræn senest i 2021.

- I Gribskov Kommune er der 15 fredede bygninger (pr. 01.06.2020). En analyse har vist, at 3 af disse bygninger ligger inden for et oversvømmelsestuet område. Denne viden sendes videre til de respektive ejere.

Det er hensigten, at der i løbet af den næste planperiode bliver udarbejdet en analyse over bevaringsværdige bygninger i kommunen. Hvis denne analyse udarbejdes, kan den sammenholdes med oversvømmelseskortlægningen.

Fortsat øge vidensgrundlag for klimatilpasning:

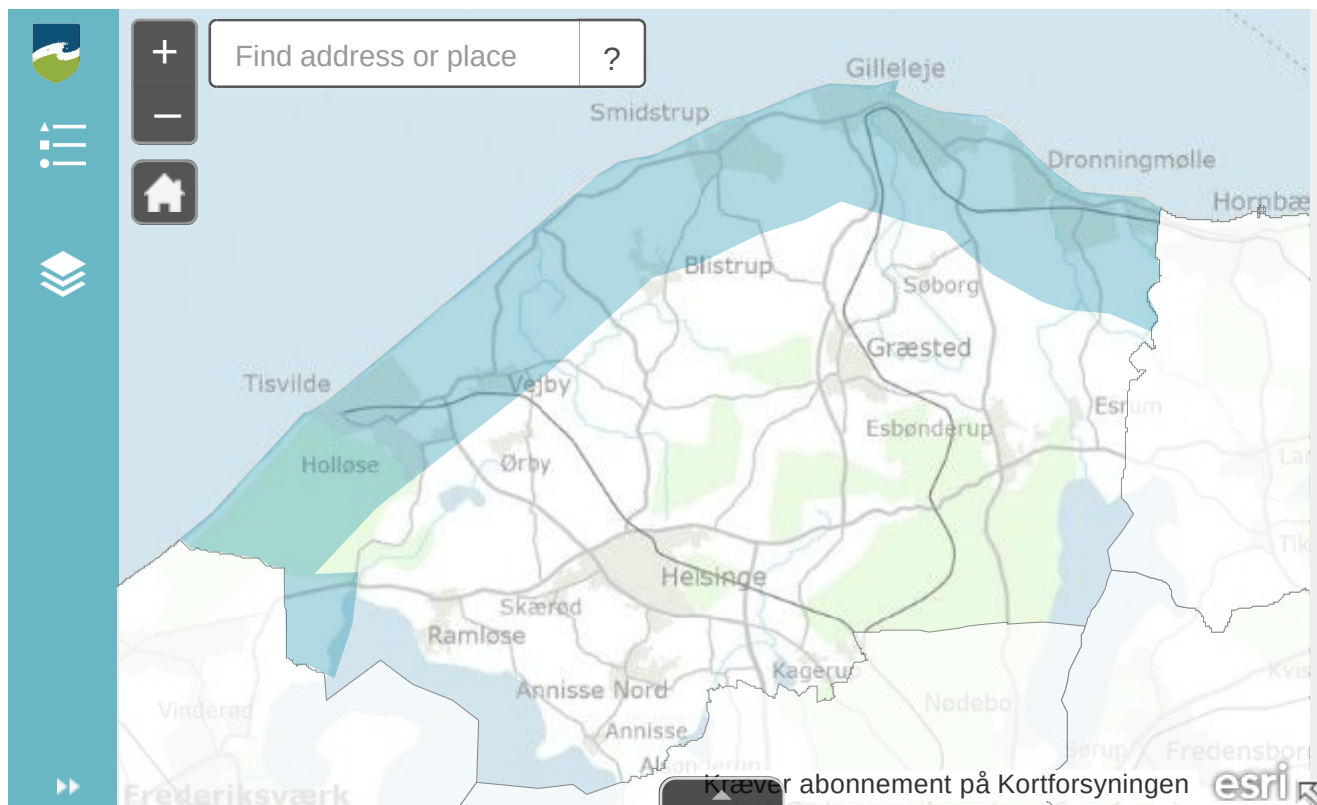
- De senere år er der kommet et øget fokus på konsekvenserne af ændringer i det terrænnære grundvand, der i fremtiden kan resultere i oversvømmelser nedefra eller umuliggøre visse LAR-løsninger. Den hidtidige kortlægning har dog været på et meget groft og upræcist detaljeringsniveau. I dag findes der kortlægning af det terrænnære grundvand på celleniveau 50 x 50 m, som Gribskov Kommune har købt. Denne viden kan i fremtiden bruges i vurderingsgrundlaget for nye byudviklingsområder, samt give et praj om hvilke konsekvenser et stigende grundvandsspejl vil have i kommunen. Kortlægningen skal dog stadig kun benyttes på screeningsniveau.

- Gribskov Kommune deltager i Det Nationale Netværk for Klimatilpasning (DNNK). Netværket er et bredt samarbejde mellem kommuner, regioner, forsyninger, vidensinstitutioner og virksomheder i hele Danmark. Netværket er startet op omkring fire tidligere klimatilpasningsnetværk, som tager deres viden og erfaringer med over i DNNK. Hovedområderne for DNNK er forskning og udvikling, kompetenceløft samt støtte ved klimatilpasningsprojekter.

- Gribskov Kommune deltager i Kommunernes Landsforenings (KL) Klimatilpasningsnetværk, der er for kommunale medarbejdere og ledere, som arbejder med at minimere skader forårsaget af klimaforandringer. Netværket holder årligt tre møder, hvor der bl.a. inviteres aktuelle oplægsholdere til at inspirere, og hvor der lægges op til erfaringsudveksling og metodeudvikling på konkrete cases. Gennem netværket er det også muligt at præge KL's politiske udspil.

- Gribskov Kommune har flere offentlige vandløb, der løber inde fra land og ud gennem de kystnære sommerhusbebyggelser, som ved ekstreme regnhændelser kan skabe oversvømmelser. Derfor deltog kommunen i partnerskabet 'Vandet fra landet', der havde fokus på vandhåndteringsløsninger på landet, som kan standse eller forsinke overfladevand, der ellers vil skabe oversvømmelse i by- eller sommerhusområder. Formålet med partnerskabet var at udvikle og dokumentere klimatilpasningsteknologier, der kan håndtere vandet fra det bagvedliggende land og dermed aflaste de kystnære by- og sommerhusområder ved ekstreme nedbørshændelser. Læs mere om partnerskabet og dets resultater her:
<https://www.klimatilpasning.dk/kommuner/partnerskaber-og-netvaerk/vandet-fra-landet/>

2.7 Kystnærhedszonen



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 21, indeholde retningslinjer for arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i planlovens § 5a, stk. 1, og § 5b. De kystnære dele af byzonerne er desuden omfattet af planlovens § 11f, stk. 4.

Byrådets mål

Byrådet ønsker at bevare kommunens smukke og unikke kystlandskab. Kysterne har store landskabelige, kulturhistoriske og rekreative værdier, som skal bevares.

Kystområdet og de områder, der knytter sig til kysten, har stor attraktivitet og er et stort aktiv for kommunens fortsatte udvikling. Byrådet ønsker derfor, at der sker udvikling indenfor kystnærhedszonen, både for de enkelte bysamfund og relateret til turismeudviklingen generelt.

Byrådet ønsker at sikre gode rammer for udviklingen af de mindre bysamfund langs kysten, så de fortsat kan fungere som levende bysamfund året rundt.

Turismen og de rekreative områder langs kysterne skal udvikles under hensyntagen til de natur- og landskabsmæssige værdier i kystnærhedszonen.

Retningslinjer for kystnærhedszonen

2.7.1

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, som omfatter de områder, der ligger inden for

ca. 3 km afstand fra kystlinjen. Se afgrænsning af kystnærhedszonen på retningslinjekort 2.7 kystnærhedszonen.

I kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den konkrete kystnære lokalisering.

2.7.2

I de kystnære dele af byområdet (omfattende byzonearealer og arealer, der som en del af byområdet kan overføres til byzone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal

- ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- offentligheden sikres adgang til kysten.

2.7.3

I de kystnære dele af byzonerne skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt, redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Redegørelse for kystnærhedszonen

FN's verdensmål 11 og 15

Verdensmålene om bæredygtige byer og lokalsamfund samt livet på landet omhandler bl.a. tiltag for at fremme kultur- og naturarv samt forbedre økosystemer og biodiversiteten.

Gribskov Kommune råder over meget kystlandskab, hvor store dele af kysten er bebygget, men hvor der også findes særlige naturområder. Retningslinjerne for kystnærhedszonen er med til at styrke beskyttelsen og bevarelsen af disse særlige kultur- og naturarvsområder, og dermed bakke op om FN's Verdensmål 11 og 15.



Planlægning i kystnærhedszonen

Kystområderne udgør landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabsressourcer. I kystnærhedszonen, der er en statslig planlægningszone, og som

strækker sig tre kilometer fra kysten ind i landet, er der særlige krav til den planmæssige eller funktionsmæssige nødvendighed af nye anlæg, bebyggelse og arealanvendelse. Bestemmelserne er reguleret af planloven.

Planlægning i kystnærhedszonen skal generelt ske ud fra en samlet vurdering af kystlandskabet og påvirkningen af dette. I Gribskov Kommune er der i store dele af kystnærhedszonen sommerhusbebyggelse, og kun få kystkiler langs kysten er ikke bebygget. Langs kysten er der også bymæssig bebyggelse, og i det nære bagland, indenfor kystnærhedszonen, findes flere lokalsamfund. Kystnærhedszonen er derfor i Gribskov Kommune et attraktivt område med stor aktivitet. Kystnærhedszonen er derfor også et område, hvor der er fokus på, og grundlag for udvikling af særligt turismeorienterede funktioner.

Udviklingen af byområder og lokalsamfund skal dog ske under hensyntagen til områdets særlige kvaliteter og kan kun ske ud fra en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. De ubebyggede områder med adgang til kysten værnes der om, ligesom der er særligt fokus på at styrke befolkningens adgang til kysten.

Gribskov Kommune arbejder for at sikre kysten mod erosion og har fortsat fokus på at finde langsigtede løsninger for at beskytte kysten. Se afsnit 2.6 Oversvømmelse og erosion.

Kystnære byområder

De fleste af byområderne indenfor kystnærhedszonen er helt eller delvis omgivet af sommerhusområder. Byrådet lægger stor vægt på, at byvæksten indenfor kystnærhedszonen skal ske i begrænset omfang og koncentrerer syd for kommunecentret Gilleleje og ved de lokalcentre udenfor sommerhusbæltet, hvor der er behov for at styrke befolkningsgrundlaget til fastholdelse af den eksisterende service i lokalområdet.

Turisme

Helårsturismen skal fremmes i hele kommunen, og Gilleleje har med sin profil som kommunens turistcenter en særlig betydning, men generelt er hele kyststrækningen en væsentlig faktor for turisme og rekreative aktiviteter. Sæsonen skal forlænges, samtidigt med at der skabes rum for nye overnatningsmuligheder og andre turisme- og oplevelsesmæssige faciliteter

Kommuneplanen rummer en række muligheder for at fremme helårsturisme. Kommunen ønsker fortsat, at der skal være fokus på at skabe en oplagt udbygning af området omkring kystkilen ved Nakkehoved øst for Gilleleje. Herved understreges velkomsten til kommunens hovedturistby, og muligheder for rekreative aktiviteter i området fremmes.

2.8 Grundvand

Lovgrundlag

Kommunen skal sikre, at der i alle afgørelser bliver taget hensyn til grundvandsbeskyttelse af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Planlægning og afgørelser må således ikke være i strid med "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse", BEK nr. 1697 af 21. dec. 2016. Fra 1. januar 2021 er områderne udpeget, jf. bekendtgørelse nr. 1626 af 01/11/2020 om udpegning af drikkevandsressourcer.

Byrådets mål

Det er Gribskov Kommunes mål at sikre en fremtidig bæredygtig, tilstrækkelig og kvalitetsmæssigt tilfredsstillende vandforsyning, som bygger på forekomsterne af grundvand, der kræver en simpel vandbehandling, og som tilgodeser forbrugernes (borgere og erhverv) behov for drikkevand under hensyntagen til miljø og natur.

Retningslinjer for grundvand

Retningslinjer

2.8.1

OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser), se retningslinjekort 2.8, og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD skal friholdes for

virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer.

Det kan f.eks. være deponeringsanlæg og virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, som f.eks. organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Der kan dog udlægges arealer til virksomheder og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at ændringen i arealanvendelse ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

2.8.2

BNBO (boringsnære beskyttelsesområder) skal friholdes for en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Redegørelse for grundvand

FNs verdensmål 6 Rent drikkevand og sanitet

Verdensmålet om rent vand og sanitet omhandler bl.a. tiltag for sikre adgang til sikkert drikkevand til en overkommelig pris for alle. I Gribskov Kommune kommer al drikkevand direkte fra grundvandet. Gribskov Kommune vil derfor forsat arbejde for at beskytte og sikre grundvandet også i fremtiden, således at der sikres adgang rent drikkevand til alle i kommunen, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 6.

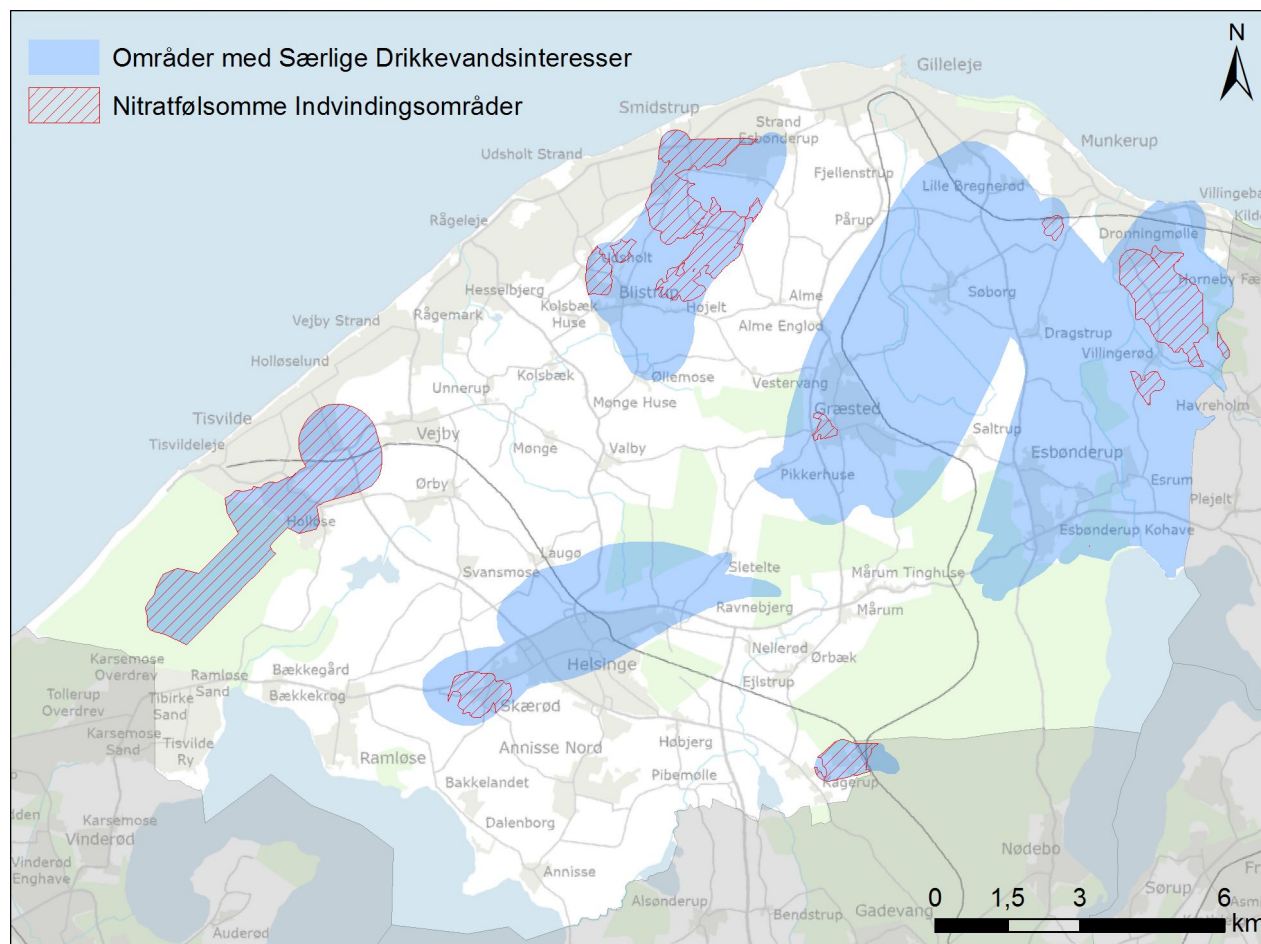


Grundvand og drikkevandsinteresser

I Danmark, og dermed også i Gribskov Kommune, er grundvandet en af de vigtigste naturressourcer. I Gribskov Kommune beror drikkevandet 100% på indvinding af grundvand. Uden grundvand ville vi ikke have rent drikkevand. En stor del af det vand, der er i vores søer og vandløb, stammer ligeledes fra grundvandet. Det er således afgørende, at vi beskytter grundvandet for at kunne sikre tilstrækkeligt og rent vand i fremtiden.

Miljøstyrelsen har på baggrund af en kortlægning af grundvandsforekomsterne udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og områder med drikkevandsinteresser (OD), samt følsomme indvindingsområder (FI) og indsatsområder (IO), i hele landet. I Gribskov Kommune er lidt over 31 % af det samlede areal udpeget som områder med

særlige drikkevandsinteresser. Foruden de særlige drikkevandsområder udpeges indvindingsoplande til de almene vandværker samt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for vandværkernes drikkevandsboringer.



Drikkevandsinteresser i Gribskov Kommune



Eksempel på kortlægning af boringsnære beskyttelsesområder ved Kagerup. Kilde miljøegis.mim.dk

Statens grundvandskortlægning danner baggrunden for kommunernes efterfølgende arbejde med indsatsplaner for beskyttelse af grundvandsressourcerne. Indsatsplanerne

udarbejdes efter en kortlægning af grundvandsressourcernes sårbarhed, kvalitet, forureningskilder og arealanvendelse.

Beskyttelses af grundvandet

Det er kommunens ansvar at sikre beskyttelsen af grundvandet. Staten har kortlagt grundvandsressourcerne i Gribskov Kommune (Redegørelsesrapport for Gribskov, 2014) og på baggrund heraf udlagt nedenstående beskyttelsesområder :

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Indvindingsoplande til de almene vandværker
- Indsatsområder af hensyn til nitrat (IO)
- Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI)
- Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI)
- Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Inden for beskyttelsesområderne har Gribskov Kommune pligt til at tage hensyn til grundvandsbeskyttelse ved ændringer af plangrundlaget, eller hvis der er en konkret ansøgning om ændret arealanvendelse.

Inden for indsatsområder samt NFI og SFI har kommunen desuden pligt til at gøre en ekstra indsats i beskyttelsen af grundvandet. Denne ekstra indsats fremgår af kommunens Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

Inden udgangen af 2022 skal Gribskov Kommune gennemgå alle vandværkers BNBO på landbrugsjord og BNBO på øvrige arealer, hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål. Dette med henblik på at vurdere behovet for yderligere indsats for at reducere risikoen for forurening af grundvandet. For de BNBO, hvor der vurderes at være behov for yderligere indsatser til beskyttelse af grundvandet, skal kommunen afsøge muligheden for at sikre frivillige aftaler, således at der opnås lokalt forankrede løsninger om ændret arealanvendelse, i et samarbejde mellem kommunen, vandværker og lodsejere.

Visse aktiviteter kan være undtaget fra kommuneplanens retningslinjer for grundvand og drikkevandsinteresser, fordi aktiviteterne er omfattet af anden lovgivning.

Vandområdeplaner og kommunale indsatsplaner

Vandområdeplaner og kommunale indsatsplaner udarbejdet på baggrund af statens udpegninger af grundvandsressourcerne og beskyttelsesinteresser udgør grundstenen i grundvandsbeskyttelsen i Danmark.

Statens Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland foreskriver mål og konkrete indsatser for samspillet mellem grundvand, overfladevand og spildevand. Kommunerne skal sikre, at indsatser gennemføres, og mål nås. I vandområdeplanen forudsættes ingen indsatser for at sikre grundvandet i Gribskov Kommune, idet Gribskov Kommune overholder planernes målsætning om kvantitativ kvalitet med en maksimal indvinding af 30% af grundvandsdannelsen og krav til vandkvalitet, idet der maksimalt

indvindes ca. 20% i det mest belastede magasin.

Byrådet i Gribskov Kommune har i 2016 vedtaget "Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Gribskov Kommune", efter reglerne i vandforsyningslovens § 13 og §13a. Indsatsplanen omfatter alle vandværker i kommunen. Med indsatsplanen er der skabt grundlag for en koordineret indsats mod forureningskilder, som kan true grundvandet.

Staten har genkortlagt grundvandsressourcerne i Gribskov Kommune og forventer at vedtage nye udpegninger af indvindingsoplande og beskyttelsesinteresser i 2021-2022. En ændring i udpegningerne vil afstedkomme en revideret/ny indsatsplan.

Målsætning

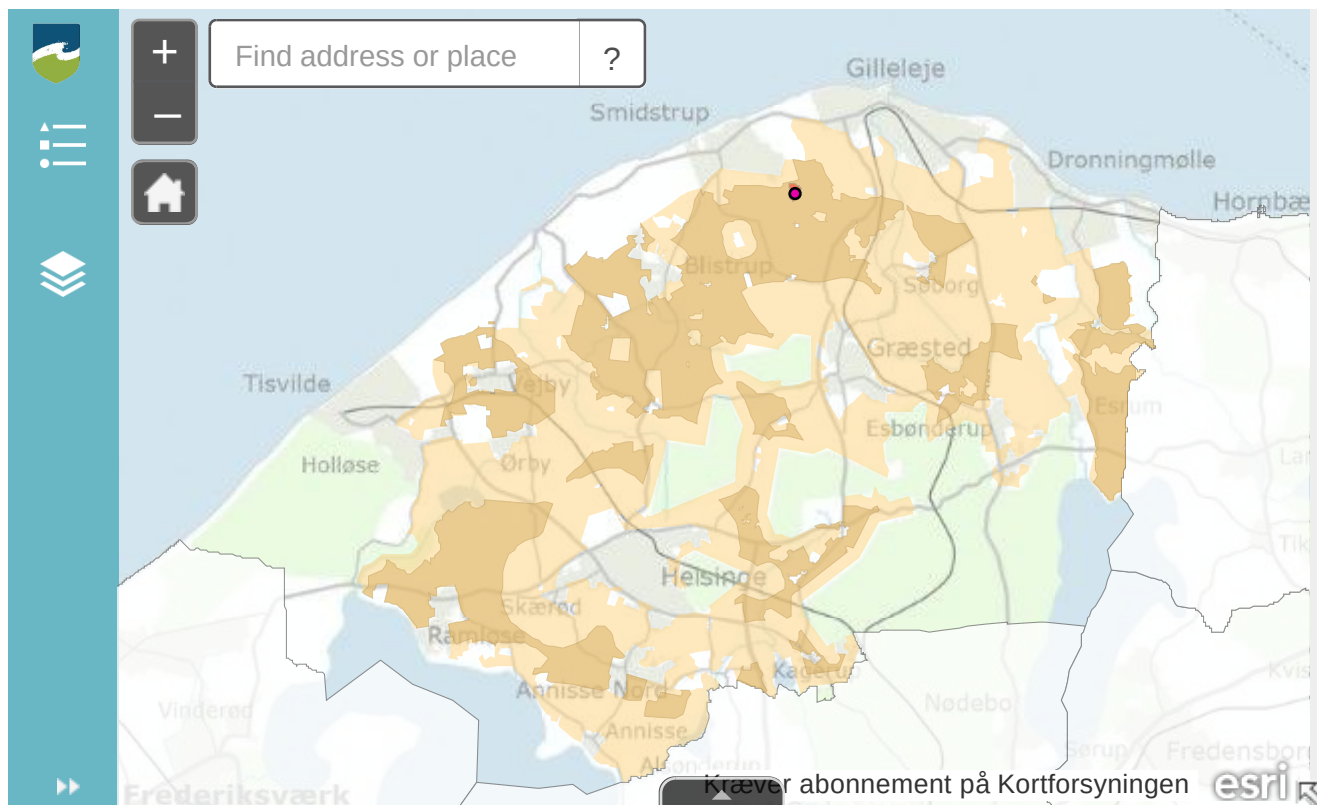
Det er Gribskov Kommunes målsætning at sikre en fremtidig bæredygtig, tilstrækkelig og kvalitetsmæssigt tilfredsstillende vandforsyning, som bygger på forekomsterne af grundvand, der kræver en simpel vandbehandling og som tilgodeser forbrugernes (borgere og erhverv) behov for drikkevand under hensyntagen til miljø og natur.

Gribskov Kommune vil arbejde for denne målsætning ved;

- at sikre at Gribskov Kommune er selvforsynende med drikkevand ved at arbejde for, at vandværkerne har nok kapacitet til at forsyne ved bosætning/byudvikling og enkelindvindere der afvikles,
- at fastholde en decentral vandindvindingsstruktur under hensyntagen til forekomsterne af grundvand,
- at arbejde for at forsyningen med drikkevand fortsat kan ske ved simpel vandbehandling,
- at sikre en forsyningsstruktur, der understøtter og koordineres med mål i andre planer og øvrige givne rammer, herunder indsatsplan, vandindvindingsstilladelser og vandområdeplaner, regionens arbejde med at oprensning og overvågning af forurenede grunde mv.
- at understøtte samarbejde vandværkerne imellem om daglig drift både af produktion og administration, samt om investeringer, energibesparende foranstaltninger, vandbehandling, vidensdeling og bestyrelsesarbejde mv. med henblik på at opnå en mere effektiv og forenklet vandforsyning. Sammenlægning af vandværker kan være midlet til at nå målet.
- at højne forsyningssikkerheden ved at understøtte et samarbejde mellem vandværkerne om at etablere ringforbindelser med tilstrækkelig kapacitet vandværkerne imellem,
- at bynære borer opretholdes, så længe det er forsvarligt, men udfases, hvis de ikke kan opretholdes pga. sammenstyrning eller forurening. Nye borer undgås anlagt bynært, og tilsigtes placeret i det åbne land, helst i skov eller på andre naturligt beskyttede arealer alternativt i sommerhusområder og i sidste ende på omdriftsarealer.
- at de områder i kommunen, der ikke er udlagt som et forsyningsområde for et vandværk, bliver det efter nærmere aftale med relevante vandværker.

Ovenstående målsætning er fra den politiske vedtagne "Perspektivplan for vandforsyning i Gribskov Kommune", 2020.

3.1 Landbrug og store husdyrbrug



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 10, indeholde retningslinjer for varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder. Herudover skal kommuneplanen ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 11, indeholde retningslinjer om beliggenheden af arealer til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål, at landbrugserhvervet fortsat bidrager til aktivitet og arbejdspladser i landområdet.

Der skal, i dialog med landbrugserhvervet, skabes rammer for landbrugets udvikling mod et multifunktionelt landbrug, der fortsat kan bidrage positivt og aktivt til en bæredygtig udvikling af landområdet.

Landbrugets interesser og udviklingsmuligheder skal indgå i planlægningen for landområdet, i balance mellem benyttelses- og beskyttelseshensyn.

Retningslinjer for landbrug og store husdyrbrug

Områder med landbrugsinteresser

3.1.1

Ved ændret arealanvendelse indenfor Områder med landbrugsinteresser, se retningslinjekort 3.1, skal landbrugserhvervets interesser varetages og vægtes i samspil

med hensynet til de øvrige interesser i området.

Særligt værdifulde landbrugsområder

3.1.2

Inden for de Særligt værdifulde landbrugsområder, se Kort 3.1 Landbrug, vægtes udviklings- og investeringssikkerhed i landbruget højt. Områderne skal i videst muligt omfang friholdes for anvendelse, der direkte eller indirekte sætter væsentlig begrænsning for landbrugets drift og fremtidige udviklingsmuligheder.

Store husdyrbrug

3.1.3

Der udpeges ikke positivområder til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug i kommuneplanen.

3.1.4

Eksisterende store husdyrbrug er markeret på retningslinjekort 3.1. Der er en opmærksomhedszone omkring disse på 50 m. Hvis boliger ønskes placeret inden for zonen, skal der foretages en konkret vurdering af, hvorledes det påvirker husdyrbruget.

Redegørelse for landbrug og store husdyrbrug

FN's Verdensmål 15 om Livet på land

Verdensmålet om livet på landet omhandler bl.a. bæredygtig brug af økosystemer, hvor forringet land og jord genoprettes. Størstedelen af arealet i Gribskov Kommune er beliggende i landzone. Udpegninger af særligt værdifulde landbrugsområder er med til at sikre, at de mest velegnet arealer bliver udnyttet til landbrugserhverv. Samtidig kan mindre velegnet landbrugsarealer genoprettes til fx oversvømmelses- eller naturarealer, og derved styrke både landbrugsproduktionen og naturen.



I dette afsnit bruges begrebet landbrug frem for jordbrug, eftersom det for mange er mere genkendeligt. Begrebet skal dog ses bredt og omfatter også andre produktionsformer, der traditionelt ligger under det mere brede begreb jordbrug, for eksempel gartneri og frugtavl. Skovbrug vil dog for en stor del være omfattet af kommuneplanens afsnit om skovrejsning.

Landbruget i Gribskov Kommune

Gribskov Kommune har store landområder, og ca. halvdelen af kommunens areal er

landbrugsareal. Landbruget har derfor stor betydning både som erhverv og som arealforvalter. Landbrugets erhvervsøkonomiske betydning i Gribskov Kommune har været og er fortsat under pres fra mange sider. Andre arealinteresser, såsom friluftsliv og turisme, natur, landskab og miljø, har fået øget vægt i prioriteringen af arealudnyttelsen. Erhvervets mulighed for at udvikle stordriftsfordele er under pres som følge af det åbne lands knaphed som ressource og på grund af nærheden til hovedstaden, der samtidig driver prisen på landbrugsejendomme i vejret. De enkelte landbrug er i dag oftest arealmæssigt mindre virksomheder. Egentlig større planteavls- og husdyrbrug findes kun i mindre omfang.

Gribskov Kommune har i dag ca. 900 landbrugsejendomme på mere end 2 ha med et samlet landbrugsareal på ca. 13.200 ha. Grovfoderproduktion og korndyrkning udgør den overvejende arealanvendelse. Grovfoderproduktionen har sammenhæng med husdyrproduktion, herunder i særdeleshed kvægbruget. Husdyrproduktionen er ligesom i det øvrige Nordsjælland begrænset, men sammenlignet med nabokommunerne har Gribskov Kommune forholdsvis mange landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold – i særlig grad mindre hestebrug.

Det største husdyrbrug i Gribskov Kommune har malkekvæg (500,49 DE). Der findes kun en enkel stor svineproduktionsejendom og kun en enkelt ejendom med fjerkræ-/ægproduktion. Der er ingen pelsdyrfarme. Antallet af ejendomme med heste og egentligt hestehold er i vækst, men det præcise overblik over hesteejendommene findes ikke. Det antages derfor, at der er en del ejendomme særligt med mindre hestehold, som ikke er registreret med dyrehold i kommunen.

Der er registreret 195 ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold, der fordeler sig med 38 ejendomme med overvejende kvæg, 1 ejendom med grise og 156 ejendomme med blandet dyrehold, herunder heste. Kommunen har 3 store landbrug heraf 2 husdyrbrug med malkekvæg og 1 med smågrise og slagtesvin.

Områder med landbrugsinteresser

Formålet med udpegningen af Områder med landbrugsinteresser, se retningslinjekort 3.1, er at synliggøre de store områder i Gribskov Kommune, hvor landbruget har erhvervsinteresser. Udpegningen skal sikre, at erhvervets interesser varetages i et samspil med andre interesser indenfor arealerne.

Udpegningen er foretaget for at understøtte det meget bredspektrede, multifunktionelle landbrug i Gribskov Kommune. Desuden kan udpegningen understøtte samspillet mellem de forskellige interesser på landet samt muligheden for i højere grad at kombinere benyttelse og beskyttelse.

Områder med landbrugsinteresser er udpeget som værende hele landområdet, dog undtaget områder, hvor landbrug er uforeneligt med eksisterende eller planlagt arealanvendelse. [Se grundlag for udpegning her.](#)

Store dele af området er således også udpeget til andre areal- eller beskyttelsesinteresser, hvor landbrugsdriften som udgangspunkt er forenelig eller nødvendig, som for eksempel byudvikling på lang sigt, rekreative områder, naturområder, særlige landskabelige værdier m.m. Det betyder, at landbruget i disse områder også må forvente at skulle tilpasse sig og udvikle sig i samspil med de rammer, der stilles af andre interesser.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Formålet med udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder, se retningslinjekort 3.1, er at understøtte udviklings- og investeringsmuligheder i landbruget og samtidig forebygge konflikter til naboer og tage hensyn til natur-, landskabs- og miljøinteresser.

Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder vægtes landbrugets udviklingsmuligheder højt i forhold til andre interesser. Landbrugserhvervet kan inden for de udpegede områder forvente en større sikkerhed for, at der ikke sker fysisk planlægning, der forringer landbrugets erhvervsinteresser. Aktiviteter, der i øvrigt er i konflikt med landbruget, bør så vidt muligt undgås i disse områder.

De særligt værdifulde landbrugsområder er i denne kommuneplan udpeget som værende de dele af Områder med landbrugsinteresser, hvor der ikke er andre eksisterende eller planlagte arealinteresser end landbrug, og hvor der ikke er væsentlige beskyttelseshensyn, som er i modstrid med landbrugsdriften. Se grundlag for udpegning her.

Områder til driftsbygninger og -anlæg for store husdyrbrug

Formålet med udpegningen af Områder til driftsbygninger og -anlæg for store husdyrbrug er at synliggøre beliggenheden af områder, der ud fra en helhedsvurdering, er bedst egnede til lokalisering af store husdyrbrug. Udpegningen skal bidrage til øget investeringssikkerhed for husdyrbrug samtidig med, at der tages hensyn til andre arealinteresser, hensyn til naboer og beskyttelseshensyn.

Byrådet har foretaget en analyse af muligheden for at udpege områder til driftsbygninger og -anlæg for store husdyrbrug i Gribskov Kommune. På baggrund af analysen har Byrådet vurderet, at det under de nuværende forudsætninger ikke er muligt at udpege særligt egnede områder (positivområder) til driftsbygninger og -anlæg for store husdyrbrug i Gribskov Kommune.

I analysen er særligt lagt vægt på forventninger til udviklingen af landbruget i Gribskov Kommune, nærhed til biogasanlæg og andre følgevirkninger samt infrastruktur.

Desuden indgår hensyn til andre interesser, herunder beskyttelseshensyn.

Landbrugserhvervet har angivet, at de forventer at landbruget i Gribskov Kommune fortsat udvikler sig mere i retning af multifunktionelt landbrug og ikke i retning af store industribrug.

Dette understøtter Byrådets målsætninger på andre områder, herunder klima og turisme.

På den baggrund forventes ikke et stort behov for at sikre områder til nye, store husdyrbrug. I analysen af lokaliseringsmuligheder for driftsbygninger og -anlæg for store husdyrbrug er der lagt vægt på udvalgte kriterier, som kan ses her.

Som en del af analysen er desuden set på tilknyttede følgeindustrier til husdyrbrug. Da der ikke indenfor kommunen findes eller er planer om tilknyttede følgeindustrier, udover det planlagte biogasanlæg, er der lagt stor vægt på nærhed til infrastruktur. Analysen viser, at de sydøstlige dele af kommunen er mest oplagte i forhold til placering af biogasanlæg og infrastruktur, men at disse områder samtidig også i vid udstrækning er planlagt til andre formål, eller at der er beskyttelseshensyn, der betyder, at områderne ikke vurderes som særligt egnede. I den nordlige del af kommunen ligger områder, hvor hensyn til drikkevandinteresser vurderes at være eneste konflikt. Hensynet til drikkevandsinteresser bør veje tungt, men såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse, og der ikke findes alternative lokaliseringsmuligheder, er det muligt at planlægge for områder til lokalisering af store husdyrbrug indenfor OSD. I det konkrete tilfælde er det vurderet, at infrastrukturen ikke vurderes at kunne bære store husdyrbrug.

Ansøgning om etablering og udvidelse af husdyrbrug i Gribskov Kommune er fortsat muligt og vil blive vurderet i forhold til særlovgivningen, herunder vurdering af konsekvenser for naboer, natur, landskab og miljø.

Varetagelse af landbrugets interesser

Landbrugets interesser varetages blandt andet igennem kommuneplanen under hensyntagen til de miljømæssige interesser. Det sker blandt andet gennem udpegningen af Områder med landbrugsinteresser og Særligt værdifulde landbrugsområde. Regulering af landbrug, for eksempel efter miljøbeskyttelsesloven, husdyrgodkendelsesloven, naturbeskyttelsesloven m.m. vil være den samme indenfor og udenfor de udpegede områder.

Det skal generelt sikres, at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt, og at der sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse mv., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås. Når landbrug skal indgå sammen med andre interesser, lægges vægt på, at der ikke sker forringelser i områdets struktur- og arronderingsforhold eller i mulighederne for at vedligeholde og udvikle produktionsmulighederne for jordbrugserhvervene og den fremtidige anvendelse af det åbne lands areal- og naturressourcer.

Erhverv naturligt relateret til ejendomme på landet

Gribskov Kommune har mange både større og mindre landbrugsnoterede ejendomme, hvor bygningsmassen er overflødiggjort eller forældet, samtidig med at jorden fortsat dyrkes. Derfor opstår der ofte behov for tidssvarende bygninger, der kan understøtte en bygnings- og arealanvendelse, der ikke nødvendigvis har direkte ophæng i landbrugserhvervet, typisk ejendomme med heste. Erhverv med dyrehold hører naturligt hjemme på landejendomme. Her ønsker byrådet at understøtte de til landejendomme naturligt tilknyttede aktiviteter, i samspil med den almindelige vurdering af, hvilken bygningsmasse og hvilket niveau for aktiviteter, det pågældende område kan bære.

Definitioner for landbrug

Dyreenhed(DE): En beregningsenhed, der for hver husdyrart beskriver antal dyr pr. dyreenhed ud fra gødningsproduktionen af lager. Opgørelsen af landbrugsbedriftens samlede bestand af husdyr i dyreenheder sker på grundlag af bedriftens bestand af husdyr fordelt på husdyrarter og produktionsformer. En DE svarer til 100 kg kvælstof/år, og kan i praksis være fx en malkeko eller 36 slagtesvin. 500 DE svarer således til en årsproduktion af 18.000 slagtesvin. Husdyrbrug større end 15 DE skal have en særlig tilladelse og husdyrbrug større end 75 DE skal have en egentlig miljøgodkendelse, før de må etablere, udvide eller ændre produktionen.

Udpegnings- og analysegrundlag til landbrug

Områder med landbrugsinteresser

Udpegningen er sket med udgangspunkt i hele landområdet, men undtaget områder, hvor landbrug vurderes at være uforeneligt med eksisterende eller planlagt arealanvendelse.

Områder der er udtaget er:

- Byområder (eksisterende og planlagt by) og rammebelagte områder til tekniske anlæg,
- Sommerhusområder og rammebelagte områder til rekreative områder (kun områder der ikke plejes ved landbrugsdrift er udtaget),
- Fredskov, strandbeskyttelseslinje, Natura 2000-områder.

Landsbyer indgår ikke i områder med landbrugsinteresser.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Udpegningen er sket med udgangspunkt i Områder med landbrugsinteresser, men undtaget de områder, hvor der er andre eksisterende eller planlagte arealinteresser eller væsentlige beskyttelseshensyn som kan være i modstrid med landbrugsdriften. Områder der er udtaget er:

- Områder til byformål og tekniske anlæg: byudvikling på lang sigt (perspektivområder) og områder til tekniske anlæg,
- Områder med rekreativ interesse, herunder: alle rekreative områder, kystkiler, bynær rekreativ zone (1 km omkring kommunecentre),
- Områder med natur- og miljøbeskyttelsesinteresser, herunder: alle Natura 2000 områder, naturbeskyttelsesområder, potentielle naturbeskyttelsesområder, økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser, lavbundsarealer, nitratfølsomme områder,
- Områder med andre planlagte benyttelsesinteresser i landområdet, herunder: skovrejsningsområder og råstofområder.

Områder til driftsbygninger og -anlæg for store husdyrbrug

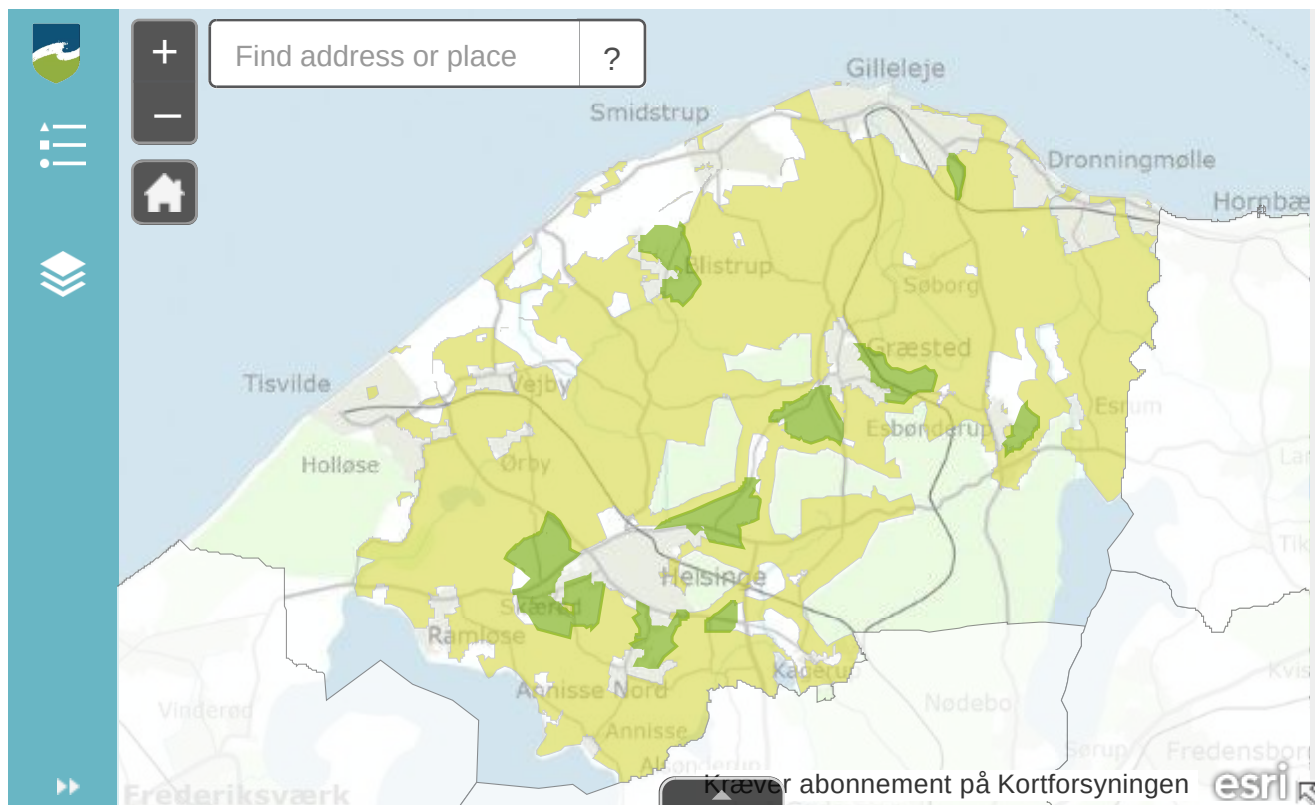
I analysen af lokaliseringsmuligheder for driftsbygninger og -anlæg for store husdyrbrug (større end 500 DE) er der lagt vægt på følgende kriterier:

- hensyn til beliggenhed af eksisterende større husdyrbrug, hvor kommunens 10 største brug er inddraget,
- nærhed til biogasanlæg med udgangspunkt i det udpegede biogasområde, se mere i afsnit 4.13 Biogasanlæg
- hensigtsmæssig placering i forhold til den overordnede infrastruktur,
- at områder kun udpeges, hvor der ikke er konflikt med andre eksisterende eller planlagte arealinteresser eller beskyttelseshensyn, hvorfor følgende

områder der udgår:

- byområder (eksisterende og planlagt by), byudvikling på lang sigt og sommerhusområder, alle inkl. 300 m buffer, skovrejsningsområder, råstofområder, rekreative områder, inkl. den bynære rekreative zone omkring kommunecentre, og områder til tekniske anlæg
- Natura 2000-områder, inkl. 800 m bufferzone, Grønt Danmarkskort (særlige naturbeskyttelsesområder, potentielle naturbeskyttelsesområder, økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser), lavbundsarealer, fredskov og strandbeskyttelseslinje.
- Bevaringsværdige landskaber, kystnærhedszonen og områder med særlige drikkevandinteresser (bør som udgangspunkt ikke indgå).

3.2 Skovrejsning



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 12, indeholde retningslinjer for beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Byrådets mål

Områder til skovrejsning skal prioriteres som middel til at sikre grundvands- og drikkevandsressourcer, fremme biodiversitet og spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv, samt til at øge mulighederne for friluftsoplevelser omkring byområderne.

Områder, der på grund af landskabelige, geologiske, kulturhistoriske, biologiske eller andre interesser, ikke er forenelige med skovrejsning, skal friholdes.

Byrådet ønsker via dialog at sikre, at brugen af pesticider og gødskning begrænses betydeligt i forbindelse med nye skovrejsninger.

Retningslinjer for skovrejsning

3.2.1

I de udpegede skovrejsningsområder (positivområder) vil Gribbskov Kommune fremme skovrejsning. Skovrejsningsområderne kan ses på retningslinjekort 3.2.

3.2.2

Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområder), må der ikke plantes skov. Områder med skovrejsning uønsket kan ses på retningslinjekort 3.2.

3.2.3

Inden for det øvrige landområde (neutralområderne) kan der plantes skov efter en vurdering af det konkrete areal.

3.2.4

I forbindelse med skovrejsning på kommunalt ejede jorde vil der blive stillet krav om, at der ikke bruges pesticider og gødskes på arealerne. Dette gælder også ved videresalg af sådanne arealer.

3.2.5

Ved skovtilplantning skal der tages hensyn til landskab, natur, kulturhistorie og friluftsliv samt drikke- og grundvandsinteresser.

Redegørelse for skovrejsning

FN's Verdensmål 6 og 15

Verdensmålene om rent vand og sanitet samt livet på land omhandler bl.a. tiltag for at reducere forureningen af drikkevandet samt tiltag for at gendanne vandrelaterede økosystemer og genrejsning af skove. I Gribskov Kommune findes der flere større skovområder, og med udpegningen af skovrejsningsområder er der mulighed for at øge andelen af skovarealer i kommunen. Dette kan være med til at beskytte grundvandet og styrke økosystemer, der er afhængige af skove, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 6 og 15.



Betydning af udpegningen

Når private jorde bliver udpeget til et skovrejsningsområde (positivområde), ændrer det ikke ved mulighederne for drift og anvendelse. Udpegningen giver blot ejer bedre mulighed for at søge tilskud til skovrejsning. Udpegning som skovrejsning uønsket (negativområde) medfører, at der som udgangspunkt ikke må rejses skov.

Hvad er skovrejsning

Skovrejsning er etablering af skov på landbrugsjord. Optimalt plantes der løvskove med hjemmehørende træarter og buske, f.eks. eg, bøg, ask, hassel og hyl. Nåletræer kan plantes for variationens skyld.

Som hovedregel betegnes skov, som et areal bevokset med træer, der danner eller inden

for et rimeligt tidsrum vil danne sluttet skov af højstammede træer. Omfanget af arealet skal være større end ½ ha og mere end 20 m bredt. Tilplantninger med henblik på at etablere vildtremiser og læhegn, produktion af pyntegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift bliver ikke regnet for skovtilplantning.

Baggrund for skovrejsning i Danmark

Staten ønskede i 1990, at skovarealet i Danmark skulle fordobles inden for en trægeneration - ca. 80-100 år. I dag dækker skovene ca. 14,5 % af Danmarks areal, og målet med det Nationale Skovprogram er, at inden udløbet af dette århundrede skal skovlandskaber dække 20-25 % af Danmark. Skovrejsningsindsatsen målrettes blandt andet mod de områder af landet, hvor der mangler skov og mod bynære områder.

For at realisere målet i det Nationale Skovprogram, skal der i kommuneplanerne inddrages minimum 20 % af det ubebyggede areal på landsplan som skovrejsningsområder. Der er derfor som udgangspunkt behov for, at alle kommuner udvider skovrejsningsområderne, som pt. udgør ca. 10 % af det ubebyggede areal på landsplan.

Skov i Gribskov Kommune

Gribskov Kommunes skovareal er på 21 % (iflg. Trap Danmark: Gribskov Kommune), og udpegning af skovrejsningsområder er derfor afmålt efter, at der ikke er mangel på skov i kommunen.

Med kommuneplan 2021-2033 er udpegning af skovrejsningsområder, skovrejsning uønsket og neutralområder revideret. Revisionen er bl.a. sket for at understøtte udpegning af Grønt Danmarkskort og kommunens grundvands- og drikkevandsinteresser. Revisionen har bl.a. betydet, at nogle af de eksisterende skovrejsningsområder er udgået, men disse arealer er erstattet af andre skovrejsningsområder, så omfanget af skovrejsningsområder i kommunen ikke er reduceret.

Udpegning af områder, hvor skovrejsning er ønsket (positivområde)

Grundlaget for at udpege områder med ønsket skovrejsning er hovedsageligt ønsket om at beskytte grundvands- og drikkevandsressourcer, samt øge mulighederne for adgang til skovoplevelser nær byområder. Plantning af skove inden for udpegning af skovrejsningsområder kan som en del af Grønt Danmarkskort være med til at skabe en sammenhæng i naturområder. Dette vil også fremme spredningsmuligheder for planter og dyrearter.

Udpegning af områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområde)

Selvom der tales varmt om skovrejsning i disse dage, er der områder i landskabet, hvor skovrejsning er uønsket. Udpegningen af skovrejsning uønsket er sket på baggrund af en afvejning af hensynet til kultur- og landskabsinteresser samt udviklings- og erhvervsmæssige interesser. Udpegningen af arealer, hvor skovrejsning er uønsket, gælder ikke for arealer omfattet af fredsskovpligt.

Skovrejsning uønsket er områder, hvor man:

- ønsker at sikre værdifulde kulturmiljøer
- ønsker at sikre værdifulde landskaber
- har planer om byudvikling
- planlægger trafik anlæg
- tager hensyn til regionernes råstofplanlægning
- ønsker at friholde dyrkningsjorde af høj kvalitet

Neutrale områder

Områder, der hverken er udpeget som ønsket eller uønsket til skovrejsning, er neutrale områder, hvor det efter en konkret vurdering kan være muligt at rejse skov. Ved den konkrete vurdering tages hensyn til bl.a. landskab, natur, kulturhistorie og friluftsliv samt drikke- og grundvandsinteresser.

Skovrejsning skal enten anmeldes eller ansøges om

Skovrejsning på arealer større end 0,5 hektar, skal enten anmeldes eller ansøges om hos kommunen inden etableringen.

Skovrejsningen inden for et positivt og neutralt skovrejsningsområde skal blot anmeldes. Det skal det, da der er flere mere lokale hensyn, der spiller ind, som der skal screenes for. Hvis du ikke modtager en begrundet afvisning, kan du begynde at beplante arealet fire uger efter, at kommunen har modtaget en korrekt udfyldt anmeldelse, dog aldrig på områder beskyttet af anden lovgivning, eks. beskyttet natur eller beskyttede diger. Disse arealer skal altid friholdes fra skovrejsning.

Hvis den ønskede skovrejsning ligger helt eller delvist i negativt område, skal du ansøge om tilladelse til skovrejsning. Her er der ikke 4 ugers svarfrist fra kommunens side, men du skal afvente afgørelsen.

Skovrejsning skal også VVM-screenes, og derfor skal der sammen med skovrejsningsanmeldelsen også udfyldes og indsendes et VVM-ansøgningsskema.

Tilskud til skovrejsning

Når man rejser skov på landbrugsjord, er det muligt at søge tilskud til diverse anlægsomkostninger. Dette tilskud ansøges hos og tildeles af Landbrugsstyrelsen, jf. skovloven § 29, stk. 2. (LBK nr. 315 af 28/03/2019).

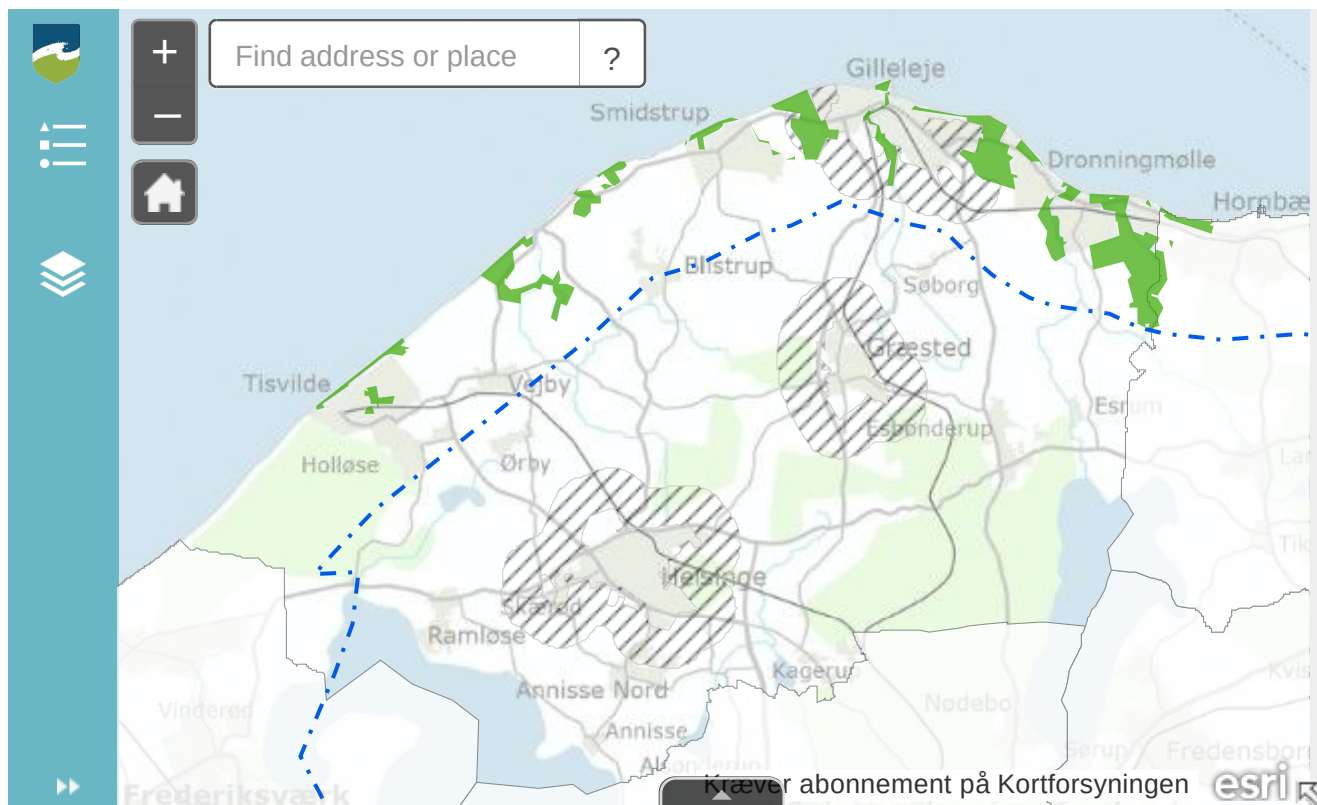
Tilskud til privat skovrejsning er en støtteordning under det danske landdistriktsprogram for private ejere af landbrugsjord, som ønsker at plante skov. Tilskuddet finansieres 100% af EU.

Tilskuddet gives til etablering af ny skov, som omfatter mindst 2,00 ha tilplantede arealer. Ny skov skal pålægges fredskovspligt efter skovloven.

Ansøgningen foregår via [Landbrugsstyrelsens hjemmeside](#), hvor man også kan finde

vejledning om tilskudsordningen.

3.3 Friluftsområder



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 9, indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Byrådets mål

Byrådets mål er, at de rekreative kiler og zoner skal friholdes for byfunktioner og indeholde en bred vifte af friluftstilbud, ligesom tilgængelighed for offentligheden skal forbedres.

De rekreative muligheder skal forbedres lokalt, og der skal sikres sammenhæng mellem det daglige friluftslandskab og udflugtslandskabet.

Det åbne land skal tilbyde adgangs- og oplevelsesmuligheder for både det organiserede og det almene friluftsliv med vægt på det almene friluftsliv.

Retningslinjer for friluftsområder

Kystkiler

3.3.1

Kystkilerne, som fremgår af retningslinjekort 3.3 for Friluftsområder, er udpeget til overvejende almen, ikke-bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning og administration af kommuneplanens retningslinjer, herunder opfølgning gennem anden lovgivning, skal der i afvejningen med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at sikre

kystkilernes rekreative funktion.

I kystkilerne skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for friluftsjnteresserne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af konkrete tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden ikke er til gene for den rekreative oplevelse og benyttelse af områderne.

3.3.2

Kystkilerne skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål.

Kystkilerne skal friholdes for vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse

3.3.3

Befolkningens adgang til kyst og kystkiler skal opretholdes og forbedres, for eksempel ved opkøb af arealer, anlæg af stier og etablering af støttepunkter.

3.3.4

Der kan etableres mindre anlæg til det almene friluftsliv og tillades begrænset udvidelse af eksisterende friluftsanlæg, hvis det efter en konkret vurdering ikke er i konflikt med de øvrige kommuneplaninteresser.

Bynære rekreative zoner

3.3.5

Omkring Gilleleje, Græsted og Helsingør er udlagt en bynær rekreativ zone, som ses på retningslinjekort 3.3. Den bynære rekreative zone ligger i en afstand på ca. 1 km fra byranden. Den bynære rekreative zone er uden for kystkilerne og muliggør planlægning af friluftsjformål. Der kan planlægges for konkrete arealer og anlæg til overvejende almene, ikke-bymæssige friluftsjformål, der naturligt kan indgå i landområdet.

Kommunen kan foretage en nærmere afgrænsning, som medtager yderligere konkrete områder, såfremt de ligger inden for daglig gang- og cykelafstand og naturligt kan knyttes til byområdet samt indgår i den landskabelige helhed.

3.3.6

Som forudsætning for anvendelse af større dele af den bynære zone til friluftsjformål skal kommunen gennemføre en samlet planlægning, som tager hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier, sikrer en klar grænse mellem by og land og samlet konkretiserer placeringen af nødvendige friluftsjområder og anlæg. Områdets landzonestatus skal fastholdes.

Redegørelse for friluftsjområder

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag, der skal beskytte og bevare kultur- og naturarven samt tiltag for positive forbindelser mellem by, opland og landdistrikter. Gribskov Kommune er en landkommune med meget forskellig natur. Det er oplagt at gøre noget af denne natur tilgængeligt for borgere og turister. Derfor vil kommunen fortsat planlægge for at områder, der kan give rekreativ værdi, friholdes for byggeri. Dette vil samtidigt styrke landskabs-, natur- og kulturværdier, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Friluftsområder - Rekreative kiler og zoner

Det åbne land i sin helhed har rekreativ værdi for kommunens befolkning såvel som for hele Hovedstadsområdet, da de åbne landområder udgør en værdifuld kontrast til storbyens byområder.

Kommunen står for den detaljerede kommune- og lokalplanlægning af områder til fritidsformål efter planloven og i høj grad for realiseringen af de rekreative områder og anlæg. Generelt skelnes der imellem planlægning inden for og uden for kystnærhedszonen, idet kravene til og mulighederne for nybyggeri og udvikling er forskellige. Inden for kystnærhedszonen stilles der særlige krav til planlægning for og lokalisering af nybyggeri og større udvidelser af eksisterende ferie- og fritidsanlæg. Kystnærhedszonen kan ses på retningslinjekort 3.3.

Kommunen varetager efter naturbeskyttelsesloven opgaver vedrørende friluftslivet og udarbejder sektorplaner for naturpleje, naturgenopretning og naturformidling, som blandt andet skal forbedre de rekreative muligheder i kommunen. Kommunen står også for planlægning og realisering af rekreative støttepunkter og stier i samarbejde med andre kommuner.

Under kommuneplanens friluftsområder er udlagt henholdsvis kystkiler og rekreativ bynær zone, som begge er kommunale planlægningszoner, der efter videre planlægning kan muliggøre etablering af friluftanlæg. Kystkilerne er af regional betydning på grund af deres beliggenhed. Den rekreative bynære zone har særlig stor rekreativ betydning for kommunens borgere på grund af områdernes beliggenhed.

Kystkiler

Kystkilerne har stor betydning både for kommunes egne borgere og som udflugtsområder

for hele Hovedstadsområdets befolkning og turister. Områderne bruges i dagligdagen til løbeturen eller en mundfuld frisk luft og i weekender til udflugter med børnene i grønne områder, der har forbindelse videre ud i det åbne land med landskab og naturoplevelser.

Kystkilerne har hver deres særpræg, som spænder fra hedelandskabet ved Rusland og Heatherhill og overdrev ved Gilbjerg Hoved til istidens smeltevandssløb ved Svanemosen og sandflugtsplantagen Tisvilde Hegn. Ind imellem de bebyggede områder er der små åbne arealer, som også karakteriseres som kystkiler. Det er enkeltparceller, som er bevaret uden bebyggelse og henligger som naturområder. De store kystkiler er fredede områder og som sådan beskyttet mod bebyggelse og tekniske anlæg.

Det er vigtigt, at kystkilerne plejes, og at de rekreative muligheder forbedres under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne. Landbrugsarealer søges opretholdt, blandt andet for at opfylde et alment rekreativt behov for at opleve et varieret landskab med aktiv landbrugsdrift.

Kommunens kyststrækning domineres af tæt bebyggelse med boliger og sommerhuse. Kystkilerne har stor betydning som pauser af stor rekreativ og landskabelig værdi i by- og sommerhusbebyggelsen. Her forbindes baglandet med kysten og vandet. De resterende ubebyggede kiler langs kommunens kyster, der til stadighed er udsat for et stort pres, kan ikke tåle flere rekreative anlæg eller byvækst.

Kystkilerne ønskes fastholdt og sikret som åbne, ikke bebyggede grønne træk. Kystkilerne fastlægges til overvejende almen, ikke-bygningskrævende rekreativ anvendelse.

Almen vil sige, at mulighed for offentlig adgang, og ophold er højt prioriteret. Offentlig adgang og ophold ved nyanlæg bør sikres, uden krav om for eksempel klubmedlemskab og ved friholdelse for hegning. Nye rekreative anlæg til organiserede fritidsformål, såsom sport, der placeres i landområdet, skal således som udgangspunkt være offentligt tilgængelige og uhegnet.

Ikke-bymæssig vil sige, at der skal være tale om rekreative arealer og anlæg, som er naturligt knyttet til en placering i landområdet, og som ikke hører hjemme i eller betjener byområdet. Større bygningskrævende haller og lignende, som ikke er afhængige af placering i landområdet, betragtes principielt som byfunktioner, der bør placeres i byområdet i byzone.

Byrådet ønsker at bevare kilerne, og de skal fortsat friholdes for bebyggelse. Desuden bør der ske en forlængelse af kystkilen omkring Søborg Kanal ved Gilleleje i takt med byudviklingen i Gilleleje, således at kilen forlænges ind i landet.

Bynær rekreativ zone

Regionplan 2005 åbnede op for, at der uden for Fingerbyen blev udpeget kommunecentre, hvorom der kunne planlægges bynær rekreativ zone. For Gribskov Kommune er det

Gilleleje, Græsted og Helsingør. Det betyder, at kommunen kan planlægge for lokale, overvejende almene, ikke-bymæssige friluftsmål inden for en bynær rekreativ zone på ca. 1 km fra byranden.

I den bynære rekreative zone kan der planlægges for åbne arealer og begrænsede anlæg, der kan indpasses i landområdet som en del af landskabet, men ikke for større bymæssige bygningsanlæg eller bebyggelser, som hører hjemme i byområdet. Planlægningen i den bynære zone skal tage hensyn til beskyttelsesinteresserne og lokale landskabstræk.

De bynære rekreative zone kan øge adgangen til oplevelser i det åbne land. Den bynære zone fastlægges kun principielt i kommuneplanen. En samlet konkret planlægning af det bynære landskab og af de nødvendige konkrete lokale friluftsanlæg skal indgå i kommuneplanen som en forudsætning for, at der kan indpasses større lokale arealer og anlæg til friluftsmål.

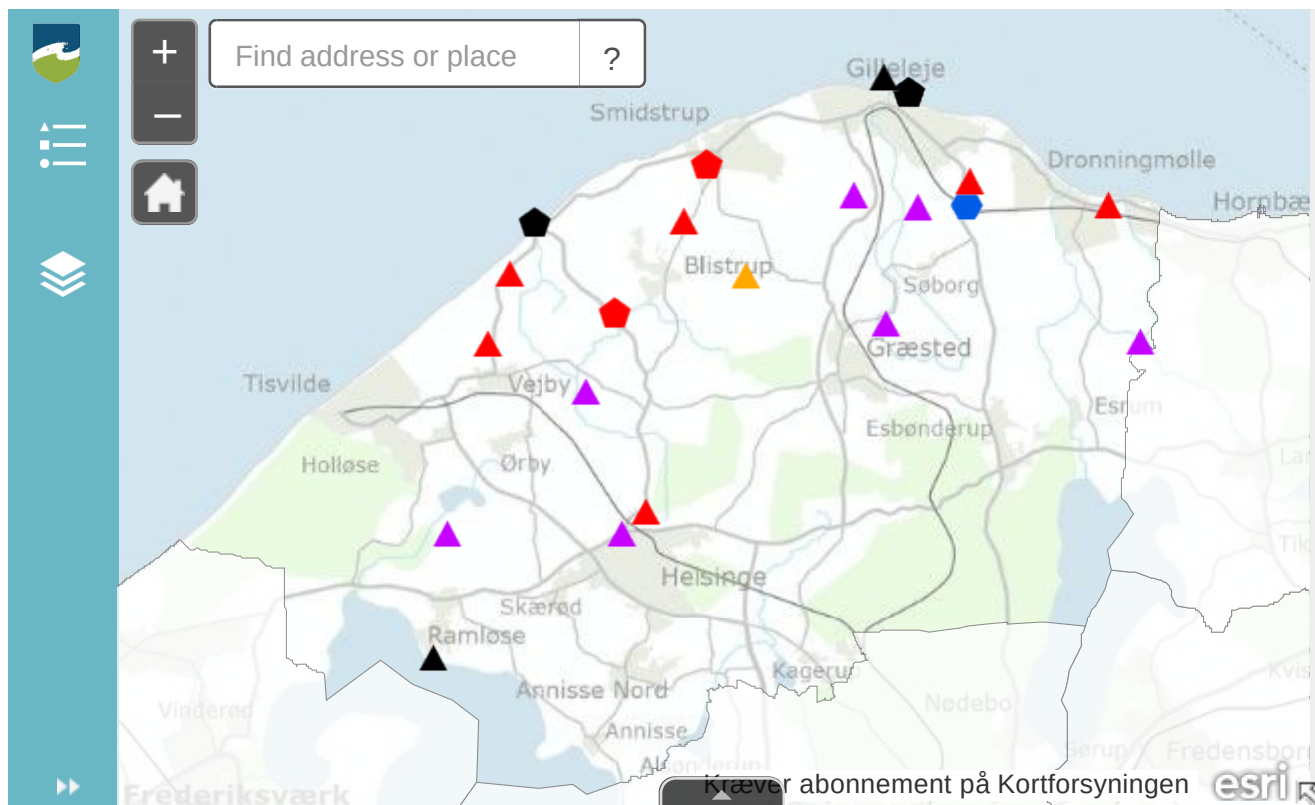
De bynære friluftszoner skal ikke betragtes som en reservation til fremtidige byformål, og landzonestatus fastholdes derfor.

Enkelte konkrete arealer uden for 1 km-zonen kan medtages i en nærmere afgrænsning, hvis det er planlægningsmæssigt velbegrundet, blandt andet rekreativt og landskabeligt, og således at arealerne indgår i en naturlig helhed med den øvrige bynære zone. Arealerne skal dog ligge inden for en let overkommelig daglig gang- og cykelafstand for at sikre tilknytningen til byområdet.

Kravet om en samlet planlægning for bynære friluftsområder betyder, at der i tilfælde af ønsker om placering af enkelte friluftsanlæg skal ske en stillingtagen til hele landskabet langs hele den del af byranden, som anlægget ligger ved og som påvirkes. Den samlede planlægning skal sikre, at landskabets værdier bevares, og at anlægget indpasses i en landskabelig og bymæssig helhed efter en samlet strategi og ikke kun som enkeltvis anlæg.

Som udgangspunkt er kommuneplanens retningslinjer for de bynære rekreative zoner ikke mindre restriktive end retningslinjerne for det øvrige åbne land. Hensigten er at fastholde en klar grænse mellem by og land og samtidig planlægge en grøn overgang med skovplantning, friluftsanlæg og stier, der tager behørigt hensyn til områdets beskyttelsesinteresser. Intentionen er således ikke en udbygning med friluftsanlæg, der hører hjemme i byen, og som reelt flytter byranden længere ud i det åbne land.

3.4 Friluftsanlæg



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 9, indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål, at der findes en bred vifte af friluftsanlæg i det åbne land og ved/på vandet, som kan tilfredsstille behovet for fritidsaktiviteter og oplevelser, både for det almene og det organiserede friluftsliv. Friluftsanlæggene skal placeres, så de er let tilgængelige for borgerne. Anlæg af støjende friluftsanlæg kan dog begrænses og vil blive vurderet med særlig hensyntagen til, at kommunen er tæt befolket såvel som rig på beskyttelsesinteresser.

Retningslinjer for friluftsanlæg

Friluftsanlæg på land

3.4.1

Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for de rekreative kiler og zoner, jævnfør afsnit 3.3 Friluftsområder, under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

3.4.2

Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftaktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning,

bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

3.4.3

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de rekreative kiler og zoner, langs kysten og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende frilufts-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

3.4.4

Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave. Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering. Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. Golfbaner, der ligger inden for kildepladszoner og nitratfølsomme områder, skal drives miljøvenligt, hvilket betyder, at banerne etableres og drives med et minimalt forbrug af gødning og pesticider. Vanding skal så vidt muligt ske ved brug af overflade- eller genbrugsvand.

Friluftsanlæg ved kyst og søer

3.4.5

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med blandt andet primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajaker langs kysten, ved søer og fjorde, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Etablering af støttepunkter ved kyster og søer skal afstemmes med eventuelle krav i Natura 2000-planer.

3.4.6

Der kan generelt etableres nye badestrande langs kommunens kyster, såfremt det er foreneligt med beskyttelsesinteresser og andre kommuneplanmæssige interesser. På eksisterende og nye badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæsterne.

3.4.7

Nye lystbådehavne kan etableres ved udpegninger hertil, se Kort 3.4 Friluftsanlæg. Øvrige nye lystbådehavne og større havneudvidelser forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg, at der foreligger konkrete projekter, og at udpegningen baseres på overordnede turistpolitiske overvejelser ved placering indenfor kystnærhedszonen.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

3.4.8

Primitive teltpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresser. Turistcampingpladser kan etableres eller udvides på de steder, der er vist på Kort 3.4 Friluftsanlæg, samt i lokaliseringsområderne til friluftsanlæg ved Gilleleje.

3.4.9

Nye vandrerhjem kan etableres i de fastlagte lokaliseringsområder, der er vist på Kort 3.4 Friluftsanlæg samt indrettes i eksisterende bygninger i landområdet, såfremt det ikke forringer landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområderne.

3.4.10

Feriecentre kan i landområdet etableres inden for de to lokaliseringsområder Passebækgård og Kongens Ø Arresøhøj som vist på Kort 3.4 Friluftsanlæg. Feriecentre kan kræve, at der udarbejdes kommuneplanplantillæg med VVM-redegørelse. Indretning af feriecenter ved Kongens Ø Arresøhøj må kun ske i eksisterende byggeri. Der må kun etableres ét center hvert sted. Feriecentre skal drives i henhold til hotellovgivningen.

3.4.11

Kulturelle anlæg som museer med tilknytning til det åbne land, forlystelser, sommerlande, dyreparker og lignende, der er arealkrævende og forudsætter nye bygningsanlæg, kan placeres i det åbne land, når det sker efter en samlet plan. Mindre anlæg af lokal betydning kan efter konkret vurdering tillades indrettet i eksisterende bygninger.

Støjende friluftsanlæg

3.4.12

Placering af nye anlæg og udvidelse af eksisterende anlæg til sportsflyvepladser, motorsportsbaner og skydebaner kan kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg. Flyvepladser og motorsportsbaner kan kræve VVM-vurdering og kommuneplantillæg. Det vurderes i hvert enkelt tilfælde konkret, om nye skydebaneanlæg kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Redegørelse for friluftsanlæg

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag, der skal beskytte og bevare kultur- og naturarven samt tiltag for at gøre byudviklingen mere bæredygtig. I Gribskov Kommune findes meget forskellig natur, hvor det er oplagt at tilknytte friluftsanlæg. Med reningslinjerne for friluftsanlæg planlægger kommunen for at visse naturområder kan få en rekreativ værdi samtidig med at støjende friluftsanlæg ikke er til gene for natur, kulturarv og mennesker. Dette vil samtidigt styrke landskabs-, natur- og kulturværdier, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



I Gribskov Kommune er der flere forskellige støjkloder som fx vejtrafik, lokalbanen og friluftsanlæg, der kan være til gene for specielt nærliggende beboere. Ved at placere støjfølsomme anvendelser i områder der ikke er støjbelastede eller stille krav om støjreducerende tiltag, undgås unødige støjgener. Dette styrker den bæredygtige by, og giver en mere bæredygtig boligplanlægning, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.

Det er vigtigt for befolkningens sundhed, at kommunen giver plads til et aktivt friluftsliv. En tur i skoven eller til stranden, en kanotur med børnene, en løbetur i det nærmeste grønne område eller bare nydelsen af stilheden, naturen og landskabet. Det almene friluftsliv kræver ikke store anlæg, til gengæld bidrager et aktivt friluftsliv til befolkningens livskvalitet.

Men der er også en anden sportsbetonet side af friluftslivet, som beslaglægger store arealer og forudsætter anlæg i det åbne land. Der er mange forskellige typer sports- og friluftsanlæg: Golfbaner, støjende motor- eller flysport, rideanlæg med lugtgener, spejder- og jagthytter, friluftsscener, boldbaner, campingpladser, feriecentre, vandrerhjem, besøgsårde, middelalderlandsbyer, sommerlande og meget mere. Der skal i størst muligt omfang være plads til det hele på de begrænsede arealer i landområdet for at lokke så mange som muligt ud i den friske luft og motionere og for at give et bredt udbud af rekreative muligheder.

Friluftsanlæg i byområdet

Kommuneplanens retningslinjer om friluftsanlæg i landområdet beskæftiger sig ikke med fritidsanlæg, kulturelle anlæg og overnatningsanlæg, som hører hjemme i byområdet.

Ifølge Fingerplan 2013 skal bymæssige fritidsanlæg placeres i byzone. Kommuneplanens retningslinjer om byorienterede større og mindre idrætsanlæg, dækker klubhuse, stadions og svømmehaller, skøjtehallen, indendørs anlæg til motorsport, skydning eller paintball, museer, vandlande og hoteller, camping og i nogle tilfælde vandrerhjem.

Retningslinjerne er formuleret med nødvendig hensyntagen til det åbne lands særlige landskabs-, natur og kulturverdier, som har stor betydning for det almene friluftsliv. Samtidig sikrer retningslinjerne, at konkrete muligheder for større anlæg videreføres.

Retningslinjerne skal sikre, at friluftsanlæg, der er afhængige af en placering i landområdet, kan placeres hensigtsmæssigt og sameksistere med andre aktiviteter uden for byområdet

og tage hensyn til, at der bevares uberørte områder til stille natur- og landskabsoplevelser.

Flersidig anvendelse

For at sikre en optimal udnyttelse af de begrænsede grønne områder og åbne landskaber er det fremover et grundlæggende princip, at der så vidt muligt planlægges for en flersidig anvendelse af friluftsanlæg i det åbne land.

Offentligheden bør have adgang til at benytte anlæg og bygninger af almen interesse, der skal tages hensyn til naturen, så anlæggene også bliver udflugtsmål, og der skal anlægges stier, som giver adgang til andre natur- og landskabsområder. Gennemføres dette, kan friluftsanlæg til for eksempel golf og ridning også bruges til aktiviteter som gåture, skiløb, cykling, leg og boldspil. Anlæggene skal være store nok til, at de forskellige aktiviteter ikke forstyrrer hinanden, og indrettes, så naboer og brugere ikke udsættes for risiko eller gener.

Støttestrukturer

Kommuneplanen giver mulighed for at realisere fremtidige rekreative støttestrukturer i kommunen. Det skal overvejes, om en hensigtsmæssig placering af støttestrukturerne vil kunne give mulighed for benyttelse fra såvel land- som vandsiden. Støttestrukturerne skal fremme det almene friluftsliv både til lands, til vands og langs kommunens kyster. Områder, der byder på landskabs-, kultur- og naturoplevelser, åer, søer, kyst og fjord, er steder, hvor støttestrukturer kan blive attraktive og gavne friluftslivet.

Støttestrukturer indebærer kun beskedne anlæg: lidt parkering, primitiv teltplads, shelters, anløbsbro, kiosk, mindre udlejnings- eller udskænkingssteder og naturformidling.

Støttestrukturer kan også omfatte tilknyttede ophold for heste. De kan ofte etableres uden at genere de landskabs- og naturværdier, som de besøgende kommer for at nyde.

Støttestrukturer skal have god stiadgang, og kan de nås med offentlig transport, er det en fordel. De kan med fordel indrettes i eksisterende bygninger eller ved friluftsanlæg i det åbne land, som har en form for betjening. Men der skal også være fokus på mulighederne for støttestrukturer i byområder, hvor muligheder for at etablere serviceanlæg og bygninger til forskellige former for idræt samt for spisesteder og overnatningsanlæg er meget bedre end i det åbne land.

Lokaliseringsområder til friluftsanlæg

I lokaliseringsområderne ved Passebækgård og Kongens Ø Arresøhøj kan der indpasses feriecentre.

Friluftsanlæg på land

Retningslinjerne om friluftsanlæg på land handler primært om placering generelt i landområdet af de areal- eller bygningskrævende anlæg, som er særligt indgribende landskabeligt set, f.eks. golfbaner og rideanlæg. Store rideanlæg omfatter ridehaller, stalde til 40-50 heste, ridebaner og græsningsarealer med lukkede folde. Alt i alt betyder det, at store rideanlæg fylder meget. Formålet med retningslinjerne er, at de store anlæg både

placeres rigtigt og indrettes hensigtsmæssigt i forhold til for eksempel beskyttelsesinteresser og flersidig anvendelse.

Arealkrævende anlæg

Golfbaner og store rideanlæg medfører intensiv brug af arealer, der ændrer land skabets karakter og oplevelsen. Derfor skal anlæggene tilpasses stedets terræn og beplantning, og naturtyper og beskyttelsesområder med unikke landskabs-, natur- og kulturværdier må ikke tilsidesættes.

I naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser skal der tages særligt hensyn til dyrs og planters levesteder, og anlæggene skal medvirke til at forbedre levestederne ved etablering af våde områder og beplantning. På lavbundsarealer skal anlægget omfatte genopretning af vådområder eller andre naturområder.

I kulturhistoriske og geologiske interesseområder skal anlæggene kunne indrettes uden at forringe de sammenhængende kulturmiljøer og dannelsesformer, der er årsag til udpegningen.

På arealer med grundvandsressourcer eller vandløb må store friluftsanlæg indrettes på vilkår, der tager hensyn hertil.

Store græsningsarealer til rideanlæg skal tage hensyn til § 3-naturområder, f.eks. ved græsning og gødningshåndtering. Nye golfbaner, som i gennemsnit bruger 5-10.000 m³ vand om året, skal ved tilladelse til vandindvinding tilgodese hensyn til nærliggende vådområder. I områder med drikkevandsinteresser skal der spares på vandet, f.eks. ved at vande med genbrugsvand eller overfladevand. Ved vandingstilladelser til golfbaner og andre større friluftsanlæg i grusgrave, hvor grundvandsressourcen er særlig sårbar, skal der stilles krav, som sikrer, at der ikke kan ske nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

I områder med kildepladszoner og nitratfølsomme indvindingsområder skal golfbaner etableres og drives med et minimalt forbrug af gødning og pesticider, dvs. at der anvendes robuste græstyper, og at der udføres den pleje af golfbanerne, der kræver mindst forbrug af gødning og pesticider.

I særligt værdifulde landbrugsområder skal der tages hensyn til landbrugets struktur, og i skovrejsningsområder skal skovplantning indgå i anlægget.

Friluftsanlæg ved kyst og sø

Eventuelle nye anlæg forudsætter, at der foreligger et konkret projekt med oplysninger om placering, omfang, miljøpåvirkninger mv., og at der udarbejdes kommuneplantillæg.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

De fleste kulturelle anlæg, forlystelser og overnatningsanlæg bør placeres i byområdet, hvor udbuddet af service, oplevelser og trafikbetjening er stort. Museer, forlystelsesparker,

teatre, hoteller, vandrerhjem, campingpladser og autocamping skal normalt ikke placeres uden for byen. Dog er der tradition for, at museer og udstillinger, der har en speciel lokal tilknytning, sommerlande, historiske forsøgscentre, besøgsgårde med dyr, vandrerhjem og campingpladser også kan indpasses i landområdet i det åbne land. Retningslinjerne om kulturelle anlæg, forlystelser og overnatningsanlæg sikrer, at konkrete muligheder for større anlæg kan videreføres. Anlæg som sommerlande og feriecentre er så store, at de normalt forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse.

Støjende friluftsanlæg

Støjende friluftsanlæg skal, uanset om de placeres i landområdet eller i byområdet, kunne overholde de vejledende grænser for støj fra friluftsanlæg, jævnfør afsnit 4.11 Støj.

Allerede støjbelastede arealer bør indgå i overvejelserne for støjende anlæg.

Skydebaner

Skydebaner kræver ikke VVM-screening, men de kan medføre store gener for de omkringboende. De bør derfor screenes, selvom det ikke er et krav.

Motorsportsbaner

Motorsportsbaner er omfattet af VVM-reglernes bilag 2 og skal screenes, inden konkrete projekter kan realiseres. Projekter kan kræve kommuneplantillæg med VVM-vurdering.

Støjende vandsport

Der kan etableres vandskibaner i forbindelse med retablering af tidligere graveområder efter konkret vurdering.

Flyvepladser

Fritidsaktiviteter som privat- og skoleflyvning, flyvning med svævefly og ultraletfly samt flyvning i forbindelse med faldskærmsudspring foregår fra flyvepladser, som også kan benyttes til forretnings- og taxaflyvning. Anlæg af flyvepladser er omfattet af VVM-reglerne. Projekter skal screenes, før de kan realiseres, og de kan kræve kommuneplantillæg med VVM-vurdering.

Privatflyvning i eget fly fra en mark på egen ejendom reguleres alene via planlovens landzonebestemmelser §§ 35-38 og miljøbeskyttelseslovens § 33 (LBK nr 966 af 23/06/2017).

3.5 Rekreativt rutenet

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 9 indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Byrådets mål

Byrådet vil løbende udbygge og skabe sammenhæng i det eksisterende rekreative rutenet. Det rekreative rutenet skal omfatte både vandre-, cykel- og rideruter.

Udbygning af det rekreative rutenet skal ske med det formål at forbedre adgangen til og oplevelsen af natur, landskab og kultur, forbedre muligheden for bevægelse og friluftsliv samt understøtte turismen.

Retningslinjer for rekreativt rutenet

Rekreativt rutenet

3.5.1

Det rekreative rutenet omfatter eksisterende ruter som regionale og lokale cykelruter og vandreruter samt planlagte forbindelser, se Kort 3.5 Rekreativt rutenet.

3.5.2

Det regionale rutenet skal bevares, udbygges og kædes sammen med andre regionale ruter.

3.5.3

Ved planlægning og etablering af nye anlæg, herunder infrastrukturanlæg som vej- og baneanlæg, skal der tages højde for det rekreative rutenet, herunder at eventuel barrierevirkning undgås mest muligt.

Regionale cykelruter

3.5.3

Regionale cykelruter bør have sikrede skæringer over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så ruternes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses. Ved nyanlæg af barrierer som veje og baner skal regionale ruter have sikrede skæringer.

Redegørelse for for rekreativt rutenet

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag der skal sikre tilgængelige grønne rum samt positive forbindelser mellem by, opland og landdistrikter. Gribskov Kommune er en landkommune med meget forskellig natur. Det er oplagt at gøre noget af denne natur tilgængeligt for borgere og turister. Derfor vil kommunen fortsat planlægge for gode stier, der kan give rekreativ værdi og som forbinder byerne og landområderne bedre med hinanden, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Kommunens rekreative rutenet er et vigtigt element i relation til borgernes mulighed for friluftsliv og bevægelse samt for turismen. Af naturbeskyttelseslovens formålsparagraf fremgår det, at befolkningen skal have adgang til at færdes og opholde sig i naturen, samt at mulighederne for friluftsliv skal forbedres.

Rekreativt rutenet

Det rekreative rutenet består af eksisterende ruter samt ønskede forbindelser. Det rekreative rutenet fremgår af Kort 3.5 Rekreativt rutenet.

Rutenettet kan bestå af mange forskellige typer adgangsveje: Stier i eget tracé, stier langs veje, skov- og markveje, trampe-/ridestier, dele af mindre befærdede kommuneveje og private fællesveje. Belægningen på de forskellige delstrækninger vil derfor også være forskellig. Fordi rutenettet består af mange delstrækninger med forskellige typer veje/stier og ikke kun stier benyttes betegnelsen 'rute' frem for 'sti'.

Ved udbygning af rutenettet skal der sikres sammenhæng mellem det rekreative rutenet og trafikstinet.

Ved udbygning af rutenettet skal sikres forbindelser mellem byer, fredede områder, fortidsminder, kyst, søer og kulturhistoriske steder så det er muligt at komme fra det ene udflugtsmål til det andet. Det er vigtigt at stierne følger landskabets naturlige træk strøg og leder gennem naturområder. Samtidig skal det også tilstræbes at der er sammenhæng til det stinet som allerede findes i statsskovsdistrikterne

Cykel-, ride- og vandreruter

Begreberne cykel-, ride- og vandrerute følger terminologien i 'Vejvisning på cykel-, ride- og vandreruter' udgivet af Vejdirektoratet.

Cykelruter inddeles i nationale, regionale og lokale cykelruter. Nationale cykelruter går gennem landsdele og har som regel en længde af over 200 km. Regionale cykelruter forløber gennem flere kommuner og kan være længere end en dagstur, hvorfor de bør ligge med tilknytning til overnatningsfaciliteter på ruten. Lokale cykelruter er kortere ruter og dagsture beregnet til fritidsformål for borgere eller turister.

Vandre- og rideruter inddeles i længere eller kortere ruter. De længere ruter er som regel over 30 km og med tilknytning til overnatningsfaciliteter på ruten.

De eksisterende ruter i kommunen er regionale og lokale cykelruter og vandreruter, se Kort 3.5 Rekreativt rutenet. Efterhånden som der via kommunens stiplanlægning fastlægges og etableres nye ruter kan de optages i kommuneplanen.

Planlagte forbindelser

Med planlagte forbindelser menes strækninger hvor Byrådet ønsker, at der etableres en rekreativ forbindelse, men hvor det endelige forløb eller type af en fremtidig rute endnu ikke er fastlagt.

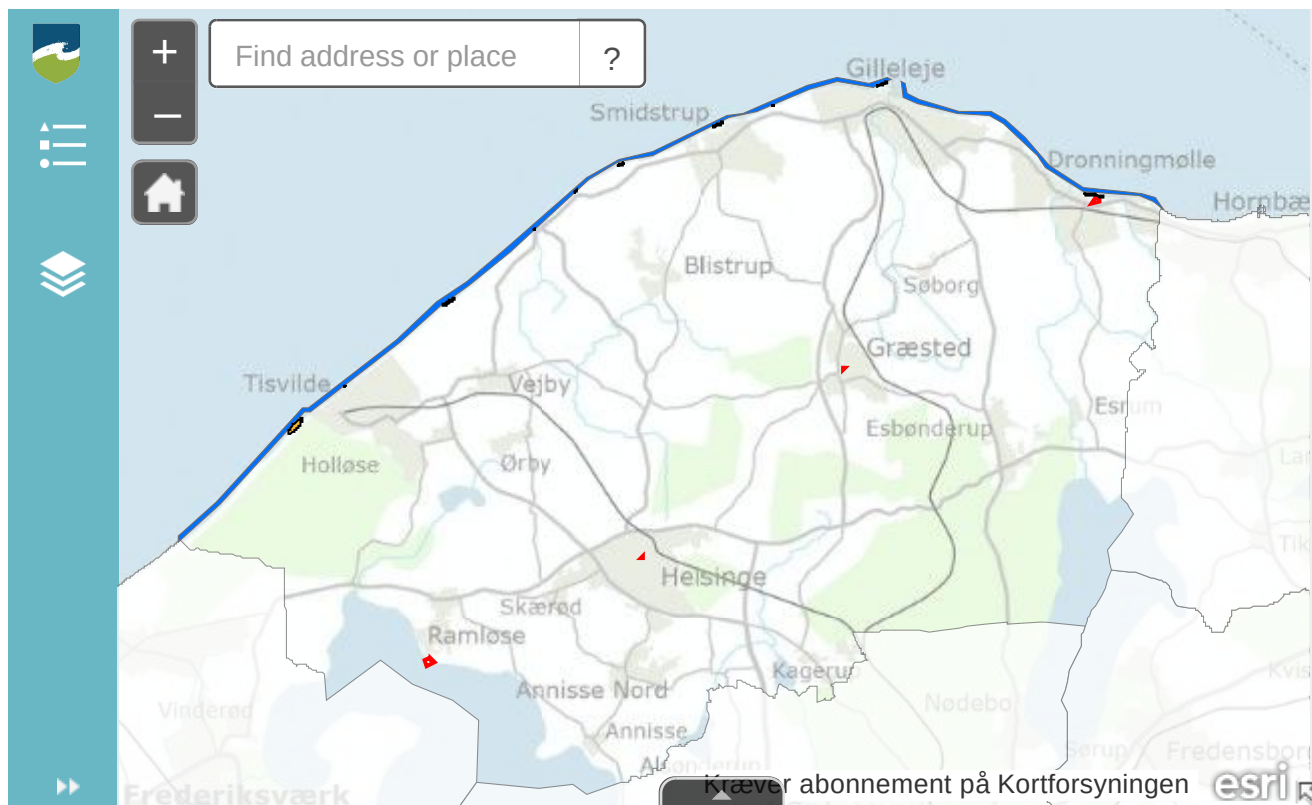
I Kommuneplanen er der udpeget de manglende dele af de såkaldte søstier, det vil sige stierne omkring Arresø og Esrum sø.

I forbindelse med en fremtidig planlægning for disse forbindelser kan det endelige forløb ændres, herunder også hvorvidt de på Kort 3.5 skitserede strækninger kommer til at indgå eller der vælges et lidt andet forløb.

Andre stier, spor m.m.

Udover de ruter og planlagte forbindelser, der er udpeget i kommuneplanen, findes et net af stier og veje af stor rekreativ værdi, herunder private fællesveje, skove/-stier, trampestier, hvoraf en del har historisk oprindelse som kirkestier og skovstier. I netværket findes en række "missing links", som, hvis de bliver udfyldt med stier, vil kunne skabe et fintmasket rutenet til glæde for friluftsfolket.

3.6 Rekreativ anvendelse af vandløb, søer og kystvande



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 20, indeholde retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål, at både fastboende og gæster skal kunne nyde et aktivt friluftsliv ved vandløb, søer og kysten med respekt for naturen. Byrådet vil arbejde for at sikre, at der er plads til og let tilgængelighed til en bred vifte af oplevelser ved vandet, og at den fremtidige udvikling sker under hensyn til de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier.

Retningslinjer for rekreativ anvendelse af vandløb, søer og kystvande

3.6.1

Badning skal, som udgangspunkt, være muligt langs kysten i Gribskov Kommune.

3.6.2

Det skal være muligt at løbe på skøjter på udvalgte søer, når forholdene er til det.

Redegørelse for rekreativ anvendelse af vandløb, søer og kystvande

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag, der skal beskytte og bevare kultur- og naturarven samt tiltag for positive forbindelser mellem by, opland og landdistrikter. Gribskov Kommune er en landkommune med meget forskellig

natur. Det er oplagt at gøre noget af denne natur tilgængeligt for borgere og turister. Derfor vil kommunen fortsat planlægge for gode stier, der kan give rekreativ værdi, og som forbinder byerne og landområderne bedre med hinanden, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Anvendelse af vandområderne

I kommuneplanen skal i medfør af planlovens § 11a, stk. 1, nr. 20, indgå retningslinjer for arealanvendelse af søer, vandløb og kystvande, da anvendelsen kan påvirke vandområderne og vandkvaliteten. Anvendelsen af vandområderne kan endvidere påvirke plante- og dyreliv i området, hvilket kan have konsekvens for vandkvaliteten. Anvendelsen af vandløb, søer og kystvande er i denne kommuneplan defineret som de aktiviteter, der knytter sig til sejlads, fiskeri og badning samt om vinteren skøjteløb. Planlægning for anvendelsen af vandområderne skal derfor ses i tæt sammenhæng med den målrettede indsats for vandkvaliteten.

Miljømål for vandkvaliteten i vandløb, søer og kystvande fastsættes i den statslige vandplanlægning. Målene for vandområderne i Gribskov Kommune fremgår af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland med efterfølgende ændringer og tilhørende bekendtgørelser. Planlagte tiltag til forbedring af miljøtilstanden fremgår af vandområdeplanen. Kommuneplanen skal være i overensstemmelse med den statslige planlægning og indsatsprogram udstedt med hjemmel i lov om vandplanlægning (LBK nr. 126 af 26/01/2017). Reglerne for beskyttelse, benyttelse og eventuel ændring af vandområderne fremgår primært af vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven samt for de offentlige vandløb af de dertilhørende vandløbsregulativer.

Badning

Gribskov Kommune råder over en lang, sammenhængende kyststrækning. Badning skal som udgangspunkt være muligt på alle strande i kommunen. Kommunen har udpeget ti strande/steder, hvor kommunen fører tilsyn med badevandskvaliteten. De ti lokaliteter med tilsyn med badevandskvaliteten fremgår af retningslinjekort 3.6, hvor områderne er vist med gul signatur for strande. Ved de to lokaliteter er der tilknyttet en række støttepunkter, som badebroer, offentlige toiletter, handicapramper osv. Kommunen har ikke udpeget nogen søer til badesøer. Havvand udlagt til badevand i en kommuneplan er omfattet af bekendtgørelse om badevand og badeområder (BEK nr. 917 af 27/06/2016).

Skøjteløb

Gribskov Kommune har udpeget Helsing Gadekær, Søen i Græsted Folkepark, Lergravsøen i Dronningmølle samt Arresø ved Ramløse Havn som skøjtesøer om vinteren. Skøjtesøerne fremgår af retningslinjekort 3.6. Skøjteløb er tilladt, når isen er stærk nok til at bære. Det er kommunen, der måler istykkelsen og åbner søerne, når isen er sikker. Oplysninger om åbning af skøjtesøer, istykkelse mv. fremgår af [kommunens hjemmeside](#).

Sejlads

Som udgangspunkt er det tilladt at sejle med motorbåde, vandscootere, jetski mv. langs kysten, når en række særlige betingelser er opfyldt. Betingelserne fremgår af Nordsjællands Politikreds [Reglement for sejlads med motorbåde og vandscootere ud for kysten](#) og [Bekendtgørelse om regulering af ikke-erhvervsmæssig sejlads på søterritoriet med vandscooter m.v. og om lokale forskrifter om sejlads ved udlagte badeområder i badesæsonen \(BEK. nr. 809 af 09/08/2019\)](#).

Vandscooterbekendtgørelsen (BEK. nr. 809 af 09/08/2019) fastlægger, at det er forbudt at sejle med vandscooter i områder, der er udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder, vildtreservater og fredede arealer på søterritoriet og fiskeriterritoriet oprettet i henhold til naturbeskyttelsesloven herunder ved bekendtgørelser. efter Miljømålsloven, er vandscootersejllads ikke tilladt, I Gribskov Kommune er registreret ét marint Natura 2000-område nr. 195 for Gilleleje Flak og Tragten, som strækker sig fra Rågeleje til Villingebæk. Uden for de nævnte områder fastlægger vandscooterbekendtgørelsen bl.a. også afstandskrav til kystlinjen.

På kommunens to største søer, Arresø og Esrum Sø, er sejlads med ikke motordrevet fartøjer tilladt efter de gældende regulativer. Regler for sejlads fremgår af [Naturstyrelsens regler for Arresø](#), [Bekendtgørelse om færdsel mv. på Arresø \(BEK nr. 334 af 07/04/2016\)](#) og [Naturstyrelsens regler for Esrum Sø](#).

Sejlads er tilladt for kano/kajak på Pøle Å, fra Arresø til Alsønderup samt på Esrum Å fra den nordlige ende af Snævret Skov til kysten jævnfør regulativerne for disse vandløb. Regulativerne findes på kommunens hjemmeside.

Sejlads på de øvrige søer og åer er generelt ikke tilladt.

Fiskeri

Det er tilladt at fiske langs kysten samt i offentlig ejede søer med gyldigt fisketegn.

For øvrige vandløb og søer er fiskeri kun tilladt for bredejer, med mindre andre har en særlig ret til det, jf. bekendtgørelse om rekreativt fiskeri i salt- og ferskvand samt redskabsfiskeri mv. i ferskvand (BEK nr. 1615 af 11/12/2015).

4.1 Veje

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 4 indeholde retningslinjer for beliggenheden af trafikanlæg.

Byrådets mål

Byrådets mål er at skabe trygge og trafiksikre veje og sikre størst mulig fremkommelighed og tilgængelighed for alle trafikanter hele året rundt.

Det overordnede vejnet skal udbygges, så byerne i kommunen trafikalt forbindes godt og sikkert, og så trafikken kan kobles bedre på det overordnede trafiksystem i den øvrige del af Hovedstadsområdet. I de enkelte bysamfund og internt i de enkelte bydele og sommerhusområder skal der tilstræbes en sikker og tryk afvikling af trafikken.

Retningslinjer for veje

4.1.1

Der er reserveret areal til muligt fremtidigt overordnet vejanlæg ved Gilleleje som omlægning af en del af Pårupvej / Græstedvejen mellem Ålekistevej og Parkvej. Vejføringen er ikke endeligt fastlagt. Se Retningslinjekort 4.1 Veje.

Der er ønske om en muligt fremtidigt vejanlæg til omfartsvej syd om Gilleleje. Vejføringen er ikke endeligt fastlagt. Vejføringen er indikeret på retningslinjekort 4.1 Veje.

4.1.2

Den statslige arealreservation til mulig fremtidig ny overordnet vejanlæg mellem Helsingør og Gilleleje, som vist på retningslinjekort 4.1 Veje, skal respekteres.

4.1.3

Ved placering og udformning af vejanlæg i det åbne land skal der tages hensyn til naturen, herunder økologiske forbindelser, og til de landskabelige og kulturhistoriske værdier samt arealer med støjfølsom anvendelse.

4.1.4

Eksisterende veje er klassificeret som henholdsvis gennemfartsveje, fordelingsveje og lokalveje.

Redegørelse for veje

FN's Verdensmål 9 og 11

Verdensmålene om industri, innovation og infrastruktur samt bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for en robust infrastruktur af høj kvalitet og gode sammenhænge mellem by, opland og landdistrikter. Gribskov Kommune er en landkommune med spredte bysamfund, hvorfor det er vigtigt med et godt vejnet, der forbinder de forskellige lokalområder. Derfor vil kommunen forsat planlægge for et trafiksikkert vejnet, der er tilpasset de nuværende og fremtidige behov og trafikmønstre, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 9 og 11.



Infrastrukturen skal understøtte kommunens erhvervs- og befolkningsudvikling. Den skal binde lokalområderne sammen og understøtte borgernes ønsker om kvalitet og tilgængelighed. Tiltag på vejnettet skal have sammenhæng med brugernes faktiske forbrugsmønstre. Planlægning af nye vejanlæg skal således tilgodese afvikling af lokal trafik, afvikle trafik til og fra nabokommunerne og ikke mindst kunne rumme store ændringer i trafikmønstret i sommerhalvåret. Forebyggelsen af trafikale problemer skal inddrages i planlægningen ved at infrastrukturens sikkerhed indtænkes i alle former for fysisk planlægning.

I kommunen er vejnettet opdelt i henholdsvis gennemfartsveje, fordelingsveje og lokalveje.

Gennemfartsveje er de veje, der først og fremmest skal give trafikanterne en høj grad af fremkommelighed. Samtidig skal gennemfartsvejene i høj grad betjene den

gennemkørende trafik i kommunen.

Fordelingsveje udgør bindeleddet mellem gennemfartsveje og lokalveje. De skal sikre en rimelig fremkommelighed og en god tilgængelighed samtidig med, at det foregår sikkert for alle trafikanttyper. På frie strækninger tilgodeses primært fremkommeligheden, mens krydsene bør prioritere adgangen til lokalvejene og mellem fordelingsvejene indbyrdes. Lokalveje er de veje, der forbinder de enkelte ejendomme med fordelingsvejene. På lokalveje færdes alle trafikanter sammen.

Vejklassificeringsplanen fungerer som et planlægningsværktøj, der definerer, hvilke nærmere retningslinjer, der gør sig gældende for de 3 typer veje i henholdsvis land- og byzone samt sommerhusområder.

Arealreservationer

For at sikre plads til etablering af væsentlige vejføringer i det overordnede vejnet, er der i kommuneplanen reserveret arealer til to nye vejføringer syd for Gilleleje, se retningslinjekort 4.1 Veje. I Fingerplan 2019 er reserveret areal til mulige ny vejforbindelse mellem Helsingør og Gilleleje. Denne reservation fremgår af retningslinjekort 4.1

Hensyn til beskyttelsesværdier og miljø

Infrastruktur anlæg består i høj grad af langstrakte strukturer af en vis størrelse. De store landskabstræk er sårbare overfor indpasning af infrastruktur anlæg både på tværs og på langs af de store landskabelige strukturer. Derfor er det særlig væsentligt at sikre, at de landskabelige værdier, som beskrevet under landskabskarakterer i afsnit 2.2 Landskab, i videst muligt omfang beskyttes mod påvirkninger fra infrastruktur anlæg. Lange forløb skal tilpasses de forskellige delområder, de gennemløber, med respekt for de særlige landskabskarakter der findes i områderne.

Oplevelsen af landskabet fra eventuelle nye stier, veje og jernbaner er en værdi, der bør indgå i planlægningen. Oplevelsen af landskabet er betinget af, at der er åbne kig fra vejen og ud i landskabet, og at der ikke placeres bebyggelse i korridorer langs infrastruktur anlæggene. Placering af nye anlæg bør afvejes, således at de markante landskabstræk kan opleves samtidig med, at de påvirkes mindst muligt af de nye anlæg. Nye anlæg må ikke virke som en barriere for menneskers mulighed for at udnytte de rekreative værdier i det åbne land og specielt i det bynære landskab. I bymæssig sammenhæng berører barriereeffekten mobilitet og tilgængelighed og har desuden betydning for følelsen af tryghed.

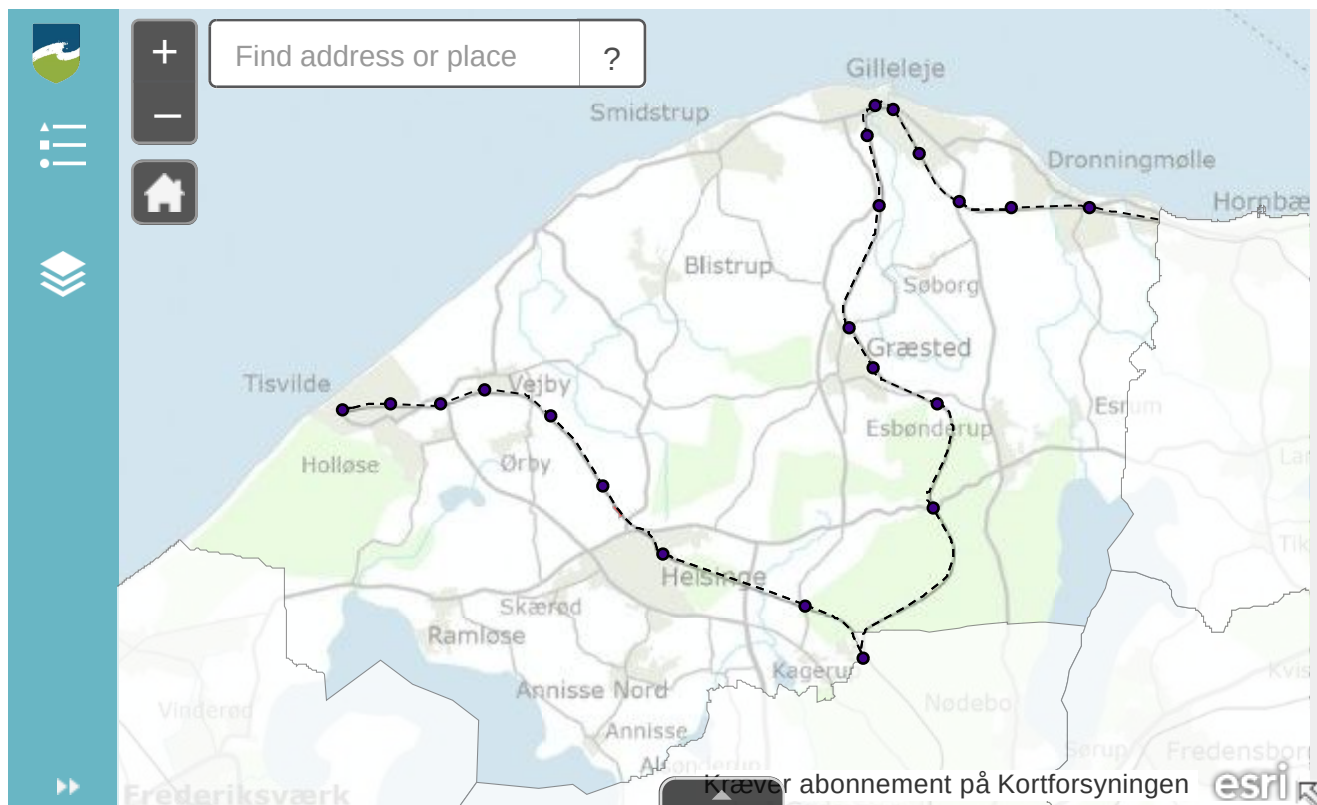
For det vilde dyre- og planteliv kan barriereeffekten indskrænke levestederne og forringe den naturlige udveksling af gener mellem enkelte populationer. I alvorlige tilfælde kan barriereeffekt direkte true en dyrearts overlevelse. Vigtige levesteder og forbindelseslinjer i landskabet er ofte knyttet til vådområder, vandløb, skove, skovbryn og levende hegn.

Fremtidig planlægning

I den kommende planperiode skal der udarbejdes en mobilitetsplan for kommunen, som

skal understøtte det samlede arbejde med kommunens investeringer i eksisterende veje og trafiksikkerhed, nyanlæg af vej, stier og parkeringsforhold, indarbejde korrespondance med kollektiv trafik og fremtidige ændringer i mobilitet, som fx større andel af el- og delebiler.

4.2 Kollektiv trafik



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 4 indeholde retningslinjer for beliggenheden af trafikanlæg.

Byrådets mål

Byrådet ønsker, at sikre en god betjening med offentlig transport for kommunens borgere og brugere, der er økonomisk bæredygtig. Det gælder såvel den kollektive trafik mod Helsingør og Hillerød og den kollektive trafik internt i kommunen således, at den kollektive trafik kan blive et attraktivt alternativ til bil og således at de stigende passagertal kan fastholdes.

Serviceniveauet fastlægges på baggrund af analyser af behov for trafikbetjening i de enkelte bysamfund og sommerhusområder og mellem disse, hensyn til understøttelse af kommunens bymønstre, samt vurdering af indtægter og udgifter i selve driften af linjerne.

Samtidig arbejder Byrådet for, at den regionale kollektive trafikbetjening styrkes, så kommunen kan få mulighed for at udnytte beliggenheden i forlængelse af S-tognettets "Hillerødfinger" og dermed styrke sammenhængen til det overordnede trafiksystem i den øvrige del af hovedstadsområdet.

Retningslinjer for kollektiv trafik

4.2.1

Gribbskov kommune betjenes af lokalbanerne Gribbskovbanen (Hillerød - Gilleleje og Hillerød - Tisvildeleje) samt Hornbækbanen (Helsingør - Gilleleje). Lokalbanens stationer fremgår af

retningslinjekort 4.2 Kollektiv trafik.

4.2.2

Eventuelle ændringer og udvidelser i anvendelsen af terminalanlæg skal ske under hensyntagen til trafikforholdene i øvrigt i det berørte byområde.

4.2.3

For at forbedre omstigningsfaciliteterne mellem tog og bus skal det så vidt muligt søges at placere busholdepladser i tilknytning til jernbanestationer.

4.2.4

Ved forbedring af terminaler for kollektiv trafik skal det sikres, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang og placeret bedst muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.

4.2.5

Der er planlagt et nyt trinbræt til lokalbanen ved Troldebakkerne i Helsingør. Se placeringen på retningslinjekort 4.2.

Derudover kan der efter nærmere forhandlinger mellem kommunen og det enkelte baneselskab etableres supplerende standsningssteder på de eksisterende banestrækninger.

Redegørelse for kollektiv trafik

FN's Verdensmål 9 og 11

Verdensmålene om industri, innovation og infrastruktur samt bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for en robust infrastruktur af høj kvalitet og tiltag der sikrer tilgængelige og bæredygtige transportsystemer. I Gribskov Kommune arbejdes der for at sikre en sammenhængende kollektiv trafik, der skal være tilgængelig både i forhold til frekvens og stoppesteder/stationer, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 9 og 11.



Kollektiv trafik i Gribskov Kommune

Det kollektive trafikssystem i Gribskov Kommune, har i flere år bestået af 3 lokale buslinjer, 6 buslinjer af regional betydning og 2 lokalbaner (Gribskovbanen og Hornbækbanen).

Det er af største betydning for kunderne, at der er sammenhæng i nettet. Kunderne sætter

det meget højt, at brug af den kollektive trafik foregår nemt, enkelt og overskueligt. Der sættes derfor fokus på sammenhæng og enkelhed, hvilket blandet andet er kendetegnet ved Pendlernettet, som er en samkørsels ordning med bil og indførelsen af R-Busser. Dette har betydet, at passagertallet de senere år har været stigende.

Særlig fokus rettes mod de områder, hvor de kollektive trafiksystemer mødes, nemlig i terminalerne og deres influensområder. Det er primært her, det kollektive trafiksystem skal stå sin prøve over for brugerne.

Den kollektive trafik planlægges i en balance imellem på den ene side ønsket om betjening med høj frekvens, der hvor befolkningstætheden, uddannelsesinstitutioner og arbejdspladstætheden er størst og på den anden side ønsket om at alle skal kunne anvende kollektiv trafik.

- Pendlernettet betjener de største byer med mange og regelmæssige afgang, der er nøje koordineret med hinanden.
- De lokale buslinjer betjener mindre lokalcentre, landsbyer, land- og sommerhusområder på et niveau, der er afstemt efter passagerpotentialitet.
- Flexturen sikrer, at alle har adgang til kollektiv trafik uanset hvor de bor.

Offentlig servicetrafik i form af almindelig busrutekørsel, fastsættelse af takster og billetteringssystemer, koordinering og planlægning af offentlig servicetrafik, samt lokalbaner varetages af Trafikselskabet Movia.

Kommunerne har med kommunalreformen fået ansvar for at fastlægge serviceniveauet i den lokale kollektive (bus-)trafik. Region Hovedstaden fastlægger serviceniveauet på de regionale buslinjer og for lokalbanerne.

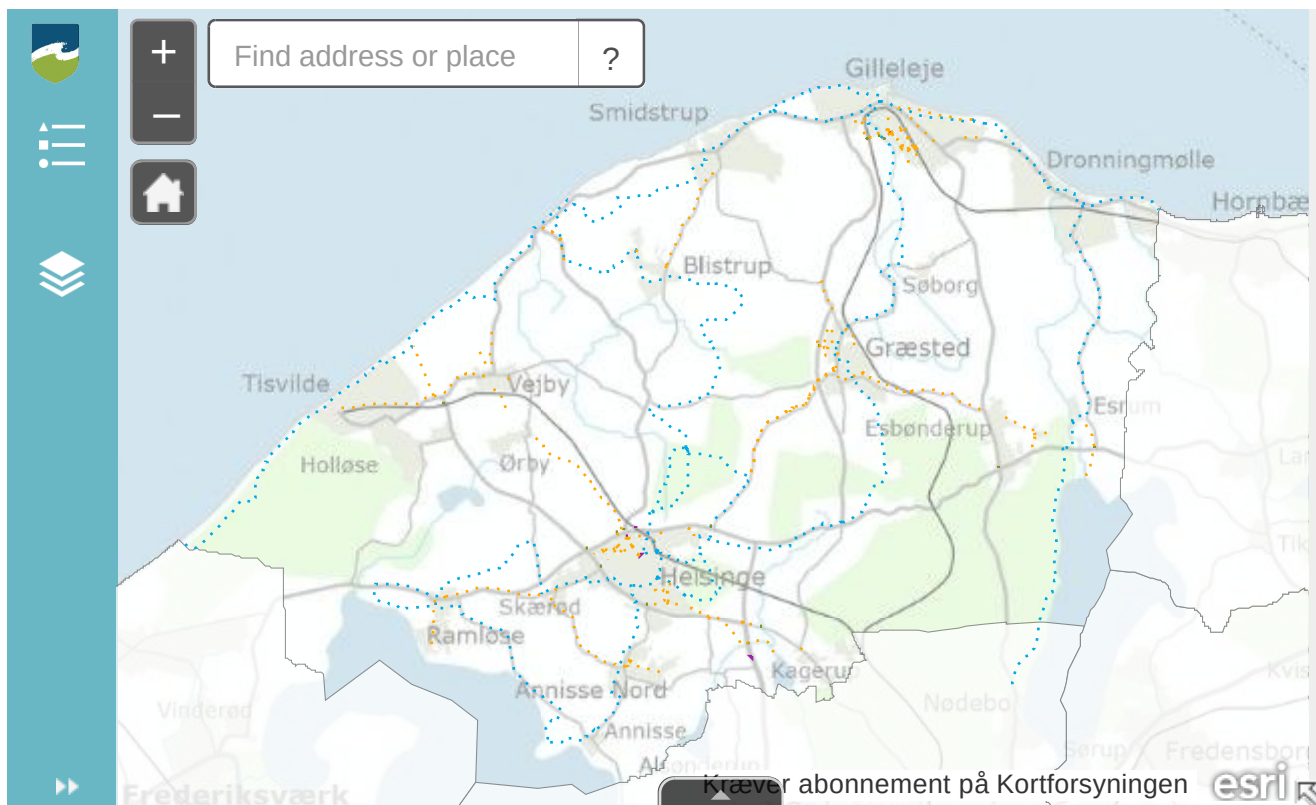
Nye trafik anlæg til kollektiv trafik

Der skal anlægges et nyt trinbræt til lokalbanen ved det kommende boligområde Troldebakkerne nord for Helsingør. Trinbrættet vil erstatte det nuværende trinbræt ved Laugø. Se retningslinjekort 4.2 for placeringen af det kommende trinbræt ved Troldebakkerne. Ved det nye trinbræt vil der ligeledes blive etableret en pendlerparkering.

Ønsker

Byrådet ønsker, at det på sigt i de statslige planer muliggøres, at Helsingør kan betjenes med S-tog, så kommunen kan få mulighed for at udnytte beliggenheden i forlængelse af "Hillerødfingeren" og dermed bedre koble sig på det overordnede trafiksystem i den øvrige del af hovedstadsområdet. Byrådet ønsker desuden, at det bliver muligt for Gribskovbanen og Hornbækbanen at køre igennem Hillerød Station til en ny Hillerød Syd Station. Endelig ønsker Byrådet at arbejde for en direkte forbindelse mellem Græsted og Helsingør, en forbindelse, der er en del af den 'Infrastruktur-akse', der er omtalt i kommuneplanens hovedstruktur.

4.3 Trafikstier



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 4 indeholde retningslinjer for beliggenheden af trafik anlæg.

Byrådets mål

Med Gribskov Kommunes Stiplan 2016 har Byrådet formuleret en målsætning at etablere et sammenhængende net af trafikstier for kommunens borgere såvel som de mange turister og besøgende i kommunen. Stiplanen skal opdateres i 2021 og skal udgøre et opdateret udgangspunkt for kommunens investeringer på stiområdet de kommende år. Det er et mål, at der sikres god sammenhæng imellem trafikstierne, den kollektive trafik og det rekreative rutenet.

Retningslinjer for trafikstier

4.3.1

Ved planlægning og anlæg skal der tages højde for eksisterende og planlagte trafikstier. Eksisterende og planlagte trafikstier fremgår af Retningslinjekort 4.3 Trafikstier.

4.3.2

Ved planlægning og anlæg af nye stier skal der sikres sammenhæng mellem trafikstinettet og det rekreative rutenet.

4.3.3

Trafikstier skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra

biltrafikken, for eksempel ved hjælp af en malet stribe, en græsrabat eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler, eksempelvis ved brug af farvet asfalt på cyklisternes areal. Belægningen skal være jævn og egnet til cykling.

4.3.4

Der er planlagt en ny trafiksti mellem Helsingør og Rågeleje via Valby med udgangspunkt i Stiplan 2016.

Redegørelse for trafikstier

FN's Verdensmål 9 og 11

Verdensmålene om industri, innovation og infrastruktur samt bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for en robust infrastruktur af høj kvalitet og gode sammenhænge mellem by, opland og landdistrikter. Gribskov Kommune er en landkommune med spredte bysamfund og meget forskelligt natur. Derfor vil kommunen i fortsat højere grad indtænke gode og tilgængelige cykelstier i planlægningen, for at forbedre infrastrukturen og sammenhængen mellem byer og landområder, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 9 og 11.



Gribskov Kommune er en attraktiv landkommune i udkanten af hovedstadsområdet med adgang til både skov og strand. Stadig flere, såvel kommunens egne borgere som sommerhusejere og turister, vil gerne have muligheden for at anvende cyklen til at gøre brug af disse aktiver i kommunen, samt alle andre vigtige mål. For at dette skal lykkes, kræver det at tilgængeligheden forbedres. Dette gælder også de bløde trafikanters mobilitet, der kan forbedres ved en udbygning og forbedring af stinettet. Stiplanen for Gribskov Kommune har som målsætning at etablere et sammenhængende stinettet for såvel kommunens borgere som de mange turister og besøgende i Gribskov Kommune. Dette sker ved at udpege et hovedstinet til den daglige færdsel (trafikstierne) og et supplerende rekreativt net. Stiplanen danner udgangspunkt for kommunens investeringer på stiområdet de kommende år.

Det overordnede formål med planlægningen for trafikstier er at sikre et sammenhængende net, der binder kommunens byområder sammen, og som også sikrer de regionale forbindelser.

I Fingerplan 2019 er vist arealreservationer til fremtidige planlagte overordnede cykelstier for pendlere. Disse fremgår af retningslinjekort 4.3.

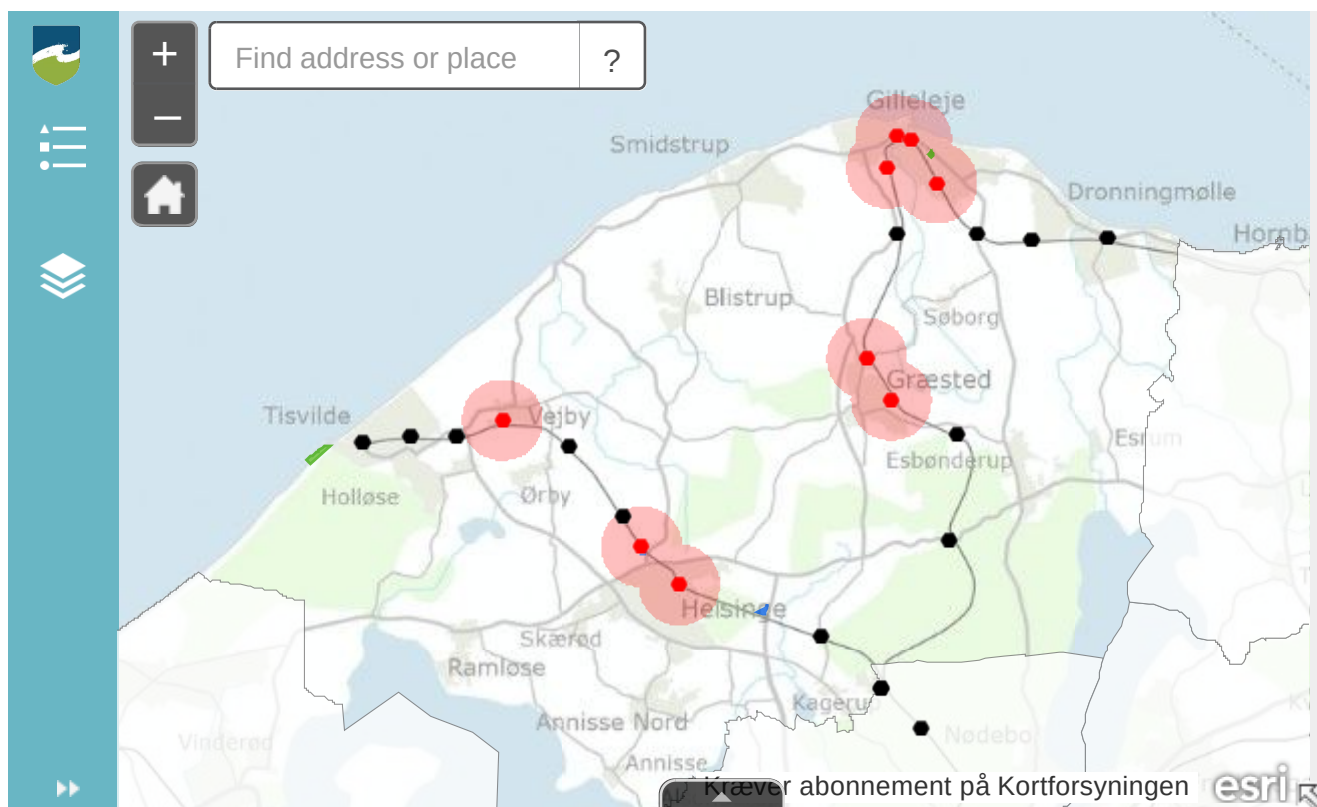
Hovedprincipperne for trafikstinettet understøtter Hovedstadsregionens bystruktur, der består af Fingerbyen med håndfladen og byfingrene samt kommunecentre uden for Fingerbyen.

Hovedprincipper for trafikstinettet:

- Trafikstinettet skal primært tilgodese hurtigst mulig cykeltransport og ligger som følge heraf primært langs de større veje.
- Trafikstinettet skal medvirke til at give pendlere forskellige muligheder for valg af transportmiddel.
- Trafikstinettet skal forbinde store befolknings- og arbejdspladskoncentrationer.
- Trafikstinettet skal give god adgang til kommunens større trafikterminaler.
- Trafikstierne skal have en standard, som giver de bedst mulige forhold for cyklisterne, herunder sikkerhed, direkte rute, vintervedligeholdelse, god belægning og belysning.
- Trafikstinettet skal koordineres med nabokommunerne. Cykelstier føres videre fortrinsvis ad hovedlandeveje for at undgå manglende forbindelser ved kommunegrænserne.

Se også afsnit 3.5 Rekreativt rutenet.

4.4 Parkering



Byrådets mål

De enkelte by- og sommerhusområder skal have tilstrækkelige parkeringsarealer til, at disse virker hensigtsmæssigt for både brugeren og for omgivelserne.

Retningslinjer for parkeringspladser

4.4.1

Der skal anlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder, leverandører og andre kan parkere deres biler, motorcykler, knallerter, cykler med videre på ejendommens område.

4.4.2

Ved lokalplanlægning skal der udlægges parkeringsareal til biler som angivet i nedenstående tabel.

	Parkeringsnorm for områder der ligger inden for 1.000 m fra udvalgte togstationer. Områderne fremgår af retningslinjekort 4.4 Parkeringsnormerne gælder for områder der ligger mindre end 1000 meter fra følgende lokalbanestationer: Vejby, Troldebakkerne, Helsing, Græsted, Græsted Syd, Fjellenstrup, Gilleleje, Gilleleje Øst, Stæremosen	Parkeringsnorm for den øvrige del af Gribskov Kommune
Boliger		
Etageboliger*	1,25 pr. bolig	1,5 pr. bolig,
Tæt-lav*	1,5 pr. bolig	2 pr. bolig
Boliger under 40 m² (etageboliger og tæt-lav)	1 pr. bolig	1 pr. bolig
Åben-lav	2 pr. bolig	2 pr. bolig
Plejeboliger**	1-75 boliger: 0,5 pr. bolig + 1 pr. 200 m² serviceareal Fra 76 boliger og op: 0,25 pr. bolig + 1 pr. 200 m² serviceareal	1-75 boliger: 0,5 pr. bolig + 1 pr. 200 m² serviceareal Fra 76 boliger og op: 0,25 pr. bolig + 1 pr. 200 m² serviceareal
Ungdomsboliger	1 pr. 4 boliger	1 pr. 4 boliger
Sommerhuse	2 pr. bolig	2 pr. bolig
Erhverv		
Butikker***	1 pr 50 m ² butiksareal - parkeringspladserne skal være offentligt tilgængelige	1 pr 50 m ² butiksareal - parkeringspladserne skal være offentligt tilgængelige
Dagligvarebutikker over 1.000 m²**	1 pr 25 m ² butiksareal - parkeringspladserne skal være offentligt tilgængelige	1 pr 25 m ² butiksareal - parkeringspladserne skal være offentligt tilgængelige
Kontor, service og liberalt erhverv	1 pr 50 m ² etageareal	1 pr 50 m ² etageareal (min 2)
Industri- og håndværksbyggeri og lignende	1 pr 50 m ² etageareal	1 pr. 50 m ² etageareal

**Der skal ved byggeriets ibrugtagning være anlagt mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Det resterende antal pladser skal ud fra en konkret vurdering af byggeprojektet enten anlægges inden ibrugtagning eller udlægges, som et areal der reserveres til etablering af de*

resterende pladser. Kommunen kan efterfølgende kræve parkeringspladserne anlagt, hvis det vurderes at der er behov for yderligere parkering.

*** Der skal ved byggeriets ibrugtagning være anlagt mindst 80 % af de parkeringspladser der skal udlægges iht. parkeringsnormen, mens det resterende antal pladser kan udlægges, som et areal der reserveres til etablering af de resterende parkeringspladser. Kommunen kan efterfølgende kræve parkeringspladserne anlagt, hvis det vurderes at der er behov for yderligere parkering.*

**** Der kan dog fastsættes større eller mindre krav, hvis der er forhold, der taler herfor. Der kan være færre parkeringspladser ved en butik, der ligger i et område med mange parkeringspladser i forvejen, færre ved butikker, der ikke har særligt mange kunder, krav om trailerparkering (ekstra lange) ved f.eks. byggemarkeder, flere ved enkeltliggende butikker, der ikke kan drage nytte af andre parkeringspladser.*

4.4.3

For andre bygningstyper end de nævnte i tabellen vil byrådet fastsætte kravet til antal parkeringspladser efter en konkret vurdering.

4.4.4

Byrådet kan i særlige tilfælde bestemme, at der skal anlægges eller udlægges flere parkeringspladser end ovenfor nævnt, hvis den pågældende bebyggelse anvendes på en sådan måde, at det efter Byrådets skøn medfører et særlig stort parkeringsbehov.

4.4.5

Parkeringsanlæg i områder med særlige drikkevandsinteresser skal sikres imod, at der sker nedsivning af forurennet vand.

4.4.6

Ved etablering af trinbræt for lokalbanen ved Troldebakkerne, kan der oprettes pendler-parkeringspladser i forbindelse med trinbrættet, se retningslinjekort 4.4. Der er ligeledes reserveret areal til pendler-parkeringspladser ved Højbjerg Hegn, hvis der i fremtiden bliver planlagt for et trinbræt her.

Redegørelse for parkeringspladser

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at gøre byudviklingen mere bæredygtig og forbedre trafiksikkerheden. I Gribskov Kommune differentieres der i antallet af parkeringspladser alt efter om området er placeret tæt på udvalgte togstationer. Herved appelleres der til at benytte den mere bæredygtige kollektive trafik i de områder hvor det er muligt. Samtidigt skal der sikres tilstrækkeligt med p-pladser, for at undgå uhensigtsmæssige parkeringer, der kan forværre trafiksikkerheden. Dette giver

en mere bæredygtig byudvikling, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



En velfungerende parkeringsløsning er én af forudsætningerne for, at en bebyggelse eller et byområde opleves som god. Parkeringen er velfungerende, når der er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler, cykler og lignende, samt når der er en fornuftig adgang og nærhed til pladser og anlæg.

Retningslinjerne er generelle retningslinjer for parkering, der gælder ved udarbejdelse af nye lokalplaner eller hvis der ikke er en lokalplan for området. Hvis der i en lokalplan er fastsat andre bestemmelser for parkering, er det lokalplanens bestemmelser der gælder.

Parkeringsnormerne i retningslinje 4.4.2 vurderes at give en tilstrækkelig kapacitet, men for særlige anvendelser er der ikke fastsat specifikke normer, det gælder for eksempel idrætshaller og lignende idrætsfaciliteter, hvor der bør foretages en konkret vurdering ud fra areal, anvendelse og antal brugere.

Parkeringsnormerne er differentieret, således at der i byområderne tæt ved en lokalbanestation ikke stilles helt så høje krav til antallet af parkeringspladser. Konkret stilles der lavere krav til antallet af parkeringspladser til boliger når de er placeret mindre end 1000 meter fra stationen i Vejby, Troldebakkerne, Helsing, Græsted, Græsted Syd, Fjellenstrup, Gilleleje, Gilleleje Øst og Stæremosen. Baggrunden for det er at der i disse områder er bedre mulighed for at bruge kollektiv trafik end i den øvrige del af kommunen.

Ved etageboliger og tæt-lav boliger er der mulighed for kun at anlægge 1 parkeringsplads pr. bolig, mens der blot skal reserveres areal til de øvrige parkeringspladser. Formålet er at undgå at for store del af fællesarealerne bliver brugt til parkering. Kommunen kan dog efterfølgende kræve at der bliver anlagt parkeringspladser på de reservede arealer, hvis det vurderes, at der er behov for dem.

Generelt skal parkeringen ske på egen grund. Der vil dog i byområderne, særligt i Helsing, Græsted og Gilleleje, være mulighed for at etablere parkering på anden vis. Hvis det eksempelvis ikke er muligt at etablere et tilstrækkeligt antal parkeringspladser på egen grund, kan Byrådet godkende, at der i stedet sker en indbetaling til parkeringsfonden. Det vil også i større byomdannelseprojekter være relevant at arbejde med fælles parkeringsløsninger for enkeltområder. Parkeringsbehovet i sådanne projekter vil normalt blive defineret i forbindelse med lokalplanlægningen

Parkering skal forstås som parkering i færdselslovens forstand og gælder således for indregistrerede køretøjer.

Hvor der er særlige behov for arealer til af- og pålæsning med videre, skal dette sikres i forbindelse med gennemførelsen af projektet.

Det er den enkelte bygherre, der har ansvaret for at etablere de nødvendige parkeringspladser. Kommunen bestyrer parkeringsfonden og anlægger offentlige parkeringspladser i det omfang, der er midler til det i blandt andet parkeringsfonden.

Kommunen påser i lokalplanlægningen og i byggesagsbehandlingen, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

Særligt om drikkevandsinteresser

Parkeringsanlæg i områder med særlige drikkevandsinteresser skal sikres mod nedsivning af forurennet vand. For mindre parkeringsarealer kan overfladevand afledes ved diffus nedsivning gennem et biologisk aktivt jordlag, mens der for større arealer skal gøres en særlig indsats for at sikre drikkevandet mod forurening.

Parkering i Gribskov Kommune

Generelle parkeringsregler

4.5 Antennemaster

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg.

Byrådets mål

Der skal være kraftig fokus på at etablere en tilfredsstillende dækning for mobiltelefoni.

Retningslinjer for antennemaster

4.5.1

Antenner og master skal kunne placeres, hvor der er behov for bedre dækning.

4.5.2

Antenner skal dog søges placeret på eksisterende bygninger eller master.

4.5.3

Antenner og master skal indpasses i forhold til omgivelserne med størst mulig hensyntagen til værdifulde bebyggelser, til bymiljøer, til landskaber og til dem, der bor tæt på.

Redegørelse for antennemaster

FN's Verdensmål 9 Industri, innovation og infrastruktur

Verdensmålet om industri, innovation og infrastruktur omhandler bl.a. tiltag for at øge tilgængeligheden til et mobilt netværk. I Gribskov Kommune vil der ske en løbende

udvikling og udbygning af mobilnettet, for at forbedre tilgængeligheden og hastigheden af internet i de beboede områder. Dette er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 9.



Generel introduktion

Det forventes i planperioden at ske en løbende udbygning af mobilnettet i Gribskov Kommune. Retningslinjerne angår ikke kun master til antenneformål, men også opsætning af antenner på bygninger eller andre høje konstruktioner.

Udviklingen inden for mobiltelefoni, med den teknologiske udvikling fra 4G (LTE) og 4g+ (LTE Advanced) til 5G og et stadig større antal brugere, betyder, at der nu og inden for den nærmeste fremtid er behov for et stadig tættere net. Et tættere net betyder opsætning af flere antennesystemer, der er placeret tættere på hinanden. Der er også indgået en aftale mellem stats og nogle mobiloperatører om at udbyde en downloadhastighed på mindst 30 Mbit/s og en uploadhastighed på mindst 3 Mbit/s i mindst 90 procent af udvalgte geografiske områder senest den 4. april 2022.

En ordentlig mobildækning er ekstremt vigtig ud fra særligt sundheds- og sikkerhedsmæssige hensyn, så man kan få fat i lægevagten ved trafikuheld og lignende. En positiv bivirkning kunne naturligvis være, at bedre mobildækning også vil kunne gøre Gribskov Kommune mere attraktiv til bosætning og erhverv. Gribskov Kommune vil derfor lægge stærk vægt på at sikre en ordentlig mobiltelefonisk dækning, som også kan medvirke til at opfylde statslige krav.

I udgangspunktet vurderer Gribskov Kommune, at det skal være muligt at udvide eksisterende og at opstille nye antennemaster, hvor det af dækningshensyn er nødvendigt. En ordentlig mobildækning er en så essentiel del af vores digitale infrastruktur, at man skal kunne acceptere, at master nogle gange placeres steder, som nogle borgere med videre er utilfredse med.

Opsætning af antennesystemer, herunder også forskellige typer af master, ændrer på forskellig vis indtrykket af det bymæssige landskab, hvorfor der dog kan være nogle placeringer, der er mere hensigtsmæssige end andre. Derfor har Gribskov Kommune planer om at udarbejde en masteplan i 2022, for at skabe et fælles udgangspunkt for den enkelte borger, erhvervsdrivende, teleoperatørerne og Gribskov Kommune for en dialog omkring mobilantenner og master.

Kort om mulig ansøgningsproces

Opstilling af master kræver byggetilladelse. Hvis mastepositionen er beliggende i landzone, kræver det i nogle tilfælde landzonetilladelse. I visse tilfælde kan det være nødvendigt at udarbejde en lokalplan. Masteloven, byggeloven, naturbeskyttelsesloven og planloven er de centrale lovgivninger i kommunens behandling af mastesager.

Kommunen giver bygge- og landzonetilladelser, men de overordnede rammer for kommunens administration udstikkes af masteloven. Masteloven indeholder bestemmelser om fælles udnyttelse af master. Det betyder, at det bestræbes at samle teleselskabernes antenner i få master med henblik på at påvirke omgivelserne mindst muligt. Hvis der ikke kan findes en tilfredsstillende løsning, kan statslig myndighed give tilladelse til, at der eksproprieres med henblik på at sikre udnyttelsen af arealer, hvorpå der kan opsættes master eller antennesystemer.

4.6 Kraftværker

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål, i samråd med de lokale fjernvarmebestyrelser, at medvirke til at udvide den kollektive fjernvarmeforsyning i det omfang, de konkrete projektudvidelser vurderes samfundsøkonomisk hensigtsmæssige.

Retningslinjer for kraftværker

4.6.1

Omkring eksisterende og planlagte kraftværker, kraftvarmeværker og fjernvarmeværker over 100 Mega Watt indfyret effekt, samt omkring virksomheder, der er omfattet af § 5 i risikobekendtgørelsen, må der i lokalplanlægningen ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for en afstand af 500 meter, med mindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer. For anlæg mellem 30 Mega Watt og 100 Mega Watt er den tilsvarende afstand 200 meter. Se retningslinjekort 4.6 Kraftværker.

Redegørelse for kraftværker

FN's Verdensmål 9 og 13

Verdensmålene om industrier, innovation og infrastruktur samt klimaindsats omhandler bl.a. tiltag for at øge anvendelsen af energivenlige teknologier samt tiltag mod klimaforandringer. I Gribskov Kommune findes flere anlæg til vedvarende energi i form af solvarmeanlæg og solceller. Vedvarende energianlæg er essentielle i den grønne omstilling, da de udnytter rene og miljøvenlige energiresourcer, og samtidigt sænker det samlede CO₂-forbrug, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 9 og 12.



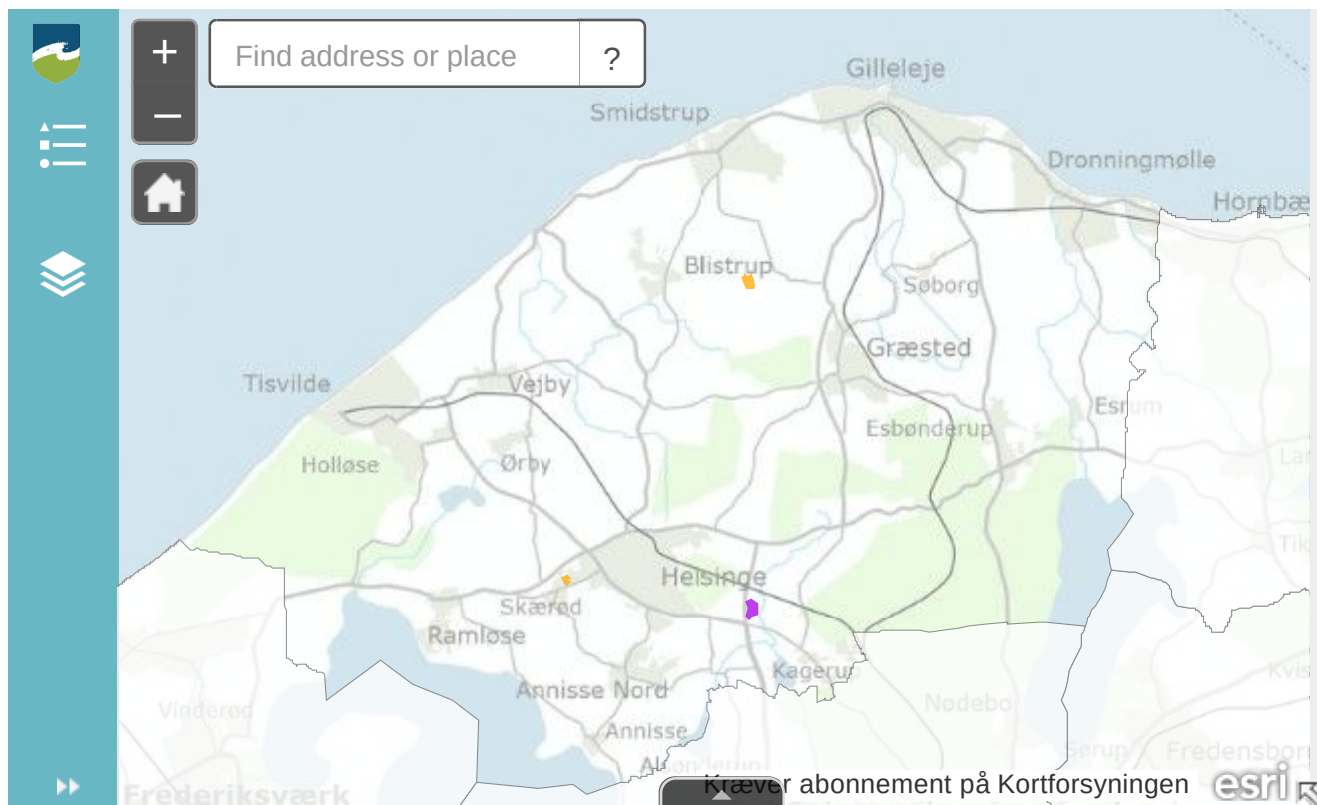
Kraftværker og kraftvarmeværker omfatter produktion af elektricitet og varme. Af hensyn til kapacitetsplanlægning, og planlægning af anvendelse af arealer umiddelbart op til disse anlæg, størrelsesopdeles de efter effekten, som nævnt under retningslinjerne.

Der er ingen kraftværker (el-produktion) i Gribskov Kommune. Der er i Gribskov Kommune et privat kraftvarmeværk, Helsingør Fjernvarme, med en indfyret effekt mellem 30-100 Mega Watt. Der er derudover et privat kraftvarmeværk, naturgas, samt 2 private fjernvarmeværker, begge træflis, der alle 3 er under 30 Mega Watt. Der er ingen planer om yderligere større værker i Gribskov Kommune.

Vejby-Tisvilde og Helsingør Fjernvarme har begge solvarmeanlæg som del af deres produktion.

Projektudvidelser på fjernvarmeværker i planperioden forventes kun at finde sted i de 4 byområder, Vejby-Tisvilde, Helsingør, Græsted og Gilleleje, hvor der i dag er fjernvarmeforsyning.

4.7 Affaldsanlæg



Lovgrundlag

Kommuneplanlægningen for affaldsindlæg skal jf. planlovens § 11a stk. 1, nr. 5 og 6 indeholde retningslinjer om og arealreservationer til forbrændingsanlæg og større affaldsbehandlings- og deponeringsanlæg, og arealreservationerne skal som udgangspunkt opretholdes for at sikre tilstrækkelig kapacitet. udpegninger til lokalisering af affaldsanlæg herunder deponeringsanlæg, må, jf. planlovens §11a ikke være i konflikt med de nationale landskab-, natur og miljøinteresser, herunder grundvandsinteresser.

Byrådets mål

Byrådets mål er beskrevet i Gribskov Kommunes affaldsplan 2019-2030. Målsætningen er bl.a. at opnå 50 % genanvendelse af husholdningsaffald i kommunen senest i 2022, at øget serviceniveau for borgere og erhverv og at forbedre løsninger til sortering og indsamling af farligt affald, som f.eks. batterier, elektronik, sparepærer.

Retningslinjer for affaldsanlæg

4.7.1

De større affaldsanlæg fremgår af kommuneplanens kortema: Tekniske anlæg.

4.7.2

Anlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

4.7.3

Der må ikke udlægges arealer så, afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og affaldsanlæg nævnt i tabellen nedenfor bliver mindre end de anførte afstande, med mindre det kan dokumenteres, at de miljømæssige grænseværdier kan overholdes og det kan sandsynliggøres, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Affaldsanlæg	Afstandskrav (Meter)
Deponeringsanlæg	500
Biogasanlæg	500
Regionale komposteringsanlæg for haveaffald	500
Komposteringsanlæg for andet end haveaffald	500
Nedknusningsanlæg	500
Komposteringsanlæg for haveaffald	300
Affaldsforbrændingsanlæg	150
Slamforbrændingsanlæg	150
Slammineraliseringsanlæg	100
Slamtørringsanlæg	100

Redegørelse for affaldsanlæg

FN's Verdensmål 12 Ansvarligt forbrug og produktion

Verdensmålet om ansvarligt forbrug og produktion omhandler bl.a. tiltag for at reducere affaldsgenereringen og tiltag for en miljømæssig forsvarlig håndtering af affald og kemikalier. Gribskov Kommune arbejder for at reducere i mængden af affald samt øge andelen af affald der genbruges. Dette er en bedre udnyttelse af naturressourcerne samtidigt med at det vil sænke udledningen af CO₂, hvilket er i overensstemmelse med

FN's Verdensmål 12.



Affaldsanlæg er anlæg, der modtager, behandler, omlaster eller deponerer affald.

Der er ikke i planperioden planlagt etablering af nye affaldsanlæg i Gribskov Kommune. Behovet for behandling af affald (forbrænding, kompostering, deponering med videre) opfyldes via interressentmedlemskabet i I/S Vestforbrænding. Vestforbrænding etablerer de ordninger, der er lovkrav om, og de ordninger interressentkommunerne ønsker. Som eksempler kan nævnes forbrænding af affald, kompostering af haveaffald, indsamling af flasker/papir samt indsamling og behandling af klinisk risikoaffald.

4.8 Deponering af jord

Lovgivning

Kommuneplanen skal i følge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 6, indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til virksomheder m.v., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål at bidrage til den overordnede planlægning for deponeringsanlæg ved at bidrage med opgørelser over kommunens forventede deponeringsbehov.

Endvidere er det et mål, at sikre, at styring af forurennet jord sker efter gældende regler, herunder at tilvejebringe det kortgrundlag for løbende revurdering af områdeklassificeringen, der i udgangspunktet var identisk med byzonen, efterhånden som jordkvaliteten i delområder af byzonen bliver dokumenteret.

I forhold til ren jord har Byrådet følgende overordnede mål:

- mængden af ren overskudsjord skal begrænses,
- ren overskudsjord bør så vidt muligt anvendes tæt på opgravningsstedet,
- ren jord må ikke placeres tilfældigt og uhensigtsmæssigt i det åbne land,
- ren jord bør anvendes til at skabe nye kvaliteter for landskab, friluftsliv og oplevelser eller bygges ind i eksisterende anlæg,
- arealer, der kan anvendes til forurennet jord, må ikke anvendes til ren jord og
- ren jord må ikke blandes med forurennet jord.

Retningslinjer for deponering af jord

4.8.1

Anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurennet overskudsjord, må ikke placeres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser, herunder i områder med særlige drikkevandsinteresser, medmindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

4.8.2

Der må i den kommunale planlægning ikke udlægges arealer, således at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og deponeringsanlæg for forurennet jord bliver mindre end 500 meter, medmindre det ved undersøgelser godtgøres, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Redegørelse for deponering af jord

FN's Verdensmål 6 og 12

Verdensmålene om rent vand og sanitet samt ansvarligt forbrug og produktion omhandler

bl.a. tiltag for at reducere forureningen af drikkevandet samt tiltag for en miljømæssig forsvarlig håndtering af affald og kemikalier. Ved at deponere forurenede jord korrekt, minimeres forureningen af grundvandet, samt negative indvirkninger på menneskers sundhed og miljøet, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 6 og 12.



Planlægning for deponering af jord

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenhed af virksomheder med videre, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav, jævnfør planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 6. Hertil hører deponeringsanlæg for forurenede jord.

Formålet med planlægningen er at få tilvejebragt placeringsmuligheder for deponeringsanlæg til forurenede jord. I denne sammenhæng menes der forurenede jord, som skal slutdeponeres, idet jorden ikke kan genanvendes eller renses. Jorden skal derfor deponeres på en måde, som er miljømæssigt forsvarlig langt ud i fremtiden.

Der er i Gribskov Kommune ingen aktuelle planer om at etablere anlæg for deponering af forurenede jord indenfor planperioden. Gribskov Kommune forventer i den kommende planperiode at få bredere indsigt i ovenstående kapacitet, som en fælleskommunal afklaringsopgave.

Kommunens administration af jorddeponering

Deponering af forurenede jord håndteres i affaldsplanlægningen som et behandlings- eller deponeringsanlæg.

Kartering (løbende midlertidig deponering) af forurenede jord er ikke at betragte som deponering. Der er etableret et miljøgodkendt jordkarteringsanlæg på Pårupvejen 185. Deponering af ren overskudsjord håndteres ad hoc, typisk i form af landzonetilladelse til det konkrete projekt.

I visse tilfælde er placering af deponeringsanlæg for forurenede jord omfattet af VVM-reglerne.

Jordklasser

På baggrund af påviste koncentrationer inddeles jord i klasserne 0, 1, 2, 3 og 4, som beskrevet i "Vejledning i håndtering af forurenede jord på Sjælland", juli 2001, udarbejdet i et samarbejde mellem de 5 amtslige enheder i Hovedstadsregionen, Vestsjællands Amt og Storstrøms Amt. Klasse 1 jord kan anvendes frit ved bygge- og anlægsarbejder. Klasse 2

jord er lettere forurenede jord, som kun skal deponeres, såfremt den ikke kan genanvendes. Klasse 3 og 4 jord er forurenede og kraftigere forurenede jord. Ca. 90 % af den jord, der skal deponeres, er klasse 2 og 3 jord. Store mængder klasse 2 jord kan ikke genanvendes på grund af mangel på genanvendelsesprojekter.

Genanvendelse

I forbindelse med større bygge og anlægsarbejder bør det overvejes at genanvende lettere forurenede jord, som er opgravet på grunden, som erstatning for råstoffer, som minimum i det omfang, dette kan ske i henhold til reglerne på området.

Forurenede jord skal modtages, behandles, omlastes og deponeres på affaldsanlæg. Deponering af forurenede jord kan ske i miljøgodkendte specialdepoter med et membransystem, som opsamler nedsivende forurenede regnvand, såkaldt perkolat. Når deponeringen er afsluttet, slutaftdækkes med ren jord. Under driften og efterbehandlingen sker der en overvågning og evt. opsamling og rensning af perkolatet på et eksternt renseanlæg. Efterhånden som de forurenende stoffer udvaskes af depotet, bliver perkolatet stadig renere. Når perkolatet har en renhedsgrad, så det ikke mere er en miljøfare for grundvandet og/eller recipienten, overgår depotet til såkaldt passiv drift.

Afstandskrav mellem affaldsanlæg og forureningsfølsom arealanvendelse

Ved en eventuel fremtidig planlægning af placering af deponeringsanlæg i Gribskov Kommune, vil dette ske under hensyntagen til eksisterende og planlagt forureningsfølsom arealanvendelse. Etablering af deponeringsanlæg for forurenede jord kan påføre omgivelserne gener i form af lugt, støj, støv og trafikbelastning. Gribskov Kommune vil derfor følge de overordnede retningslinier for fastlæggelse af afstandskrav, som beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning. Udgangspunktet er, at der foretages en miljømæssig vurdering af hvilken afstandsklasse en given virksomhed skal placeres i for derefter at foretage en afstandszoning for planlægning af et områdes anvendelse. Deponeringsanlæg for forurenede jord er i henhold til ovenstående håndbog placeret i klasse 6-7 med en anbefalet afstand på 300-500 meter til boligområder.

Områdeklassificering

Områdeklassificering er en metode til at sikre kontrol af den jord, der må antages at kunne være lettere forurenede. I Gribskov Kommunes jordstyringsregulativ er al byzonejord områdeklassificeret som lettere forurenede. Dette er relevant, når jorden skal bortskaffes fra ejendommen (matriklen), idet det betyder, at jorden skal analyseres i henhold til retningslinjerne i jordstyringsregulativet. Gribskov Kommune kan senere beslutte at udtage eller inddrage delområder fra den nuværende områdeklassificering = byzonen. Dette kan dog kun ske på baggrund af konkret viden, og efter høring af de relevante grundejere. Generelt kan man sige om forureningskilder til jorden, at diffuse kilder områdeklassificeres af Gribskov Kommune, hvorimod punktkilder på enkeltejendomme kortlægges af Region Hovedstaden.

Ren jord

Det har i de seneste år været et problem at komme af med ren overskudsjord i Hovedstadsregionen. Det skyldes dels en stor byggeaktivitet, dels at en ændring af miljøbeskyttelsesloven har medført, at der ikke længere kan afleveres ren overskudsjord i råstofgravene. Det har givet problemer for vognmændene og medført en række uhensigtsmæssige placeringer af jorden i det åbne land.

For at sikre de overordnede mål for forurenede jord har Gribskov Kommune udarbejdet et jordstyringsregulativ, der beskriver reglerne i forbindelse med håndtering af denne jord. I forbindelse med de enkelte jordsager vil der være fokus på, at ren jord ikke opklassificeres til lettere forurenede jord og dermed belaster anlæggene for forurenede jord unødigt. Endelig skal det nævnes, at disponering af ren jord i det åbne land kræver landzonetilladelse, og at Gribskov Kommune i landzonetilladelserne stiller vilkår vedrørende sikring af jordkvaliteten, svarende til klasse 0, hvorved jorden fastholdes i en kvalitet der er egnet til dyrkningsformål.

4.9 Spildevandsanlæg

Lovgivning

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg.

Byrådets mål

Det skal sikres, at spildevandsbortskaffelsen sker således, at den ikke er til hinder for bevaring eller genskabelse af et naturligt dyre- og planteliv i vandområderne.

Det er Byrådets målsætning, at have et velfungerende spildevandssystem, der som en optimeret helhed sikrer, at spildevandsbortskaffelsen sker uden gener for borgerne.

Retningslinjer for spildevandsanlæg

4.9.1

Nye spildevandsanlæg skal i videst muligt omfang placeres således, at miljømæssige gener i form af støj, lugt med videre påvirker omgivelserne mindst muligt.

4.9.2

Ved nye renseanlæg skal adgangsvejen placeres på en måde, så tung trafik og lignende er til mindst mulig gene for blandt andet naboer.

Redegørelse for spildevandsanlæg

FN's Verdensmål 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at sikre en bæredygtig boligplanlægning og byudvikling. I Gribskov Kommune er der flere spildevandsanlæg, der er placeret tæt på boligbebyggelse. Retningslinjerne er med til at sikre, at fremtidig byudvikling vil blive mindst muligt påvirket af støj og lugt fra spildevandsanlæg, og dermed gøre områderne mere bæredygtige, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Rensningen af spildevandet foregår for langt de fleste ejendommers vedkommende via ét af Gribvand Spildevand A/S's Renseanlæg. Gribvand er kommunens spildevandsforsyningsselskab. Gribvand har ansvaret for, at spildevandet bliver rensset tilstrækkeligt. Staten fører tilsyn med Gribvands spildevandsanlæg. Ca. 3000 ejendomme er ikke tilsluttet den offentlige kloak, men har private spildevandsanlæg som eksempelvis nedsivningsanlæg eller samletanke, som er tilsluttet den kommunale tømningsordning.

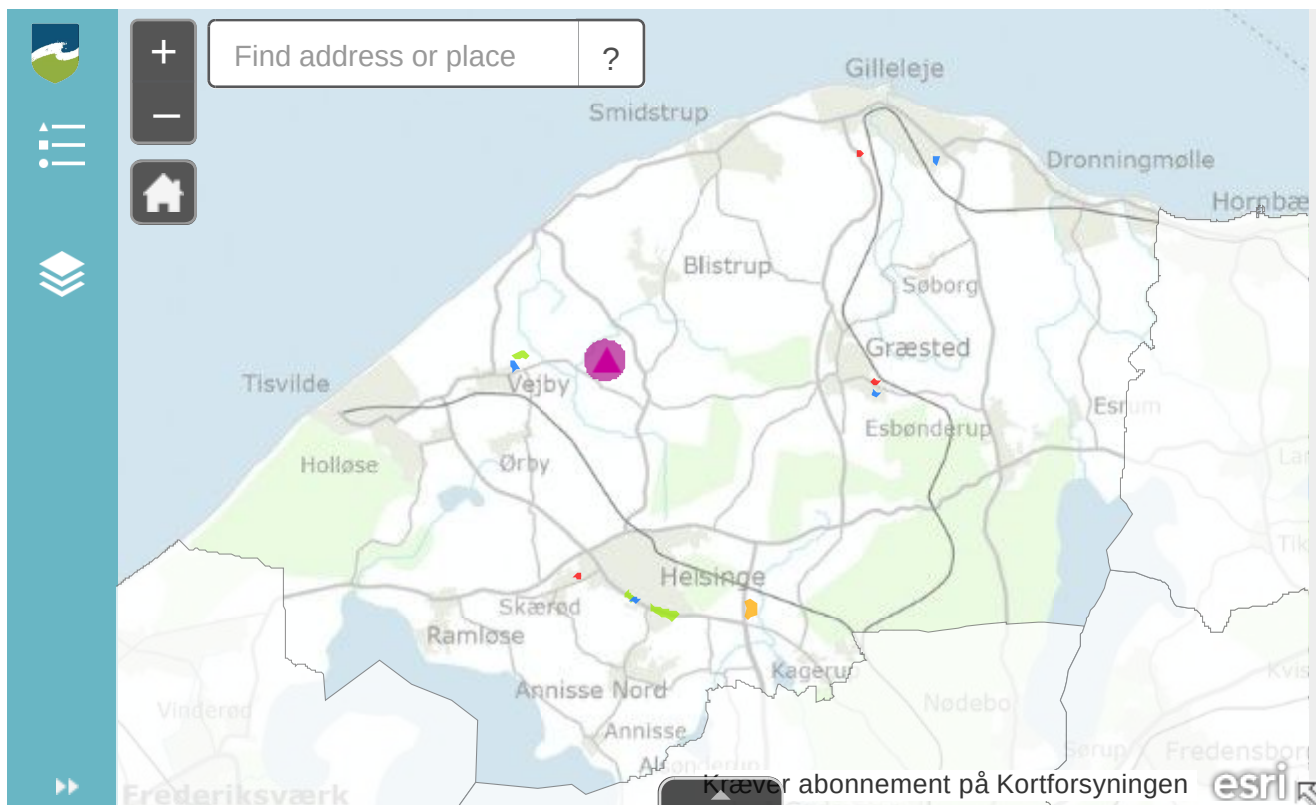
Ved drift af renseanlæg er det en forudsætning, at store lastbiler kan komme til og fra anlæggene. Der er tale om lastvogntog på mere end 18 ton. Så adgangsvejene til Gribvands renseanlæg skal være af en sådan beskaffenhed, at kørebane og nærmeste omgivelser kan bære trafikken.

Fra et renseanlæg vil der være lugt- og støjgener svarende til anden industri. Lugt og støj er mest udtalt i nordlig og østlig retning, da det oftest blæser fra syd og vest i Danmark. For at renseanlæg skal genere mindst muligt, er det hensigtsmæssigt ikke at planlægge beboelse for tæt på området. Hvis man vil byudvikle tæt på renseanlæg, bør det være anden industri eller rekreative områder, som planlægges.

Hvis der skal planlægges for et nyt renseanlæg, er det hensigtsmæssigt at placere det i et lavt området og i områder, hvor der ikke er planlagt byudvikling. Gribvand arbejder på at reducere antallet af renseanlæg med henblik på at effektivisere driften.

Nærmere retningslinjer for håndtering af spildevand i Gribskov Kommune fremgår af kommunens spildevandsplan.

4.10 Vindmøller og anlæg til vedvarende energi



Lovgivning

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg.

Byrådets mål

Det er byrådets mål at medvirke til, at der sker en rimelig udnyttelse af vindenergien i Gribskov Kommune under hensyn til landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske interesser, samt under hensyn til nabobeboelse og øvrige interesser.

Det skal være muligt at opsætte anlæg til produktion af vedvarende energi, men det er vigtigt at anlæg opsættes under hensyntagen til det enkelte steds karakter og eventuelle beskyttelseshensyn.

Retningslinjer for vindmøller og anlæg til vedvarende energi

Store vindmøller

4.10.1

Der kan ikke opstilles store vindmøller i Gribskov Kommune.

4.10.2

Der må ikke i kommune- og lokalplanlægningen inden for en radius af 500 meter omkring store vindmøller udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre kommunen ved undersøgelser har godtgjort, at der ikke er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed.

4.10.3

Store vindmøller kan ikke udskiftes.

Husstandsvindmøller

4.10.4

Husstandsvindmøller må være maksimalt 25 meter høje.

4.10.5

Husstandsvindmøller kan efter en konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse opstilles, såfremt de placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme.

4.10.6

Placering af husstandsvindmøller i beskyttelsesområder kan tillades efter en konkret vurdering, såfremt landskabs-, natur- og kulturværdierne ikke forringes.

4.10.7

Placering af husstandsvindmøller i kystnærhedszonen kan tillades efter en konkret vurdering, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

4.10.8

Der må ikke opstilles husstandsvindmøller i internationale fuglebeskyttelses-områder og habitatområder. Hvis der placeres en husstandsvindmølle inden for en randzone på op til 800 meter fra et internationalt beskyttelsesområde, skal der redegøres for vindmøllens eventuelle påvirkning af områdets dyre- og planteliv.

4.10.9

Husstandsvindmøller skal placeres således, at de visuelt opfattes som tilhørende ejendommens bygningskompleks. Der skal fra møllen være en afstand på mindst 300 meter til byområde og anden beboelse, og møllen skal placeres under størst mulig hensyntagen til naboejendomme og landskab.

4.10.10

Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske uden tilladelse, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt.

Generelle afstandskrav til vindmøller

4.10.11

Vindmøller må ikke opstilles nærmere skel mod jernbanestrækninger end totalhøjden plus 10 meter.

4.10.12

Vindmøller skal placeres i en afstand fra deklarationsarealet for højspændingsledninger på minimum møllens totalhøjde.

4.10.13

I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af vindmøller bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen. De bør placeres mindst 200 meter fra radiokædesigtelinier. Oplysning om de overordnede radiokædeforbindelser kan fås ved henvendelse til Erhvervsstyrelsen.

Anlæg til produktion af vedvarende energi

4.10.14

Anlæg til produktion af vedvarende energi skal udformes og placeres under hensyntagen til beskyttelseshensyn, herunder udpegede kulturmiljøer, fredninger og landskabelige interesser. Tilpasning kan eksempelvis ske ved at integrere anlægget i bygningen, ved at placere anlægget adskilt fra bygningen eller ved valg af udformning og farve af anlægget.

Redegørelse for vindmøller og anlæg til vedvarende energi

FN's Verdensmål 9 og 12

Verdensmålene om industrier, innovation og infrastruktur samt ansvarligt forbrug og produktion omhandler bl.a. tiltag for at øge anvendelsen af miljøvenlige teknologier samt en effektiv udnyttelse af naturressourcer. I Gribskov Kommune findes der både vindmøller og andre anlæg til vedvarende energi som fx solvarmeanlæg og solceller. Vedvarende energianlæg er essentielle i den grønne omstilling, da de udnytter rene og miljøvenlige energiressourcer, og samtidigt sænker det samlede CO₂-forbrug, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 9 og 12.



Kort om vindmøller

Gribskov Kommune skal i kommuneplanen udpege beliggenheden af tekniske anlæg, herunder vindmøller, jævnfør Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 5. For store vindmøller skal der udpeges områder til opstilling af møllerne i kommuneplanen, mens husstandsvindmøller kræver landzonetilladelse.

Definitioner

Husstandsvindmølle: Enkeltstående mølle med spinkel konstruktion og med en totalhøjde på maksimalt 25 meter.

Stor vindmølle: Vindmølle med en totalhøjde på mere end 25 meter.

Totalhøjde på vindmøller: Højden målt til vingespids, når spidsen er højest over terræn.

Store vindmøller i Gribskov Kommune

Der er ikke udpeget områder til store vindmøller i Gribskov Kommune.

Der er placeret én stor vindmølle i Gribskov Kommune. Denne er ikke opsat inden for et udpeget vindmølleområde, eftersom den er opsat før det blev påkrævet at store vindmøller skal stå inden for udpegede vindmølleområder. Hvis møllen skal udskiftes vil det derfor kræve at området kan udpeges til vindmølleområde. Der har været foretaget en undersøgelse af muligheden for at udpege områder i Gribskov Kommune til opstilling af store vindmøller. Der har i undersøgelsen været taget udgangspunkt i de områder i kommunen hvor afstandskravet til nabobeboelse er overholdt. Det drejer sig om 17 områder.

Disse 17 områder har været undersøgt nærmere i forhold til øvrige placeringshensyn såsom beskyttet natur (blandt andet fredede områder, § 3 og natura 2000 områder) kulturhistorie, landskab og produktionskapacitet i området. På baggrund af denne undersøgelse er der foretaget en afvejning mellem beskyttelsesværdier, menneskelige hensyn og styrkelsen af alternative energikilder. Det er vurderet, at der ikke er nogen af disse 17 områder, der er egnet til opstilling af store vindmøller. Der kan derfor ikke opstilles nye store vindmøller i Gribskov Kommune.

Husstandsvindmøller

Opstilling af husstandsvindmøller kan kun ske efter landzonetilladelse eller på baggrund af en bonuslokalplan. Ved opstilling af husstandsvindmøller skal der tages størst mulig hensyn til nabobeboelse og til de øvrige regionale interesser, der er knyttet til anvendelsen af det åbne land, herunder hensyn til de naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske værdier samt hensyn til råstofindvinding og jordbrug. Inden for kystnærhedszonen og de regionale friluftsområder skal der vises særlig stor tilbageholdenhed med opstilling af husstandsvindmøller. I forbindelse med landzoneadministrationen skal der altid foretages en konkret vurdering af nye husstandsvindmøller ud fra blandt andet landskabelige forhold.

Tilladelse til husstandsmøller sker efter en konkret vurdering af møllen og hvis den ændres væsentlig ændrer det udgangspunktet for tilladelsen. I forbindelse med tilladelse til husstandsvindmøller, vil der blive stillet vilkår om, at såfremt denne henstår ude af drift i 1 år eller mere, skal den fjernes af ejeren uden udgift for Gribskov Kommune.

Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller

Kravene til opstilling af vindmøller er fastsat i Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller (BEK 923 af 6. september 2019). Der stilles i bekendtgørelsen krav om, at der ved planlægningen for vindmøller tages omfattende hensyn til den landskabelige påvirkning. For store vindmøller gælder der, at de kun må opstilles inden for områder, der er udpeget specifikt hertil i en kommuneplan, mens opstilling af husstandsvindmøller kræver landzone-tilladelse. Store vindmøller må ikke

opstilles nærmere nabobeboelse end 4 gange møllens totalhøjde, og ved planlægning for en eller flere store vindmøller nærmere nabobeboelse end 500 meter skal redegørelsen for planforslaget særligt belyse omfanget af generne for nabobeboelsen. Endvidere stilles der krav om, at der ved udpegning af vindmølleområder skal udarbejdes en redegørelse med en generel vurdering af, hvorledes møllerne vil påvirke nabobeboelse, natur, landskab, kulturhistoriske værdier og de jordbrugsmæssige interesser, samt oplysning om områdets vindenergimæssige egnethed til opstilling af vindmøller. Ved opstilling af vindmøller skal der derudover tages hensyn til flysikkerheden, overordnede radiokædeforbindelser og maritime radioanlæg.

Støj fra vindmøller

Miljøministeriets bekendtgørelse om støj fra vindmøller (BEK nr. 135 af 7, februar 2019) fastsætter grænseværdier for støj; herunder lavfrekvensstøj.

Overholdelse af disse krav skal dokumenteres i ansøgningsfasen. For store møller anbefales det, at støjgrænsen også overholdes til beboelsen på den ejendom, hvor møllerne opstilles.

Anlæg til produktion af vedvarende energi

Vedvarende energi er en vigtig del af fremtidens energiforsyning. Det skal være muligt at opsætte anlæg til produktion af vedvarende energi, men det er vigtigt at anlæg opsættes under hensyntagen til det enkelte steds karakter og eventuelle beskyttelseshensyn. Det vurderes i forbindelse med den enkelte sagsbehandling, hvordan et hensyn bedst kan indarbejdes. Dette gælder også for arealer udpeget til formålet i retningslinjerne.

4.11 Støj

Lovkrav

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a stk. 1 nr. 7 indeholde retningslinjer der sikrer at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Byrådets mål

Det er Byrådets mål at undgå, at der opstår konflikter mellem støjfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) og støjende anlæg og aktiviteter.

Retningslinjer for støj

4.11.1

Når der i kommune- og lokalplanlægningen udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet ved støj fra:

- veje og jernbaner,
- støjende fritidsanlæg, herunder flyvepladser, motorsportsbaner og skydebaner
- flyvestationer samt skyde- og øvelsesterræner og
- virksomheder
- vindmøller

4.11.2

Når der etableres nye veje og jernbaner, skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes.

4.11.3

Nye virksomheder og nye støjende fritidsanlæg kan kun etableres, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes.

4.11.4

Ved fremtidig planlægning nær skydebaner og motorcrossbaner, skal støjen fra den enkelte bane undersøges nærmere, så det sikres at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Derfor er der udlagt en opmærksomhedszone på 500 m. rundt om disse anlæg, se retningslinjekort 4.11.

Redegørelse for støj

FN's Verdensmål 11 for Bæredygtige byer og lokalsamfund

Verdensmålet om bæredygtige byer og lokalsamfund omhandler bl.a. tiltag for at gøre byudviklingen mere bæredygtig. I Gribskov Kommune er der flere forskellige støjklender som fx vejtrafik, lokalbanen og friluftsanlæg, der kan være til gene for specielt nærliggende beboere. Ved at placere støjfølsomme anvendelser i områder der ikke er støjbelastede eller stille krav om støjreducerende tiltag, undgås unødige støjgener. Dette styrker den bæredygtige by, og giver en mere bæredygtig boligplanlægning, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 11.



Støj, støjforebyggelse og grænseværdier

Støj er uønsket lyd. Støj er til daglig irritation for mange mennesker. Støj fra vejtrafik er den form for støj, der generer flest mennesker i Danmark. Men også støj fra fly, skydning, jernbaner og motorsport kan være kraftigt generende for de omkringboende og for natur- og friluftsoplevelser.

Støjgener opstår, når støjende og støjfølsomme aktiviteter er placeret for tæt på hinanden. Støjforebyggelsen gennem kommuneplanlægningen bygger på at adskille støjende anlæg fra boliger og andre støjfølsomme funktioner. Miljøstyrelsen fastsætter vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra en række aktiviteter og en række forskellige områder. Grænseværdierne skal sikre, at en overvejende del af befolkningen opfatter støjen som acceptabel, hvis grænseværdierne overholdes. Det afhænger imidlertid af personen og situationen, hvilke lyde der opfattes som støj, ligesom det er væsentligt, om man selv har kontrol over støjen. Støj, der overholder grænseværdierne, kan derfor godt

opfattes som generende.

Generelt om retningslinjerne

Retningslinjerne gælder for nye anlæg, men også for udvidelser og væsentlig ændringer, der har betydning for støjen. Retningslinjerne omfatter også vibrationer, hvis Miljøstyrelsens vejledninger sætter grænser for dette. Retningslinjerne omfatter støjfølsom anvendelse. Det er eksempelvis boliger, sommerhuse og andre rekreative formål samt til en vis grad kontorer, privat og offentlig administration og serviceerhverv.

Rekreative områder omfatter arealer, som er udlagt til særlige rekreative formål, for eksempel sommerhuse eller campingpladser, men også kystkilerne. Rekreative områder omfatter ikke det åbne land generelt eller beskyttelsesområder, selvom disse områder også anvendes til rekreative formål. I mange tilfælde er det nødvendigt med en konkret vurdering af, om et areal er omfattet af grænseværdierne for rekreative områder.

EU's støjdirektiv

Gribskov Kommune er ikke omfattet af pligten til at udarbejde støjkortlægning og handlingsplaner for at forebygge og reducere støj i henhold til EU's støjdirektiv.

Veje

Støj fra vejtrafik afhænger blandt andet af antallet af biler, andelen af tunge køretøjer, hastighed, vejbelægning og dæk og lader sig ikke eller kun vanskeligt regulere, når vejen først er anlagt. Det er derfor vigtigt, at der allerede i planlægningsfasen tages højde for støjen. Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt helt undgås, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for området. Ved planlægning af nye vejanlæg skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse.

Jernbaner

Som for veje er det også i forbindelse med jernbaner vigtigt, at det i planlægningsfasen sikres, at der ikke opstår støj- og/eller vibrationsproblemer.

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende jernbaneanlæg skal støjgener og vibrationer så vidt muligt helt undgås, og det skal som minimum sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for området overholdes. Ved planlægning af nye jernbaneanlæg skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser og vibrationsgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte områder til boligformål.

Store vindmøller

I Gribskov Kommune er der en stor vindmølle. Jf. retningslinje 4.10.2, er der en bufferzone på 500 meter omkring store vindmøller, hvor der ikke må være støjfølsom anvendelse.

Støjende fritidsanlæg

Miljøstyrelsen har udarbejdet vejledninger og vejledende støjgrænser for følgende støjende fritidsanlæg: flyvepladser, motorsportsbaner og skydebaner. Andre støjende fritidsanlæg omfatter eksempelvis letvægtsfly, modelflyklubber og vandskibaner. Støj og andre miljøforhold omkring en del af de støjende fritidsanlæg reguleres igennem miljøgodkendelser.

Privat flyvning i eget fly fra en mark på egen ejendom er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer, men reguleres via planlovens § 35, stk. 1 og miljøbeskyttelseslovens § 33 under forudsætning af, at aktiviteten ikke vurderes at være omfattet af reglerne om VVM-vurdering.

Virksomheder

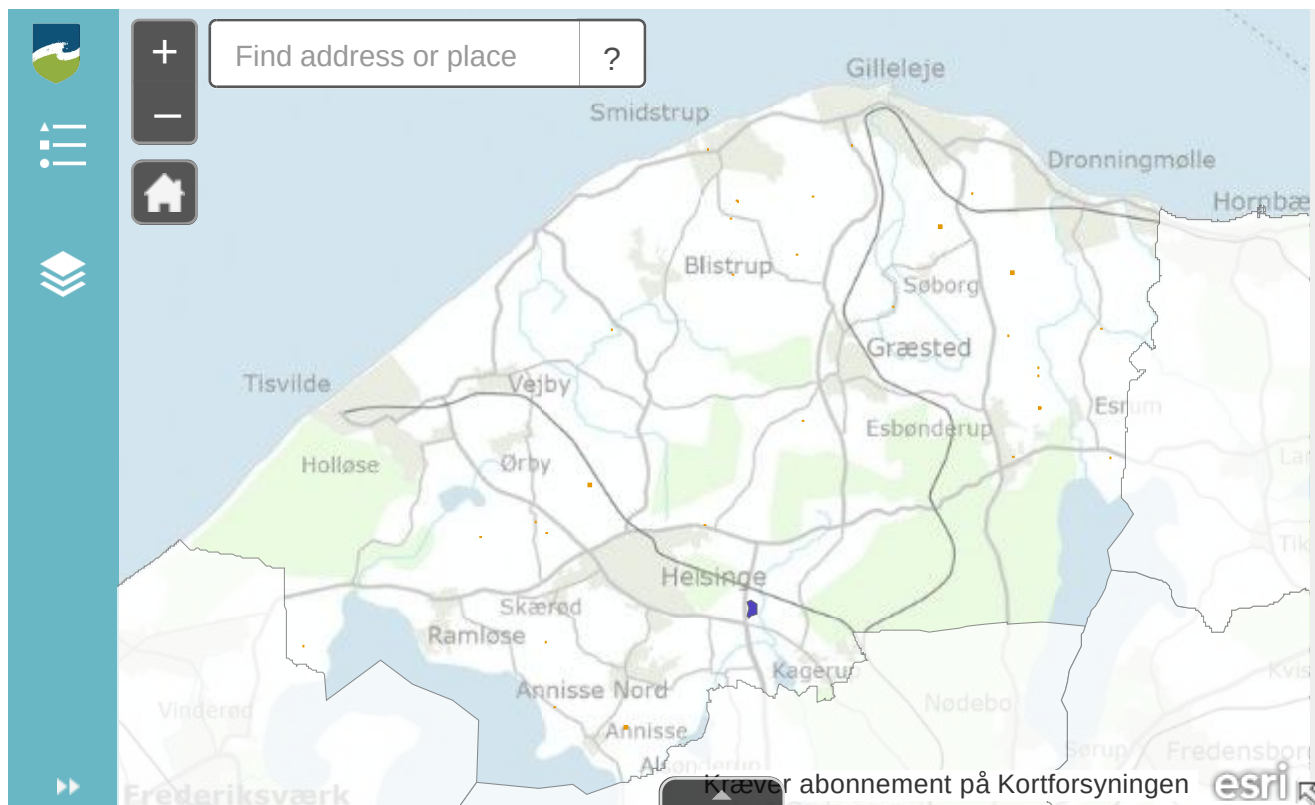
Forureningsproblemer søges forebygget ved adskillelse af områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og anden forureningsfølsom arealanvendelse. Ved etablering og udvidelse af forurenende virksomheder, anlæg og aktiviteter med særlig beliggenhedskrav skal det sikres, at omkringliggende arealanvendelser ikke udsættes for et uacceptabelt forureningsniveau. Ligeledes skal det sikres, at etablering og udvidelse af forureningsfølsomme arealanvendelser ikke indebærer uhensigtsmæssige begrænsninger for eksisterende virksomheders, anlægs eller aktiviteter drift og udvidelsesmuligheder. Ved planlægning og lokalisering af særligt forurenende virksomheder og aktiviteter bør der sikres afstand til forureningsfølsom arealanvendelse. Ved planlægning af områder til virksomheder med særlig beliggenhedskrav sikres en afstand til forureningsfølsom arealanvendelse på 500 meter og udlægges et konsekvensområde af samme størrelse. Ændring af konsekvensområderne kan ske efter en konkret vurdering, når det sikres, at gældende grænseværdier kan overholdes.

Der er stor forskel på placeringen af forskellige virksomhedstyper, lige fra risikovirksomheder over de traditionelle produktionsvirksomheder til de helt lette erhverv. Det er derfor vigtig at tage højde for, hvor nye virksomheder af en bestemt type kan placere sig - både for virksomheden og de omliggende områder og bebyggelsers skyld. Der skal typisk tages stilling til den enkelte virksomheds erhvervstype og klassificering for at placere denne.

Forureningsfølsomme arealanvendelser

Eksempler på forureningsfølsomme arealanvendelser er boligområder, institutioner, sommerhusområder og campingpladser. Det kan også omfatte andre anvendelsesformål, hvor ro og fred er et væsentlig element i stedets totaloplevelse. Som eksempel kan nævnes rekreative områder, hvor støj- og lugtmæssig uforstyrrelighed er en væsentlig baggrund for definering af det pågældende område som et rekreativt område.

4.12 Biogasanlæg



Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg.

Byrådets mål

Det er byrådets mål at skabe rammerne for at CO₂-udledningen kan reduceres ved lokaliseringen af fælles biogasanlæg i kommunen. Den konkrete placering og udformning skal ske under hensyn til landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske interesser, samt under hensyn til nabobeboelse og øvrige interesser.

Retningslinjer for biogasanlæg

4.12.1

Fælles biogasanlæg bør som udgangspunkt placeres indenfor det udpegede biogasområde, der fremgår af Retningslinjekort 4.12 Tekniske anlæg.

4.12.2

Såvel fælles biogasanlæg som gårdbiogasanlæg kan efter en konkret vurdering placeres udenfor det udpegede område.

4.12.3

Gode vej- og tilkørselsforhold skal sikres med henblik på minimering af generne for miljø og naboer.

4.12.4

Naturbeskyttelsesinteresser, kulturmiljøer og miljømæssige forhold skal tilgodeses.

4.12.5

Biogasanlæg inklusive udearealer skal udformes under hensyntagen til, at risiko for forurening af overfladevand og grundvandsressourcen skal undgås.

4.12.6

Biogasanlæg skal udformes under hensyntagen til det omkringliggende landskab og naboer med hensyn til placering af anlæggets elementer, farvevalg, arkitektur, byggematerialer og dimensioner på bebyggelsen.

4.12.7

Biogasanlæg skal udformes som et samlet og velordnet teknisk anlæg, der er indpasset i landskabet.

4.12.8

For det udpegede område ved Kæderup gælder særligt, at anlægget skal gøres enkelt og præcist i det arkitektoniske udtryk. Der skal være en ren, veldefineret overgang mellem facade/anlæg og det åbne landskab.

Redegørelse for biogasanlæg

FN's Verdensmål 9 og 13

Verdensmålene om industrier, innovation og infrastruktur samt klimaindsats omhandler bl.a. tiltag for at øge anvendelsen af energivenlige teknologier samt tiltag mod klimaforandringer. Ved at give mulighed for at etablere biogasanlæg i Gribskov Kommune, forsøger kommunen at muliggøre en omstilling til grønnere energikilder. Biogasanlæg kan være med til at optimere udnyttelsen af ressourcer og samtidigt sænke det samlede CO₂-forbrug, hvilket er i overensstemmelse med FN's Verdensmål 9 og 13.



Et biogasanlæg er et anlæg, der producerer biogas af biomasse. Gårdbiogasanlæg er mindre anlæg, der anvender gylle fra husdyrhold, mens fælles biogasanlæg er større og kan håndtere både gylle og andre typer materiale som fx husholdningsaffald.

Gribskov Kommune skal i kommuneplanen udpege beliggenheden af fremtidige større

fælles biogasanlæg jævnfør Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 5. Kommuneplanen udpeger et sådant område ved Kæderup øst for Helsing. Området var også udpeget i Kommuneplan 2013-25. Der kan dog også søges om etablering af fælles biogasanlæg udenfor det udpegede biogasområde.

Ovenstående retningslinjer omhandler de hensyn og plan-overvejelser, der skal inddrages ved planlægning af såvel fælles biogasanlæg som gårdanlæg.

Særligt om vej og tilkørselsforhold

Transport af biomasse til og fra et fælles anlæg vil typisk foregå med lukkede tankbiler, hvilket vil betyde støjgener, hvorfor det er væsentligt at der sikres gode tilkørselsforhold, der dels sikrer at transporten ikke udgør en miljøbelastning for boligområder og dels sikrer, at transporten ikke skaber trængsel på det overordnede vejnet. Da en del af transporten til et fælles biogasanlæg må ventes at komme fra syd og dermed Hillerød Motorvejens forlængelse er det centralt at sikre en god adgang til denne ved placering af fælles biogasanlæg.

For det udpegede område ved Kæderup kan vejadgang eksempelvis ske fra Gribskovvej, hvorfra der skabes hensigtsmæssig forbindelse til det overordnede vejnet i form af Kildevejen og Hillerødmotorvejens forlængelse. Der kan opnås adgang til området af denne vej uden at tung transport vil skulle køre igennem boligområder. En adgang fra Hillerødvej er også en mulighed, mens frakørsel til Hillerødvej vil forudsætte, at der udføres tiltag, der hindrer at venstresvingende sydgående lastbiler ikke sænker den øvrige trafik.

Særligt om landskab og udformning

Generelt set er fælles biogasanlæg store anlæg, der vil fremstå som markante i de fleste landskaber. Det vil være svært at undgå, at et anlæg i den skala vil påvirke landskabet væsentligt. Det er derfor vigtigt, at der i den konkrete planlægning af de enkelte anlæg tages skridt til at anlægget indpasses bedst muligt i de enkelte landskaber.

Generelt gælder at større bygninger i det åbne land skal placeres lavt i terrænet samt nedtones ved beplantning, enten skærmende beplantning eller som solitærtræer/trægrupper, der visuelt kan få bygningen ned i skala, jævnfør gældende retningslinjer for landskab i kommuneplanen.

Kæderup

Det udpegede område ved Kæderup ligger underfor det område der er udpeget som bevaringsværdige landskaber i kommuneplanens afsnit 2.2 Landskab.

Området ligger i et åbent landskabsrum ved krydsningen mellem to af kommunens hovedveje og syd for jernbanen. Det åbne landskabsrum afgrænses af de højtliggende skovbryn ved Høbjerg Hegn og Gribskov. Området Kæderup ligger lavt i terrænet mellem/ved Tinghuse Å og Kædebro Å. Kædebro Å er rørlagt.

Bebyggelsen i området er blandet. De mest markante bebyggelser er to større landbrugsejendomme henholdsvis syd og øst for området. Ejendommene ligger åbent i

landskabet og giver området et præg af aktivt landbrugsområde. Øst for området ligger endvidere en markant ejendom/bolig højt på skråningen. Mod øst ligger en mindre samling husmandssteder, mere eller mindre afskærmet af beplantning. Samlet set opleves landskabets skala som stor på grund af de markante, højtliggende skovbryn, det relativt store, velafgrænsede rum, vejanlæg og landbrugsbygninger.

Særligt om overfladevand

Ved Kæderup tænkes den rørlagte Kædebro Å åbnet på sigt. Dette skal indtænkes i planlægningen både som et landskabs element med også i forhold til sikring mod tilløb af forurennet vand.

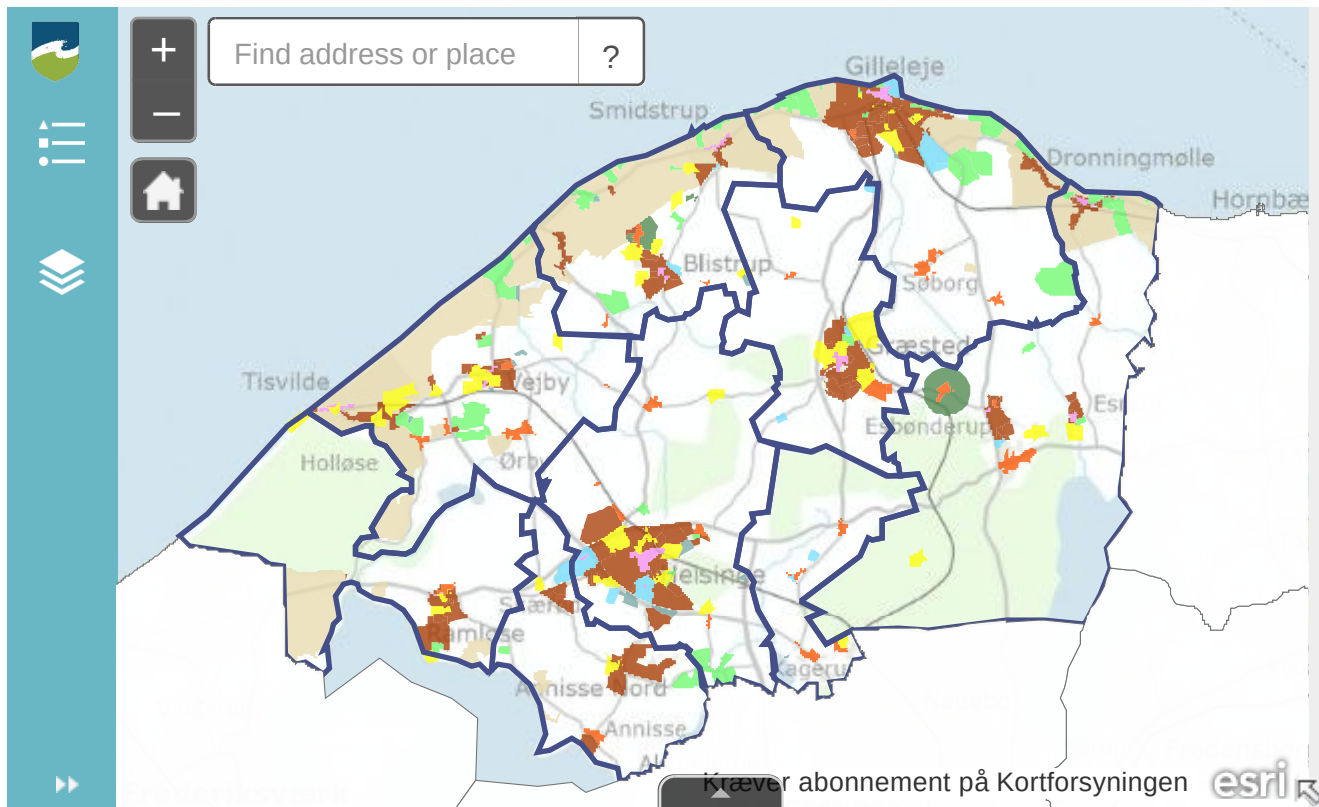
Særligt om drikkevandsinteresser

Forurening af grundvandsressourcen ved etablering af biogasanlæg skal undgås, jævnfør retningslinje 4.12.5 De vigtigste grundvandsressourcer for drikkevandsforsyningen er af staten udpeget som 'Områder med særlige drikkevandsinteresser' (OSD). Biogasområde Kæderup ligger udenfor OSD.

Rammer for lokalplanlægning

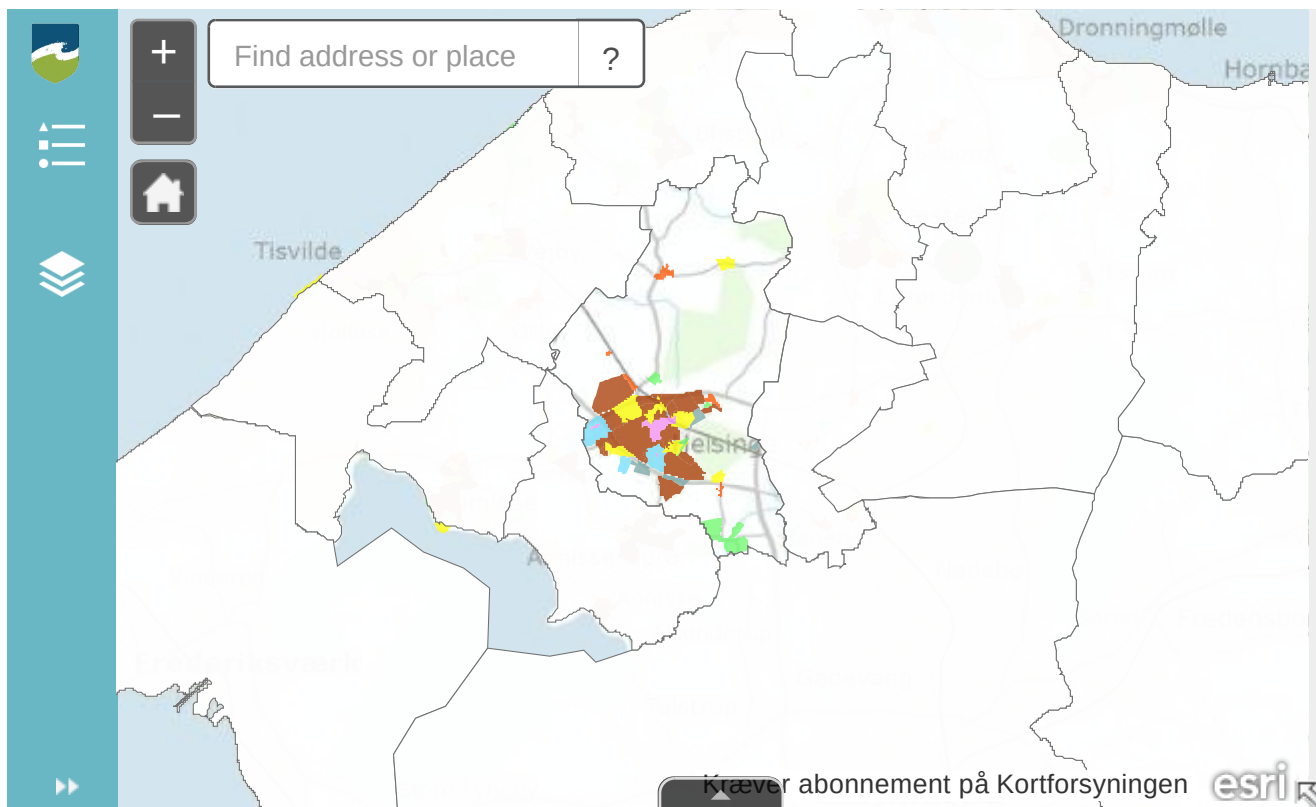
Du kan søge information om rammebestemmelser via distrikter og på Hvad gælder for mig.

Distrikter

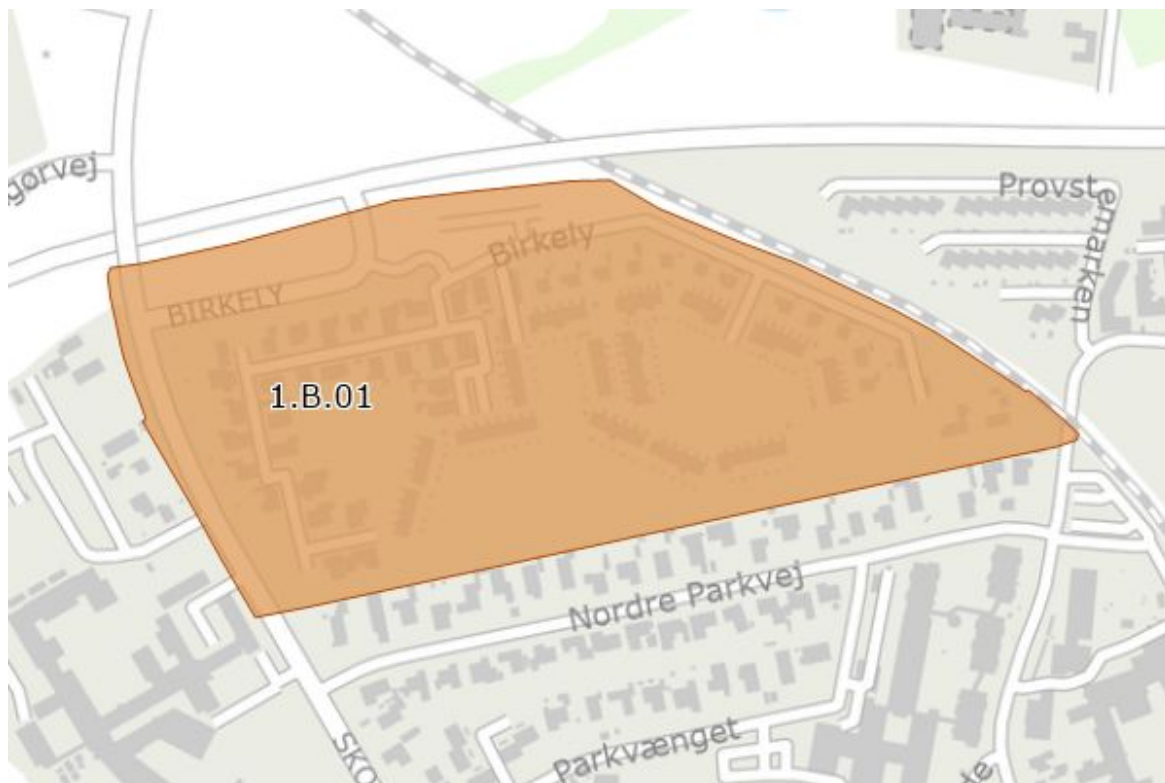


Kommunen er opdelt i 8 distrikter, hvert distrikt har en række rammebestemmelser.

1. Helsingør



1.B.01 - Boligområde Birkely



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

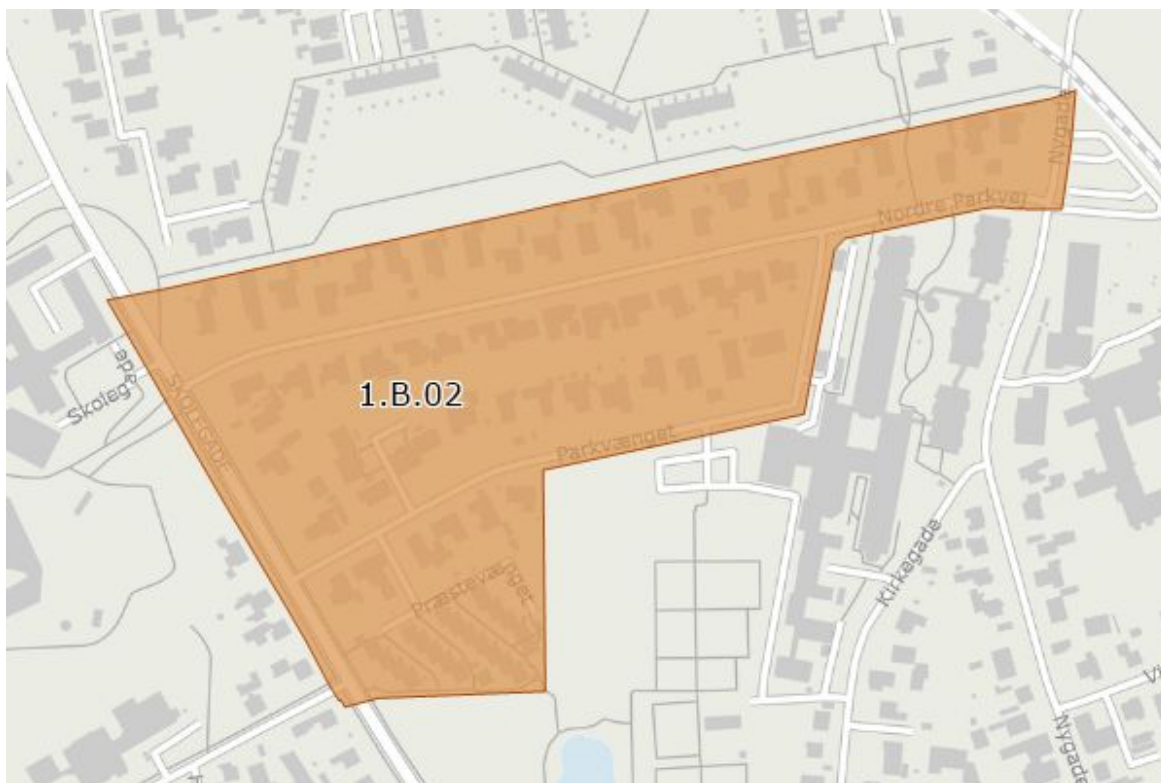
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.02 - Boligområde nord for Helsing Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

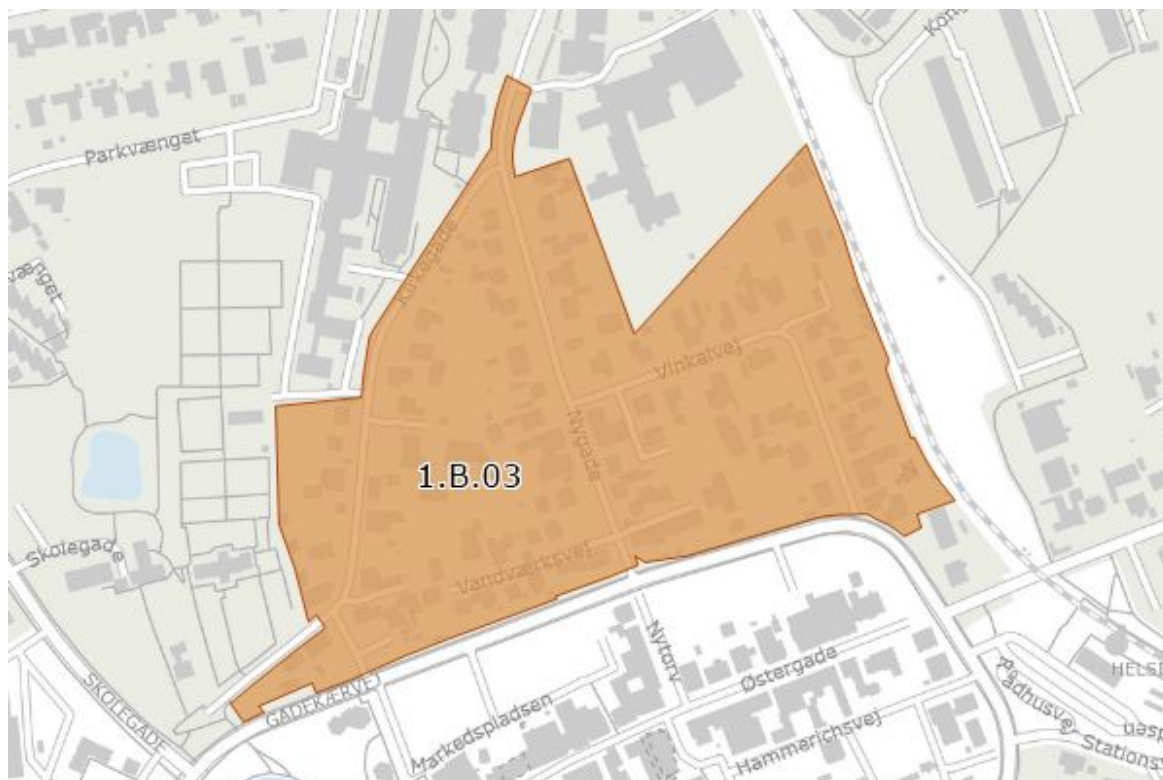
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.03 - Boligområde øst for Helsing Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Fælles friarealer skal fastholdes som friarealer.

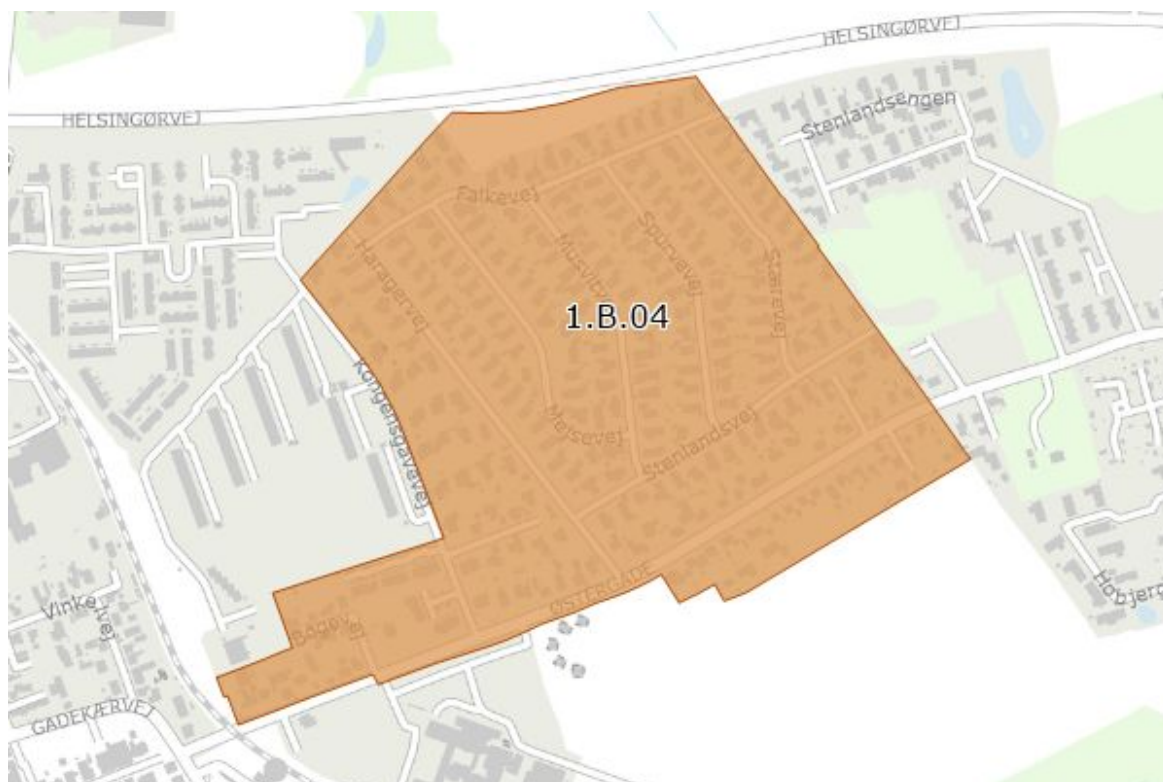
Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende hegn.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.04 - Boligområde Kongensgave



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For '**Åben-lav boligbebyggelse**' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.05 - Boligområde Tofte



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For '**Åben-lav boligbebyggelse**' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Fælles friarealer skal fastholdes som friarealer.

Byggeri langs Vestergade skal respektere byggelinjerne fra dengang vejen var amtsvej.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

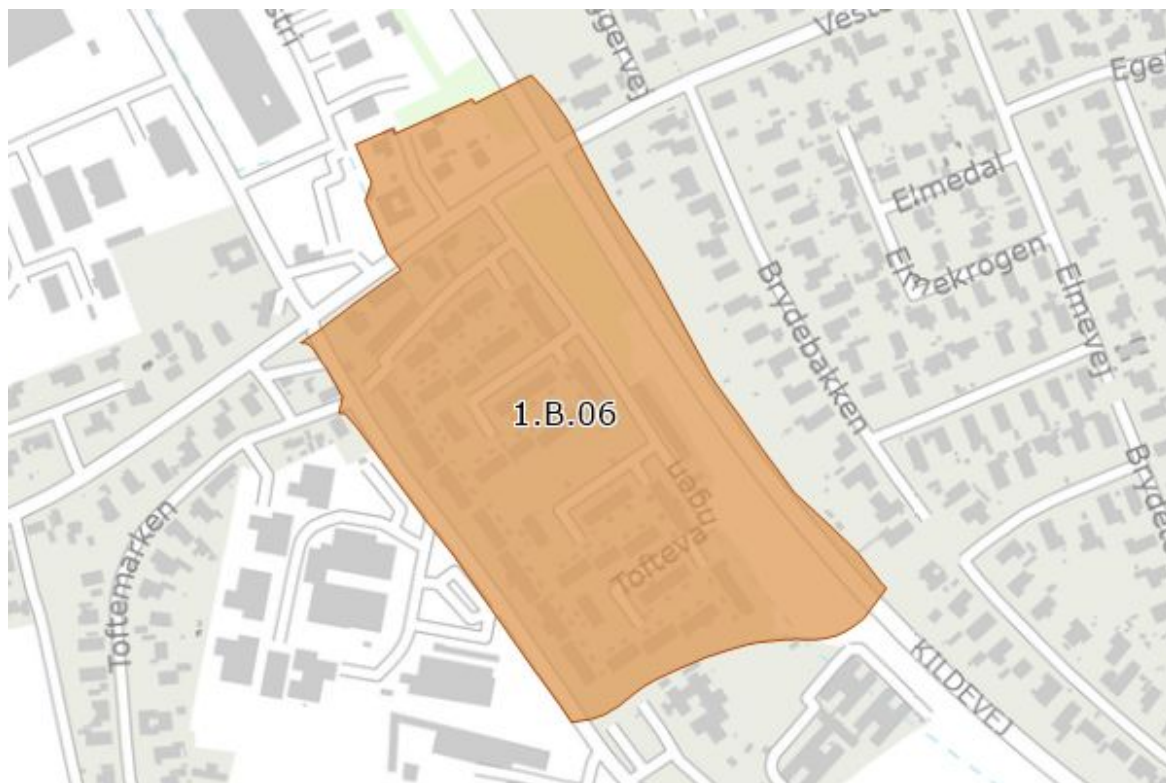
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.06 - Boligområde Toftevangen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

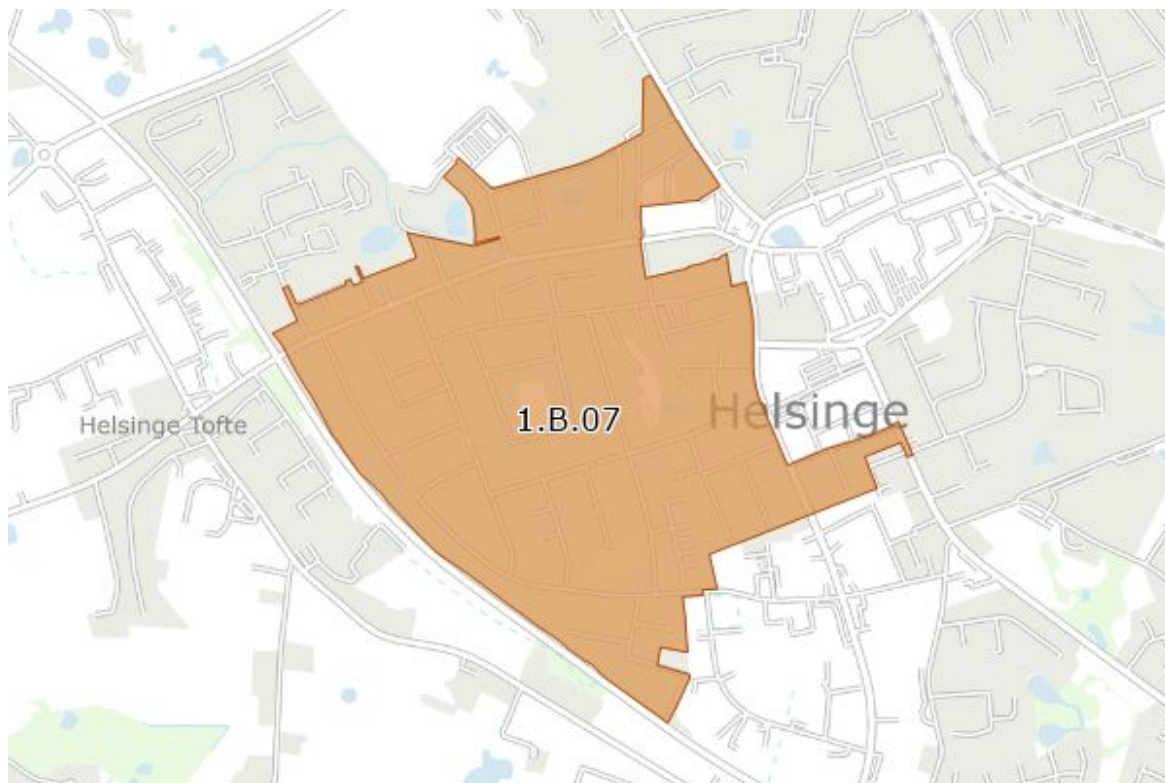
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.07 - Boligområde Bryderupgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For '**Åben-lav boligbebyggelse**' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

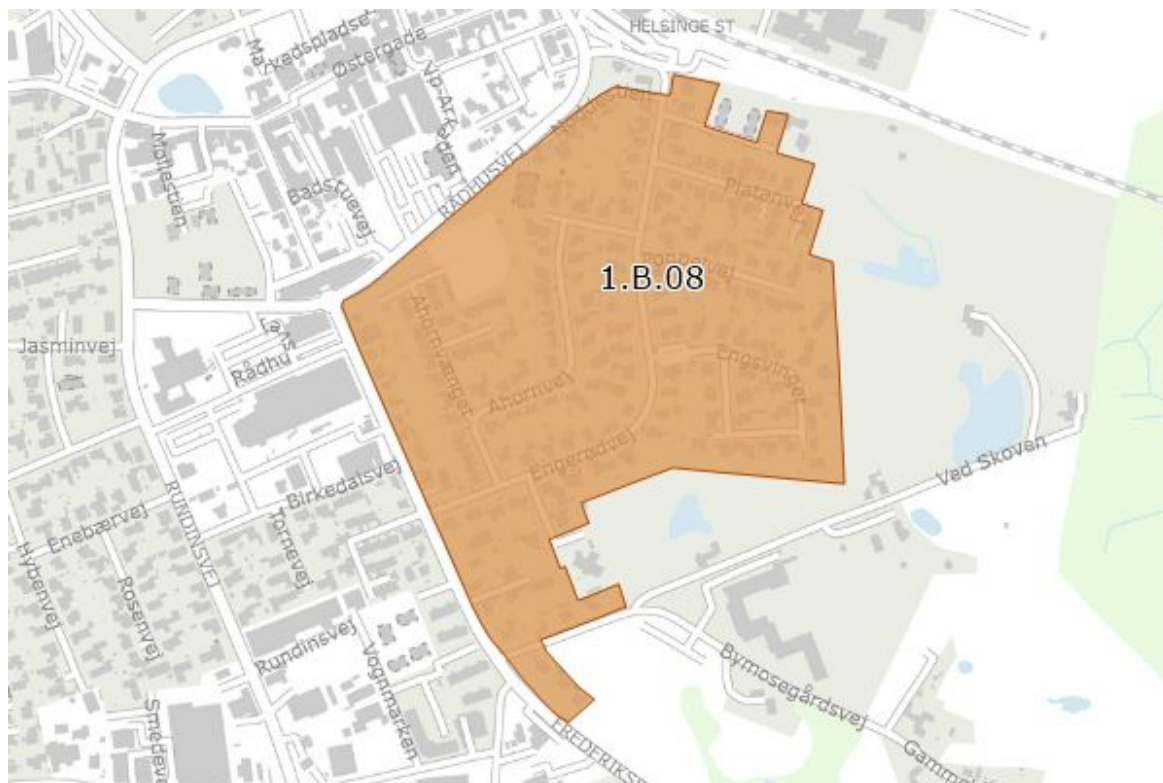
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.08 - Boligområde Engerød kvarteret



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

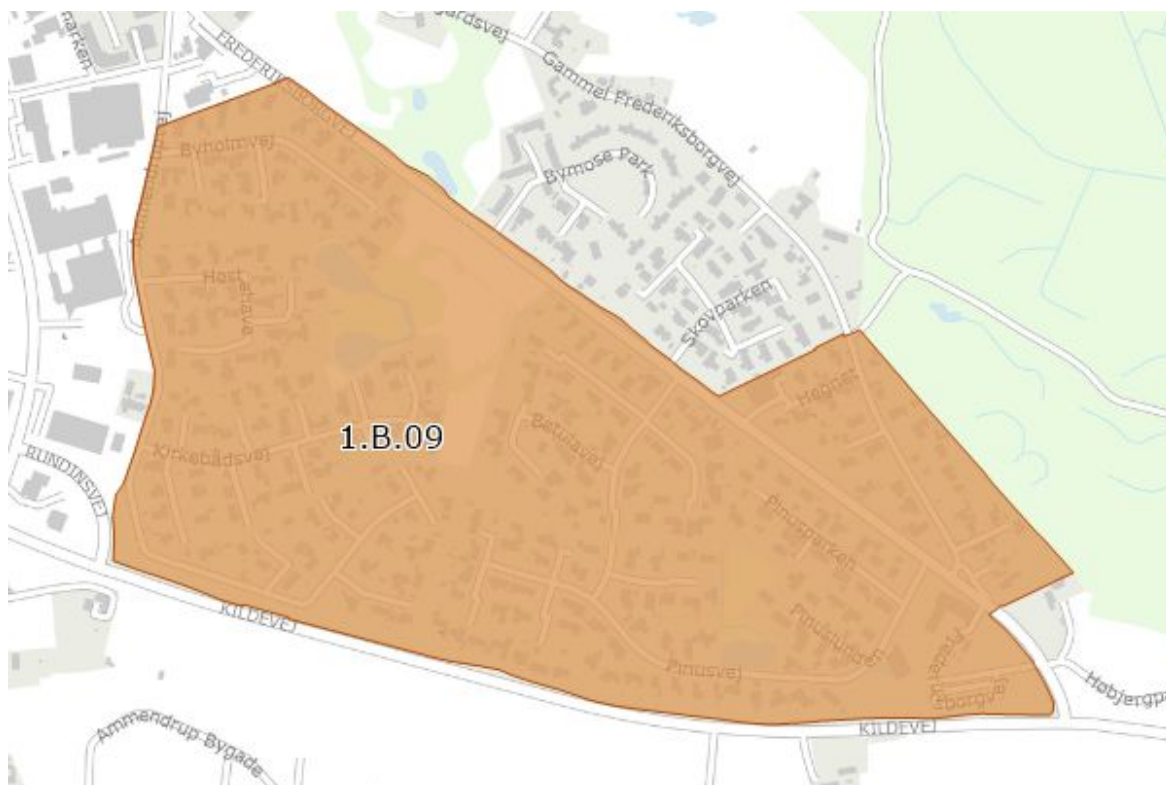
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.09 - Boligområde Planteskoletrekanten



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

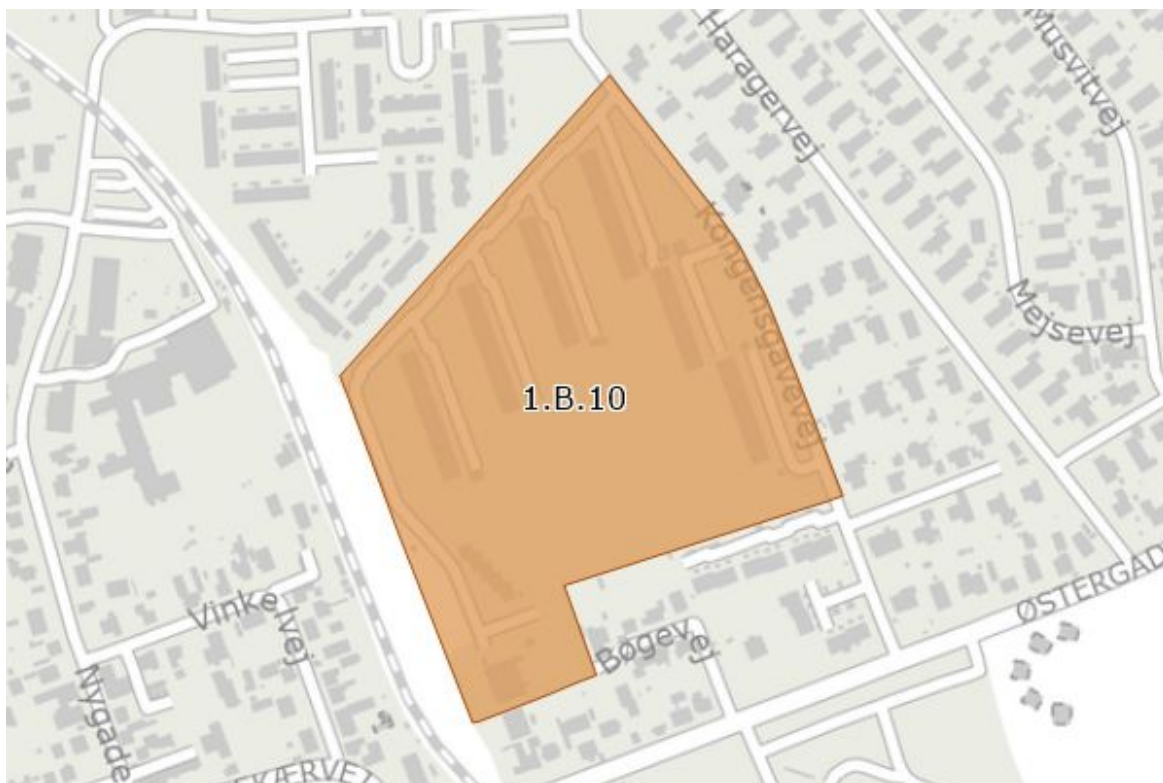
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.10 - Boligområde Kongensgave



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, område til offentlige formål**

I området er boligerne opført som etagebyggeri. Der kan opføres institutioner og lignende lokale serviceanlæg til brug for området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

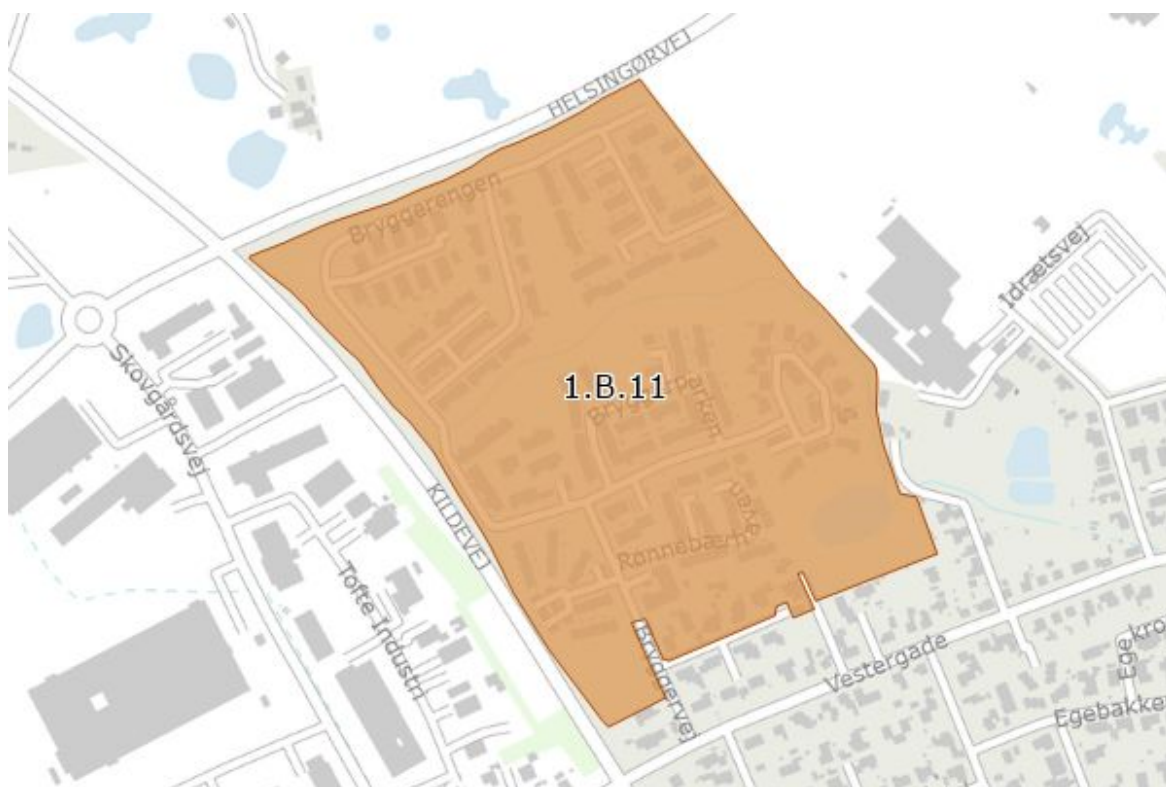
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.11 - Boligområde Bryggergården



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

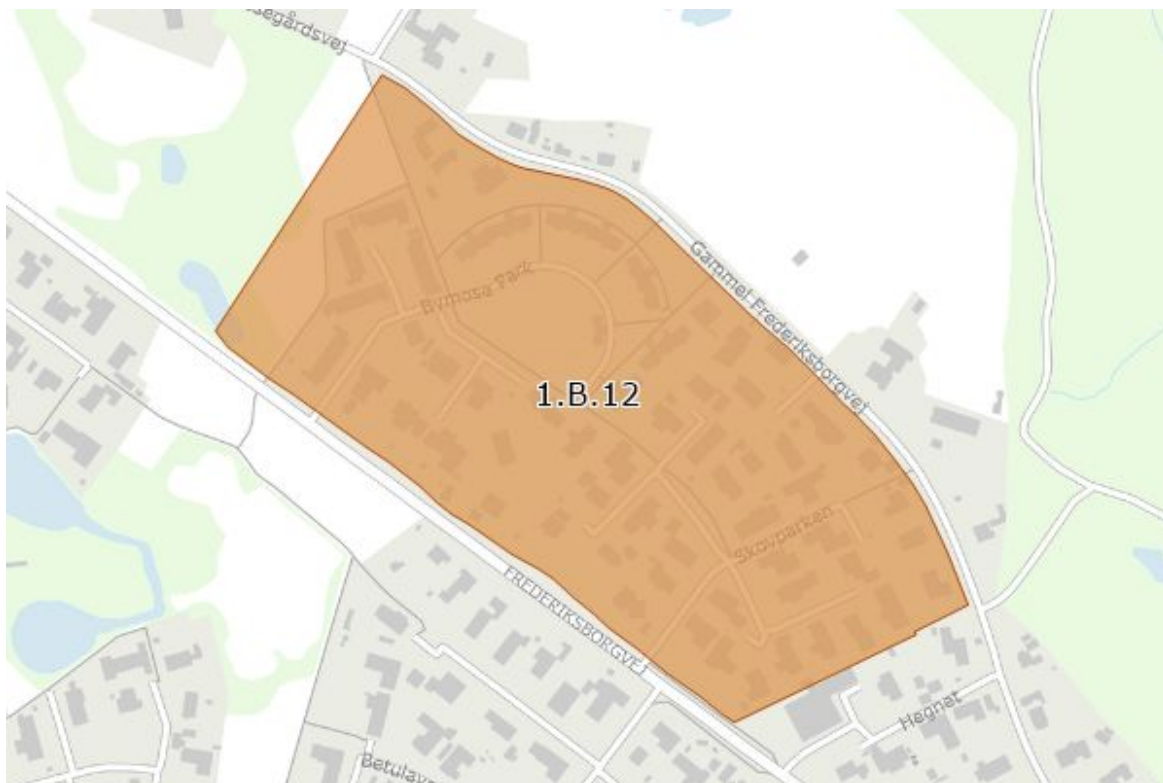
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.12 - Boligområde Gl. Frederiksborgvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

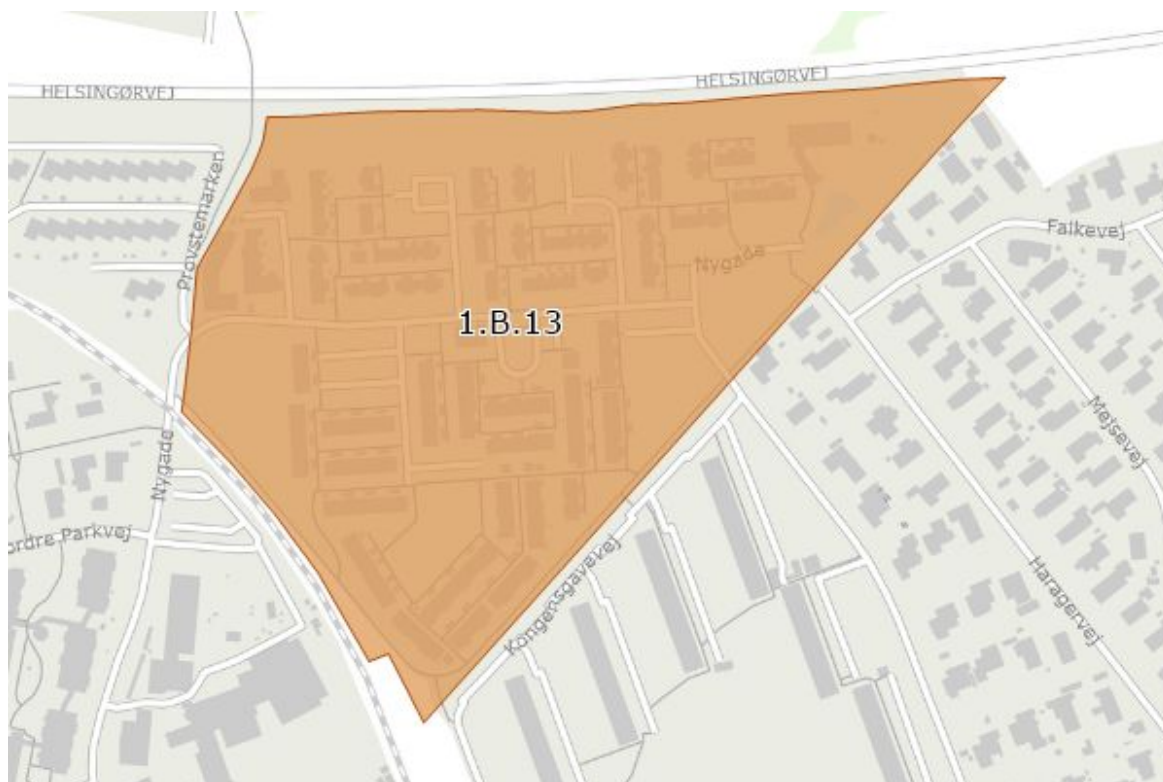
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.13 - Boligområde Haragergård



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

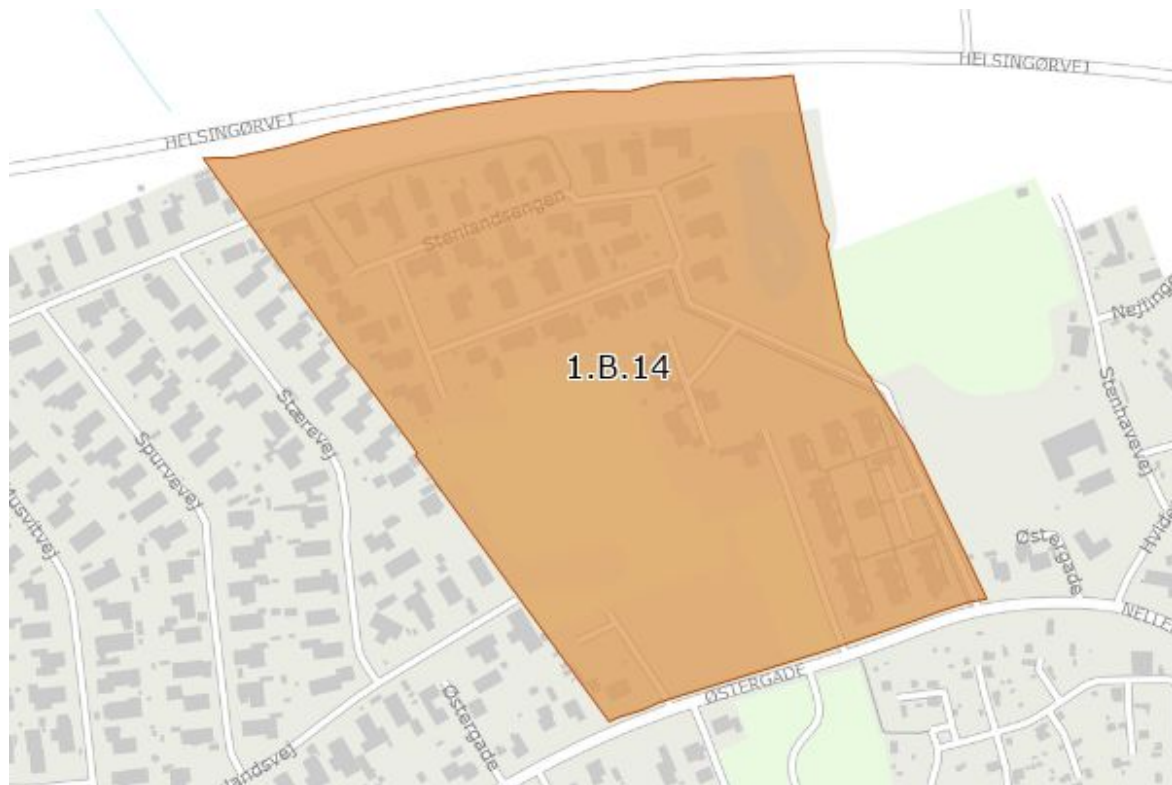
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.14 - Boligområde Stenlandsgården



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

For '**Åben-lav boligbebyggelse**' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

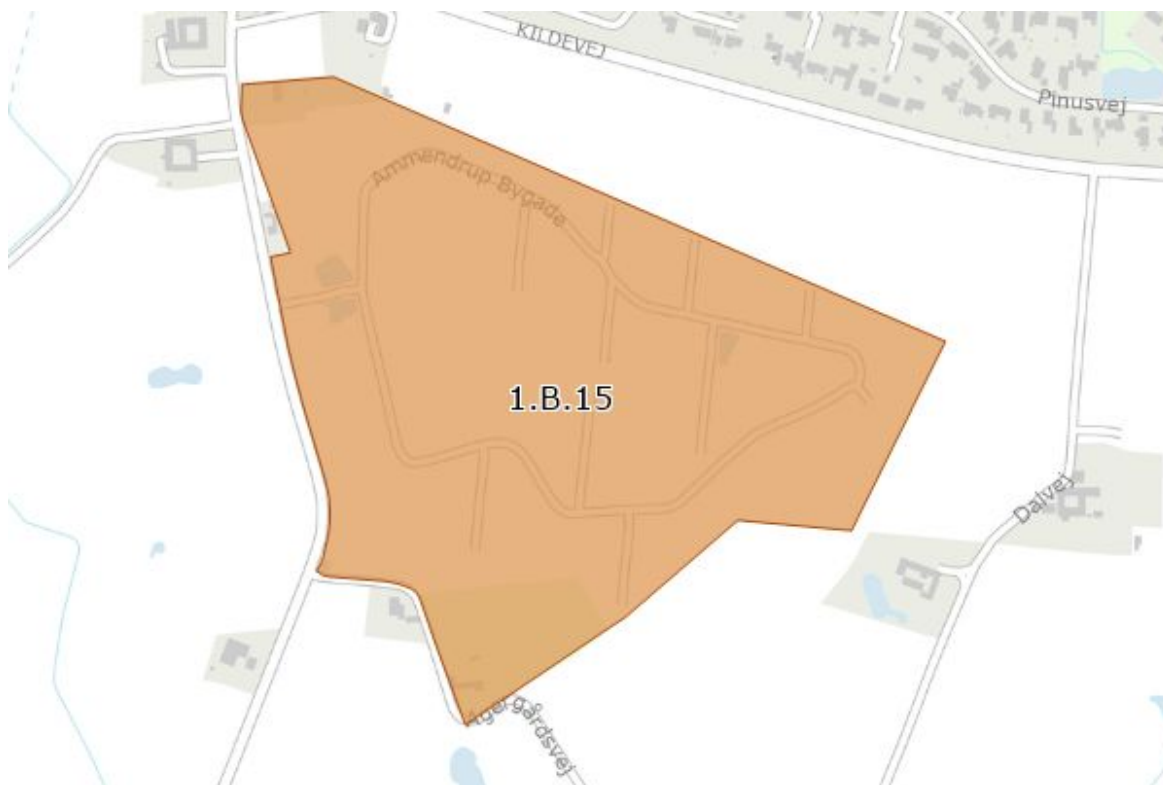
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.15 - Boligområde Ammendrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

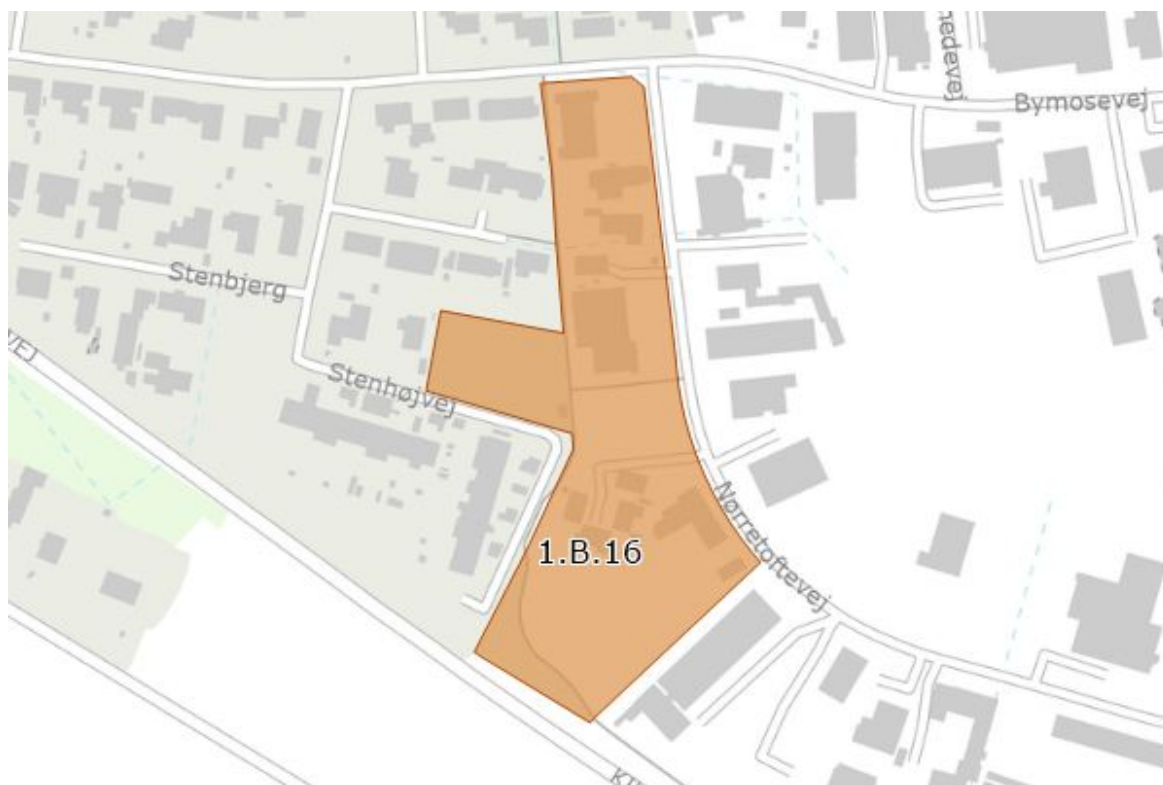
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **100 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.16 - Boligområde ved Nørretoftevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Boligområde' gælder

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

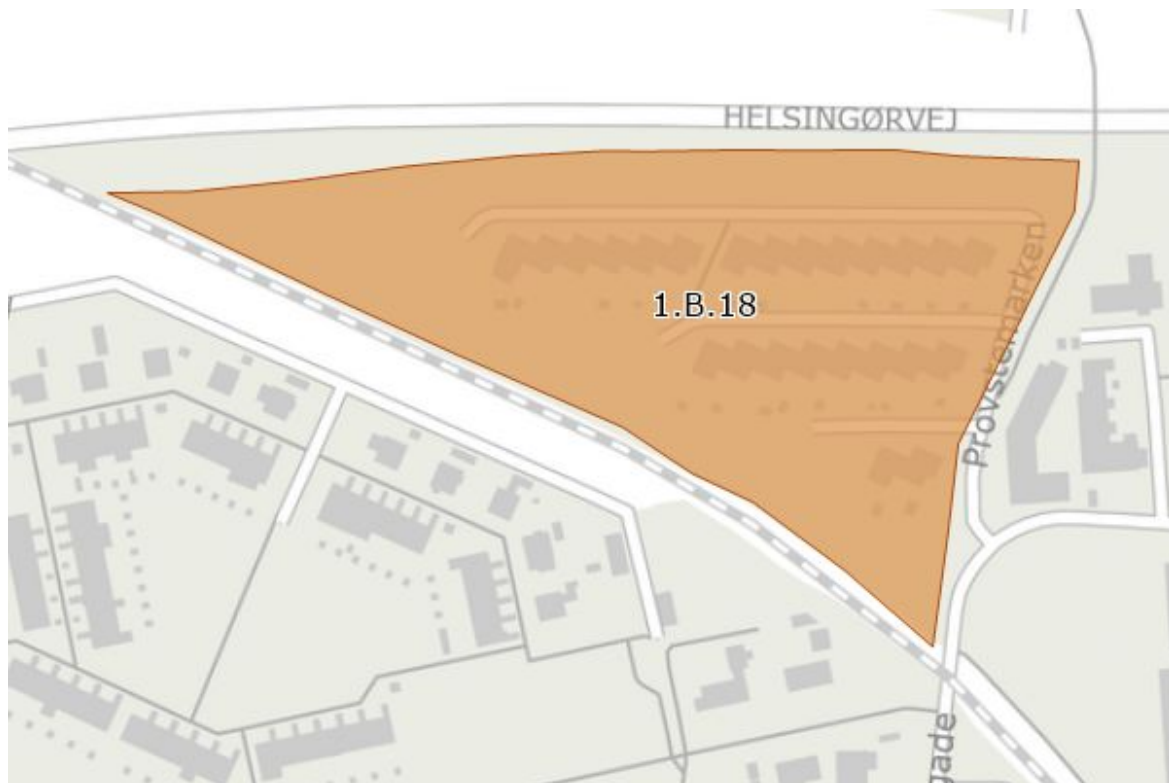
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.18 - Boligområde Provstemarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

1.B.19 - Boligområde Fredriksborgvej / Vognmarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, butikker, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

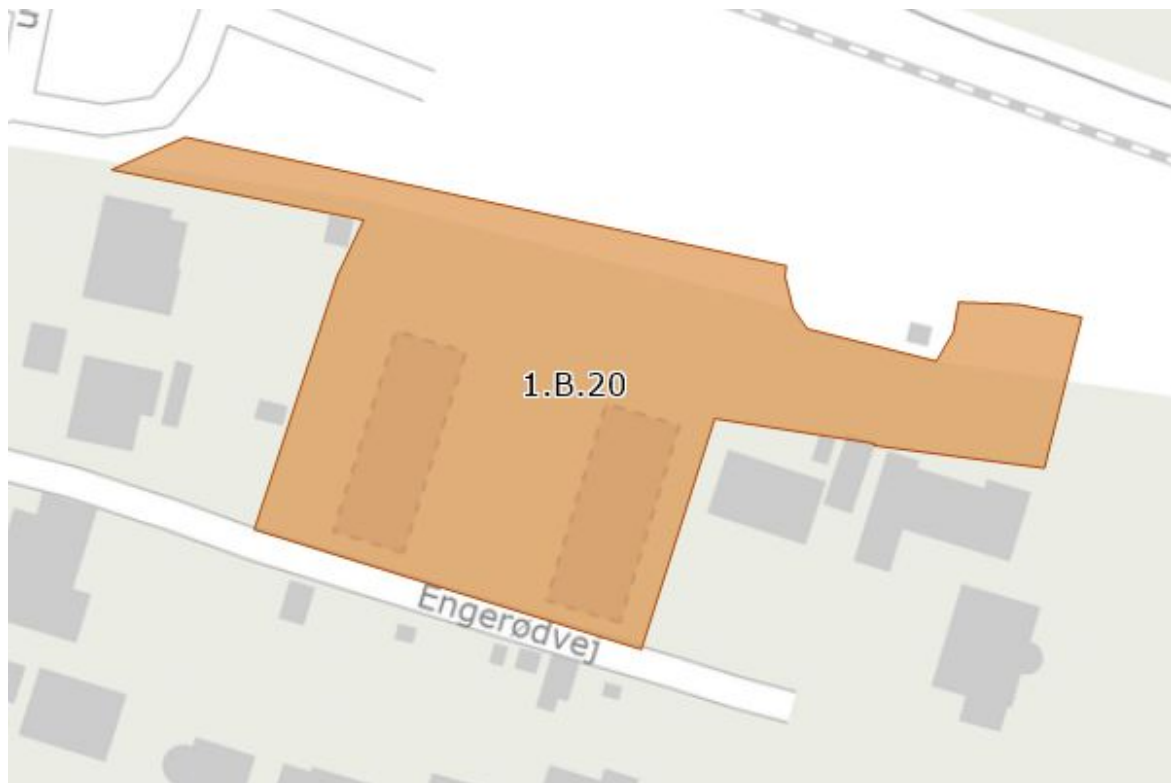
Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

1.B.20 - Boligområde ved Engerødvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **4,5 m**

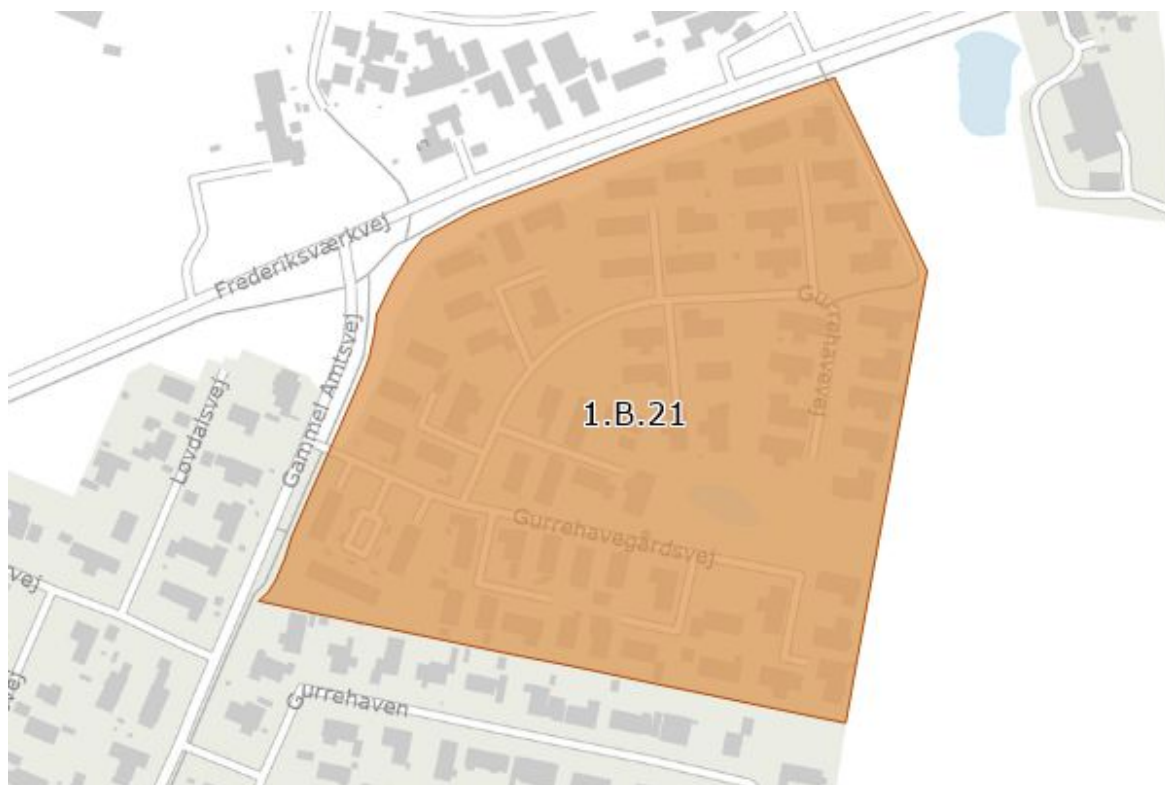
Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **390 m²**

Opholds- og friarealer

Fælles friarealer skal fastholdes som friarealer.

1.B.21 - Boligområde i Skærød



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Fælles friarealer skal fastholdes som friarealer. Der skal etableres fælles friarealer til de enkelte grupper af bebyggelser.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige

hegn skal være levende hegn.

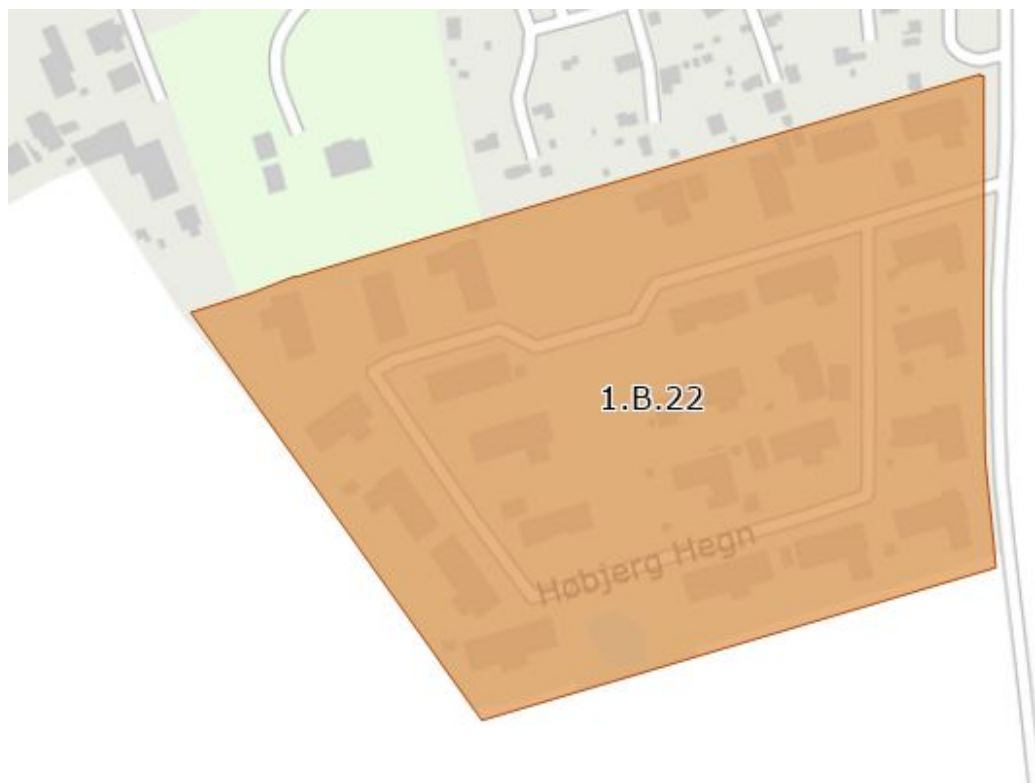
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.22 - Boligområde ved Højbjerg Hegn



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

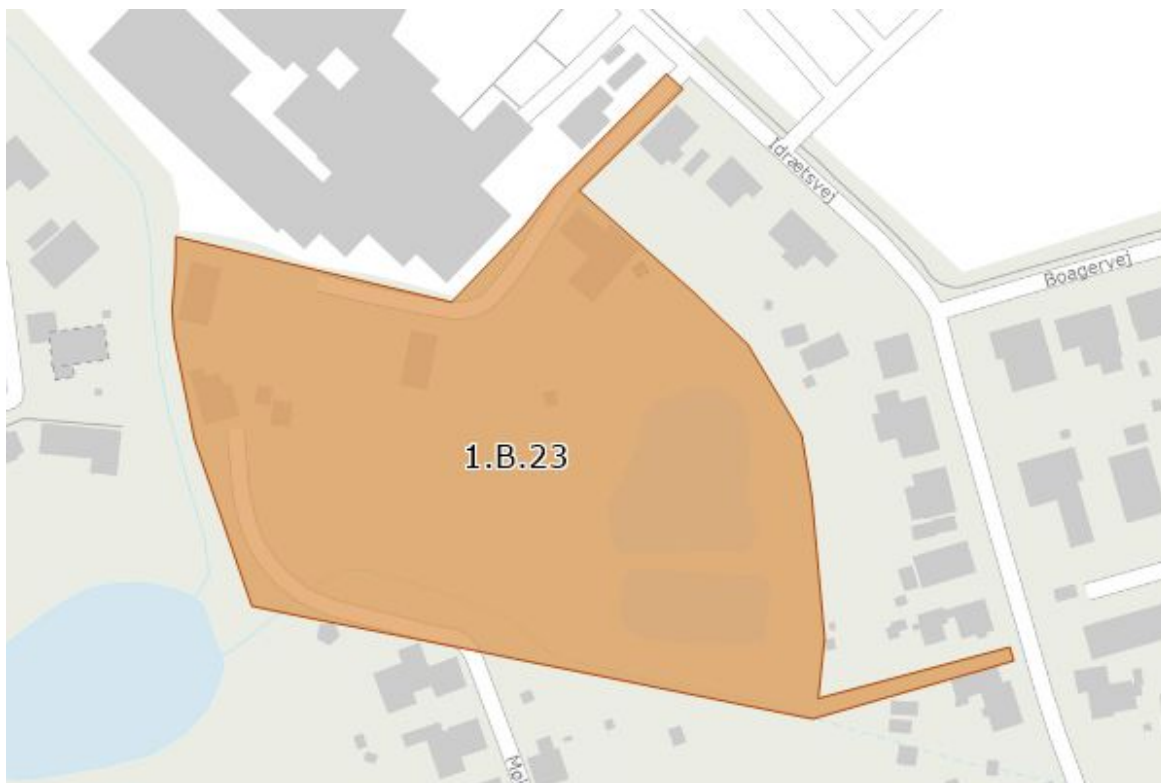
For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Fælles friarealer skal fastholdes som friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende hegn.

1.B.23 - Boligområde ved Idrætsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, øvrige ferie- og fritidsformål, regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **400 m²**

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **400 m²**

Særlige bestemmelser

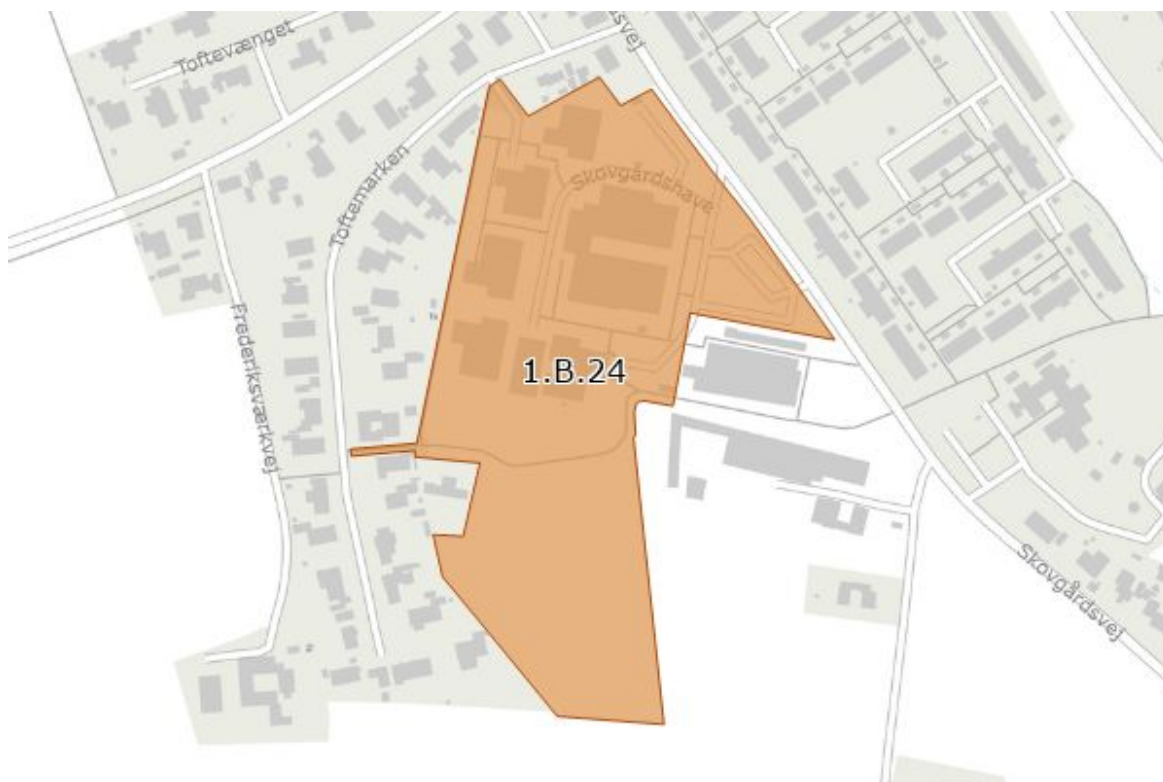
Områdets grønne karakter og søen skal bevares.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.24 - Boligområdet Skovgårdshave i Helsingør



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **100 m²**

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **600 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **100 m²**

Opholds- og friarealer

Områdets grænse til det åbne land er markeret af en række karakteristiske enkeltstående løvtræer med højtsiddende trækrone. Træerne er placeret med ca.

5-10 meters mellemrum. Fremtidig beplantning i dette område skal følge samme princip.

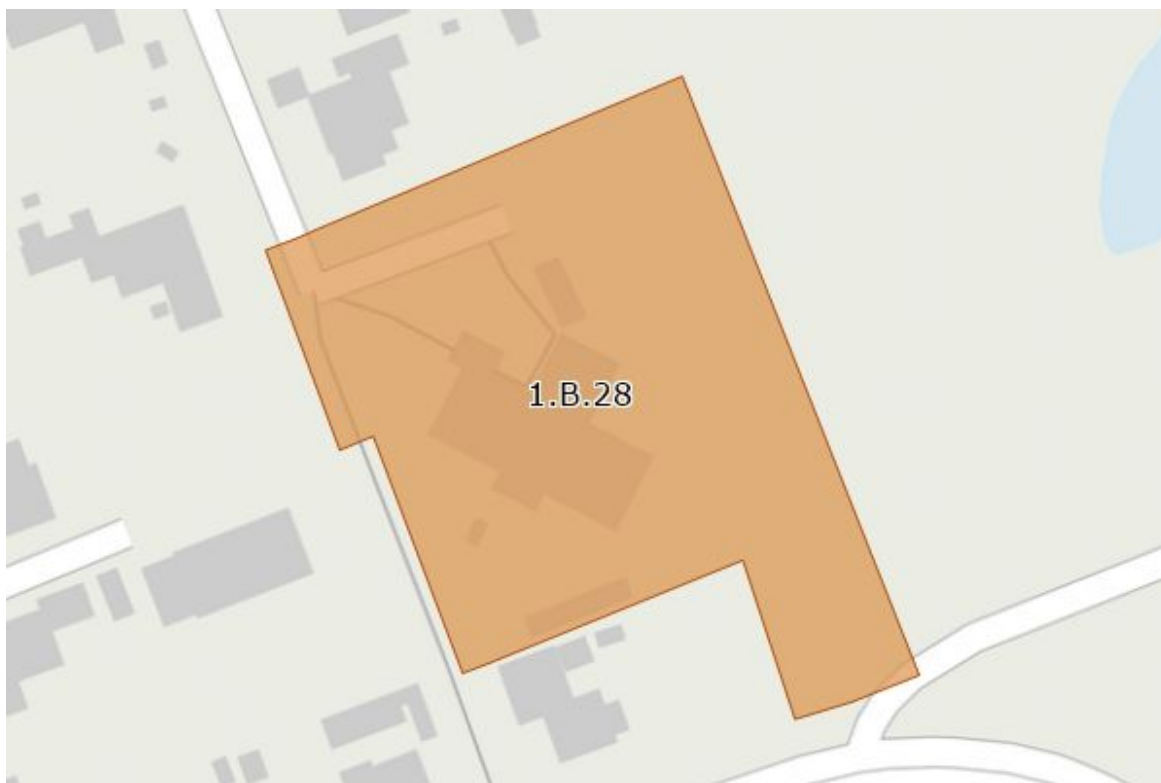
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.B.28 - Boligområde ved Engerødvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Med to etager menes en etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300 m²**

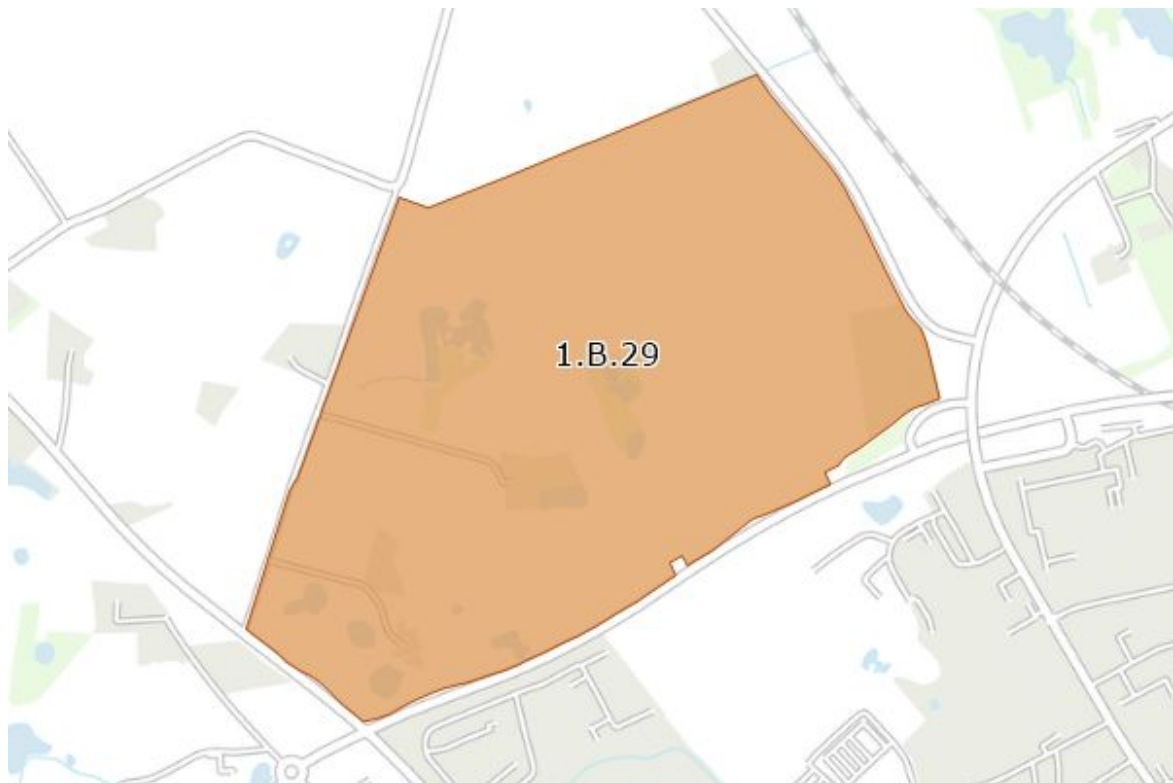
Opholds- og friarealer

Der skal ved lokalplanlægning sikres fælles fri- og opholdsarealer.

Særlige bestemmelser

Mindste grundstørrelse for åben-lav boligbebyggelse er ekskl. evt. andel i fællesarealer. Mindste grundstørrelse for tæt-lav er inkl. andel i selvstændigt matrikuleret fælles friareal.

1.B.29 - Boligområdet Troldebakkerne ved Helsingø



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Området skal anvendes til boligformål og offentlige formål som institutioner og anlæg til lokal service.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Dele af området er i dag allerede udlagt til byzone. Resterende dele af området overgår til byzone i forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan for området.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocenten for en klynge i rammeområdet som helhed må ikke overstige

Åben lav - 1 etage: 30 %

Åben lav - 2 etager: 45 %

Tæt-lav - 1 etage: 40 %

Tæt-lav - 2 etager: 60 %

Etagebyggeri - ved 2 etager: 45 %, dog kan bebyggelsesprocenten tillades op til 65%, såfremt den øgede byggeret anvendes til byggeri af glasoverdækket atriumgård.

Etagebyggeri - ved 3 etager: 65 %, dog kan bebyggelsesprocenten tillades op til 85%, såfremt den øgede byggeret anvendes til byggeri af glasoverdækket atriumgård.

Tilladt bygningshøjde og etageantal:

Etagebyggeri - mindst 2 og højest 3, dog punktvis 4 etager

Etagebyggeri - bygningshøjde på højest 10 m, dog punktvis 12 m ved 4 etager. Ved byggeri med glasoverdækket atriumgård er det tilladt at lave glasoverdækningen med en maks. højde på 14,5 m

Tæt-lav - højest 2 etager, dog punktvis 3, ved tre etager skal der være forskudt facade

Tæt-lav - bygningshøjde på højest 10 m

Åben lav - højest 2 etager

Åben lav - bygningshøjde på højest 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal være fælles friarealer for de enkelte grupper af bebyggelser.

Arealerne skal udlægges og anlægges, så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for leg og ophold.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer.

Lokalplanlægning

Rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør.

Særlige bestemmelser

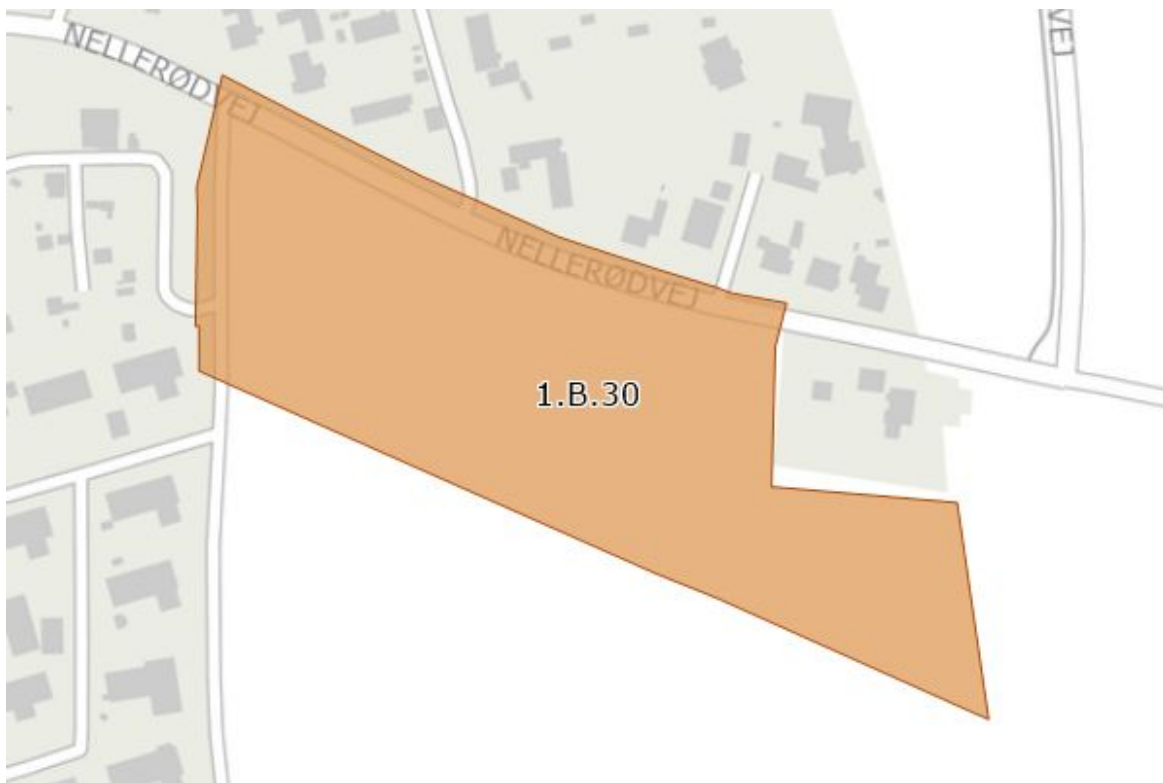
Rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør fastlægger principper for områdets videre udvikling, og kommende byggeretsgivende lokalplaner skal være i overensstemmelse med rammelokalplanen.

Det sydøstlige hjørne af boligområdet (Etape I) skal udvikles først. Når der er offentliggjort lokalplanforslag for minimum 3 klynger i Etape I, kan Etape IIa og IIb udvikles.

Når der er vedtaget lokalplaner for alle 5 klynger i Etape I, kan Etape III udvikles.

Når der er vedtaget lokalplan for mindst 1 klynge i Etape III, kan Etape IV udvikles.

1.B.30 - Boligområde ved Nejlinge



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Med to etager menes, for åben-lav bebyggelse, en etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

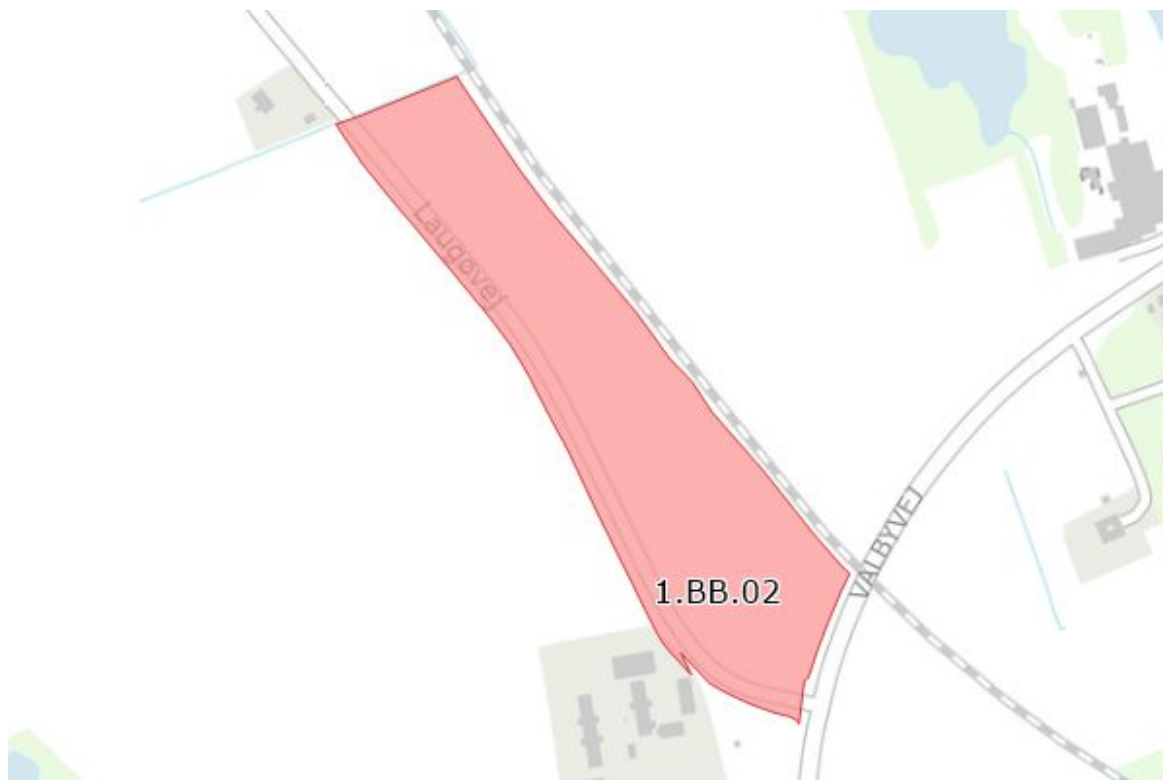
For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Fælles friarealer skal fastholdes som friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende hegn.

1.BB.02 - Blandede Byfunktioner ved Troldebakkerne



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, trafik anlæg**

Området må anvendes til blandede byformål, herunder kontorer, offentlige formål, trinbræt til lokaltoget med tilhørende funktioner og boliger. Det er tilladt at opsætte mobilmast.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Erhvervsbyggeri til kontorformål skal være af lokal betydning og max. 1500 m² i alt.

For 'Kontor- og serviceerhverv' gælder

Maksimalt etageareal er **1500 m²**, beregnet for den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

I forbindelse med den konkrete planlægning af området skal der ske en samtænkning af adgangen til stationen og adgangen til byudviklingsområdet Troldebakkerne. Den endelige løsning, skal derudover tage højde for, at den samlede trafiksituation omkring jernbanen, Laugøvej, Valbyvej og Helsingørvej indrettes med så få krydsningspunkter som muligt.

Lokalplanlægning

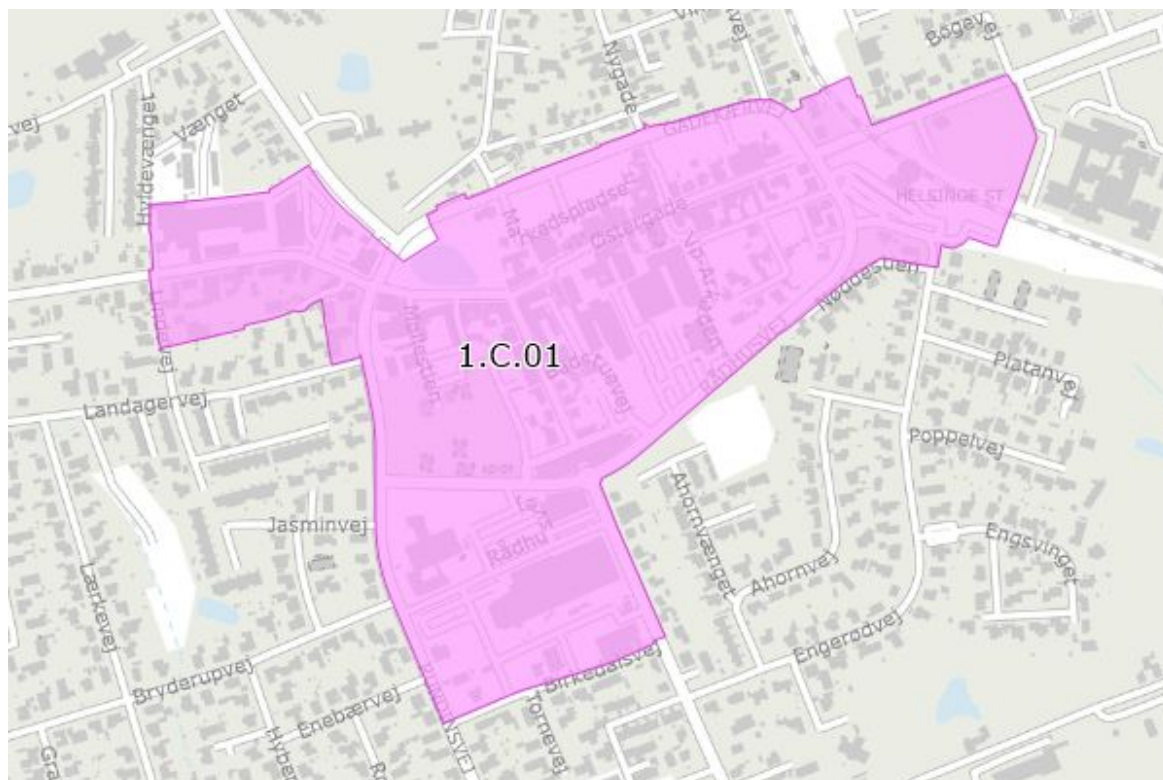
Rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne ved Helsingør.

Særlige bestemmelser

Det sydøstlige hjørne af boligområdet (Etape I) skal udvikles først. Når der er offentliggjort lokalplanforslag for minimum 3 klynger i Etape I, kan Etape IIa og IIb udvikles.

Når der er vedtaget lokalplaner for alle 5 klynger i Etape I, kan Etape III udvikles.
Når der er vedtaget lokalplan for mindst 1 klynge i Etape III, kan Etape IV udvikles.

1.C.01 - Centerområde i Helsingør bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

For etageboligbebyggelser og tæt-lav bebyggelse, skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 20% af det bebyggede areal (veje, parkeringspladser og lignende kan ikke regnes med i opholdsarealet).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

For 'Butikker' gælder

Maksimale etageareal er **25000 m2**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m2**

For **Bymidte** er minimum udstykningsstørrelse **500 m2**

Infrastruktur

Der må ikke reduceres i antallet af parkeringspladser indenfor centerområdet.

Ved ny bebyggelse på eksisterende parkeringsarealer skal der anlægges nye parkeringspladser indenfor området, f.eks. i form af parkeringshuse og -kældre.

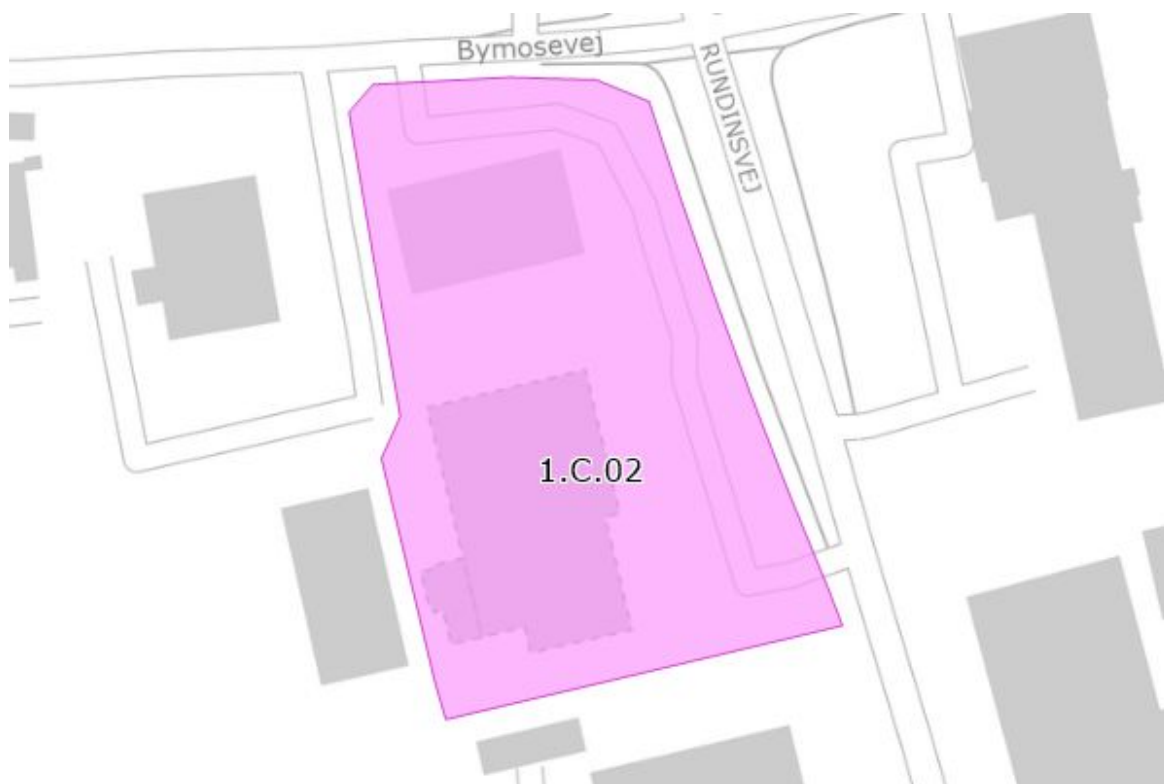
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.C.02 - Lokalcenter ved Bymosevej i Helsingør



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker, lokalcenter**

Det må højst være én dagligvarebutik inden for området.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

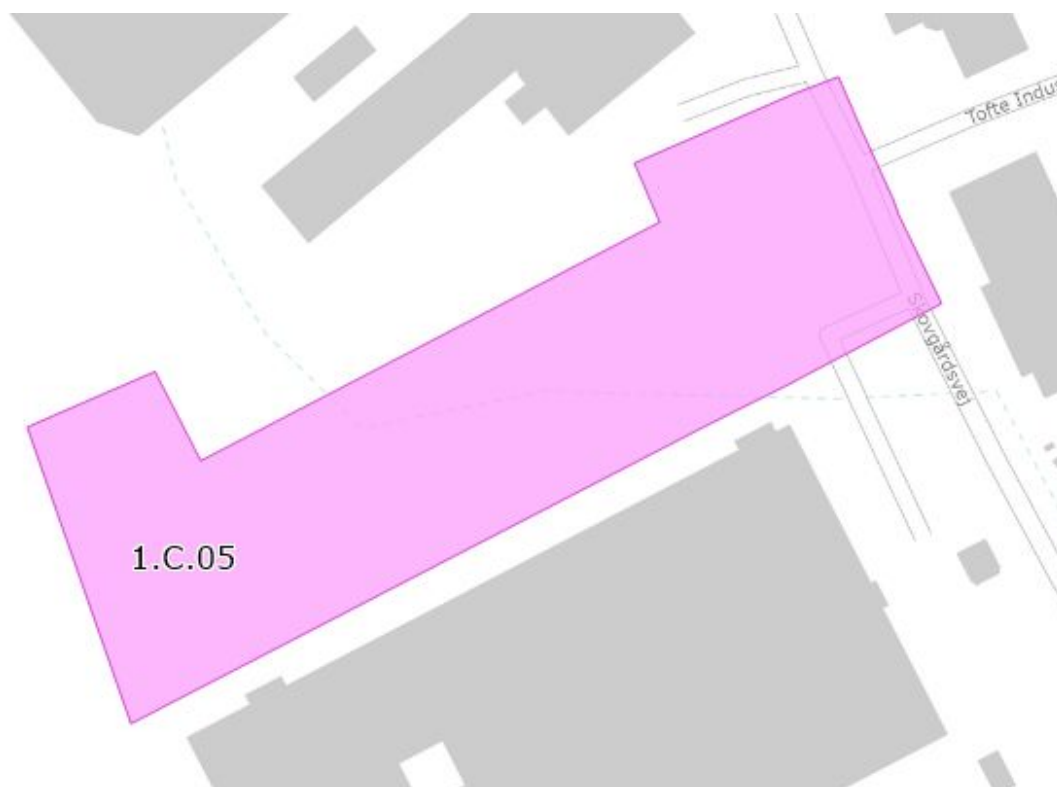
For 'Butikker' gælder

Maksimale etageareal er **2000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

1.C.05 - Lokalcenter Helsing - Tofte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, butikker, lokalcenter**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Der må maksimalt opføres én dagligvarebutik i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageareal er **2000 m²**, beregnet for området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Butikker' gælder

Maksimal etageareal er **1200 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området trafikbetjenes fra Skovgårdsvej.
Der skal friholdes areal i den nordlige del af området til etablering af vejadgang til erhvervsarealerne øst for Center Midt Nord.

Særlige bestemmelser

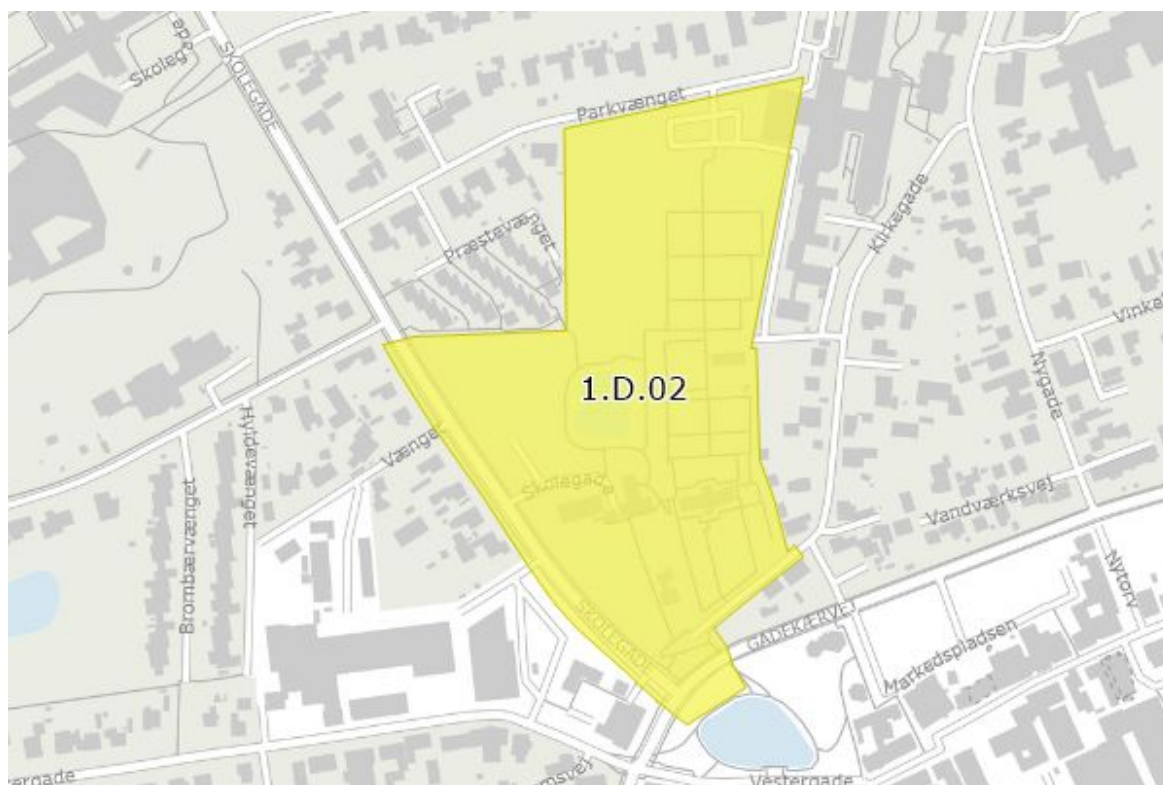
Der er i vedtaget en udviklingsplan for Erhvervsområdet Tofte, der udgør et godt dialoggrundlag for den konkrete planlægning, da den indeholder principper for den samlede fremtidige struktur i området.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.02 - Helsing Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsens omfang, udseende og højde fastsættes ud fra områdets helhed og under hensyn til udsigten til kirken.

Udstykning

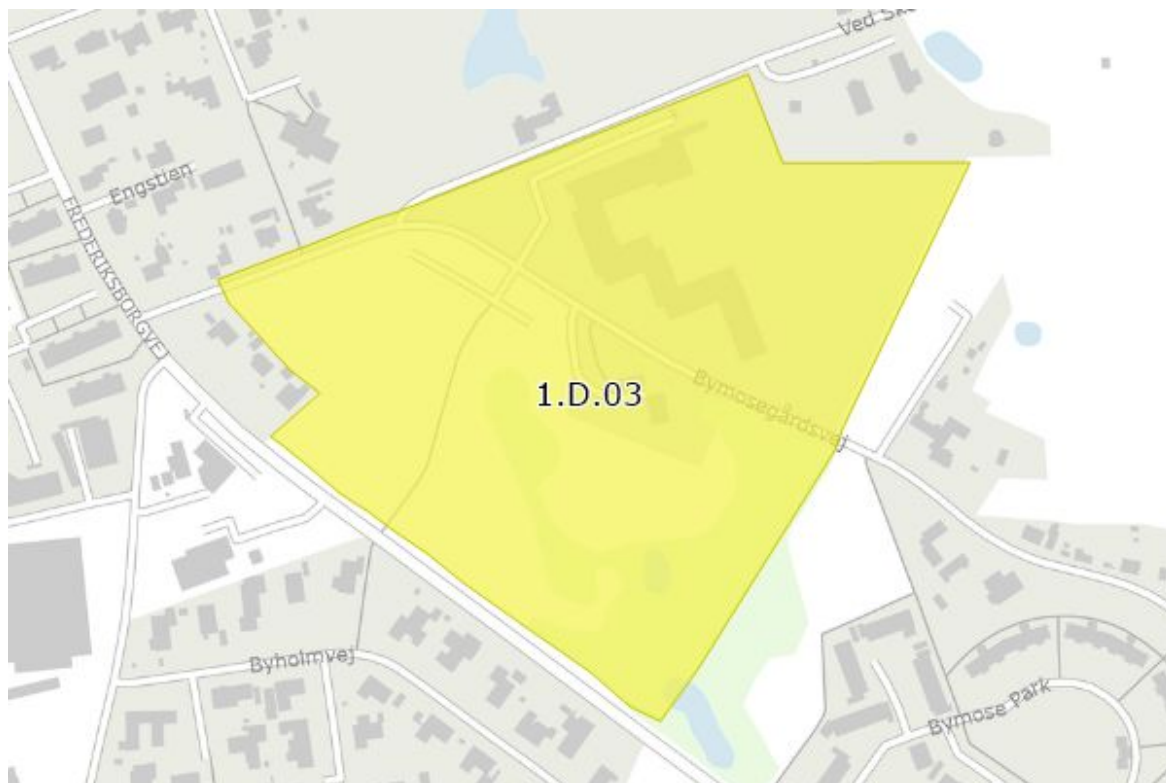
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.03 - Hotel og Kursuscenter ved Bymose Hegn



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv**
Hotel og kursuscenter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

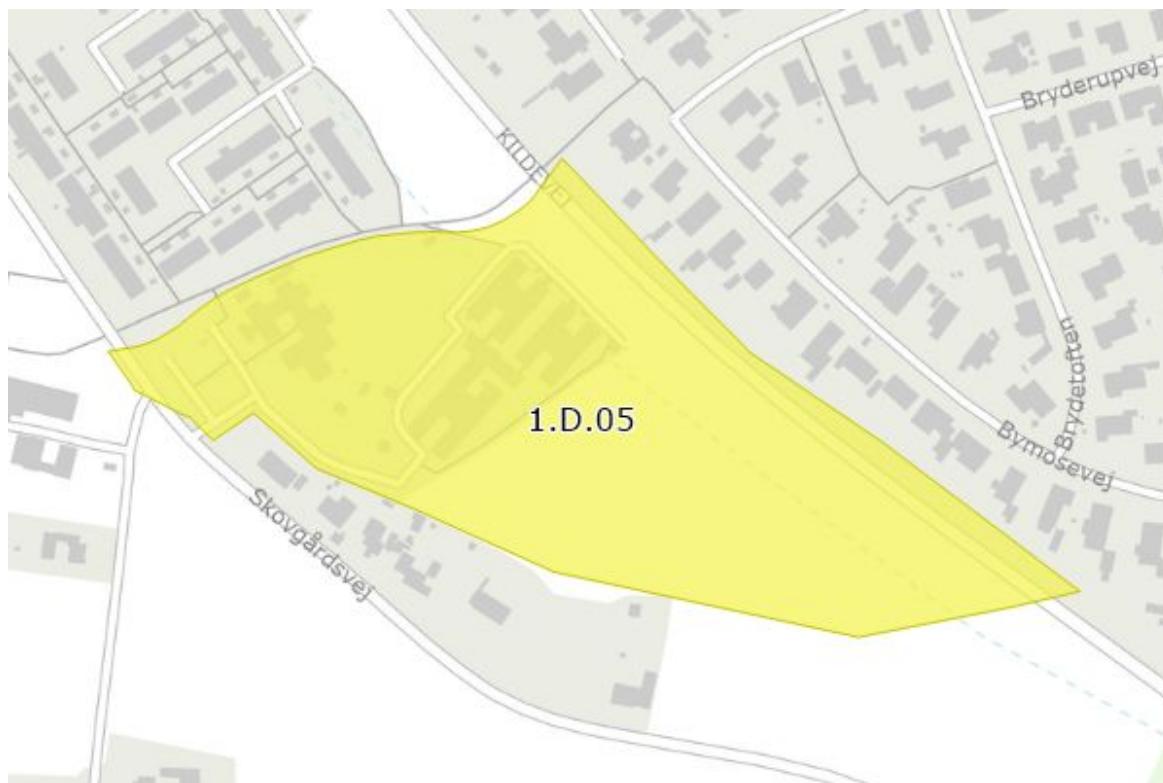
Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

1.D.05 - Institutionsområde ved Tofte



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele må være højere.

Udstykning

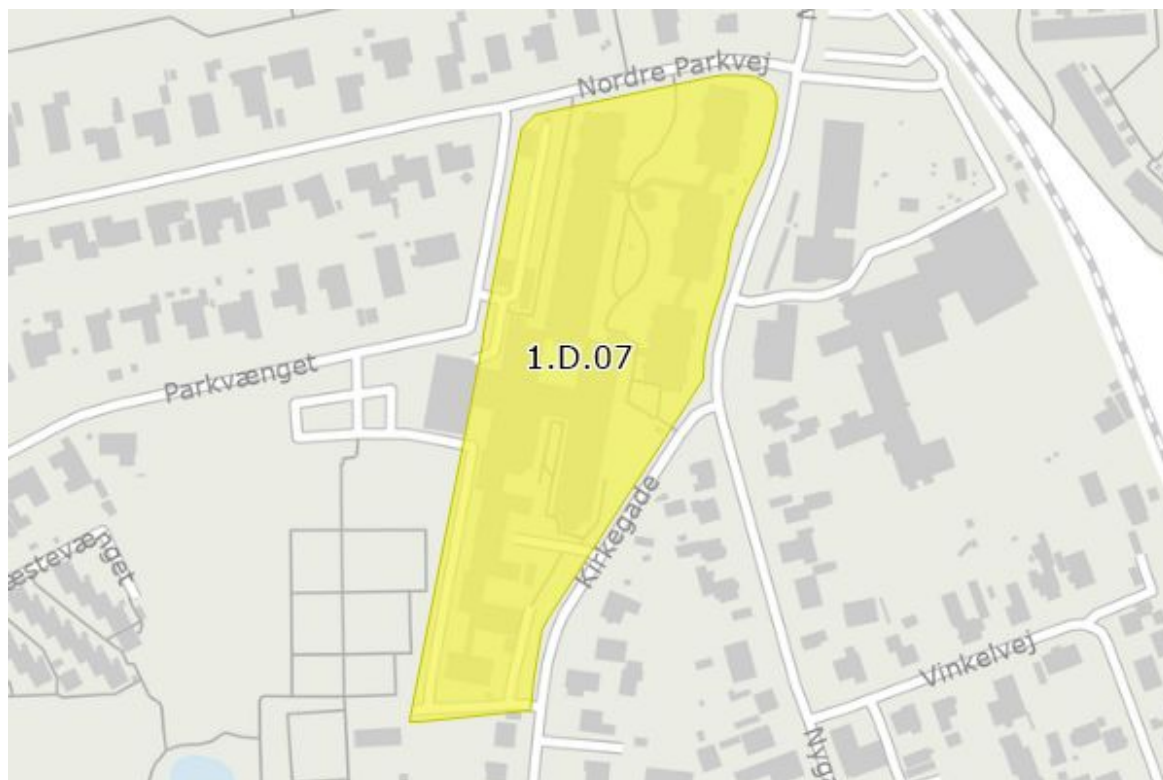
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.07 - Helsingegården



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele må være højere.

Udstykning

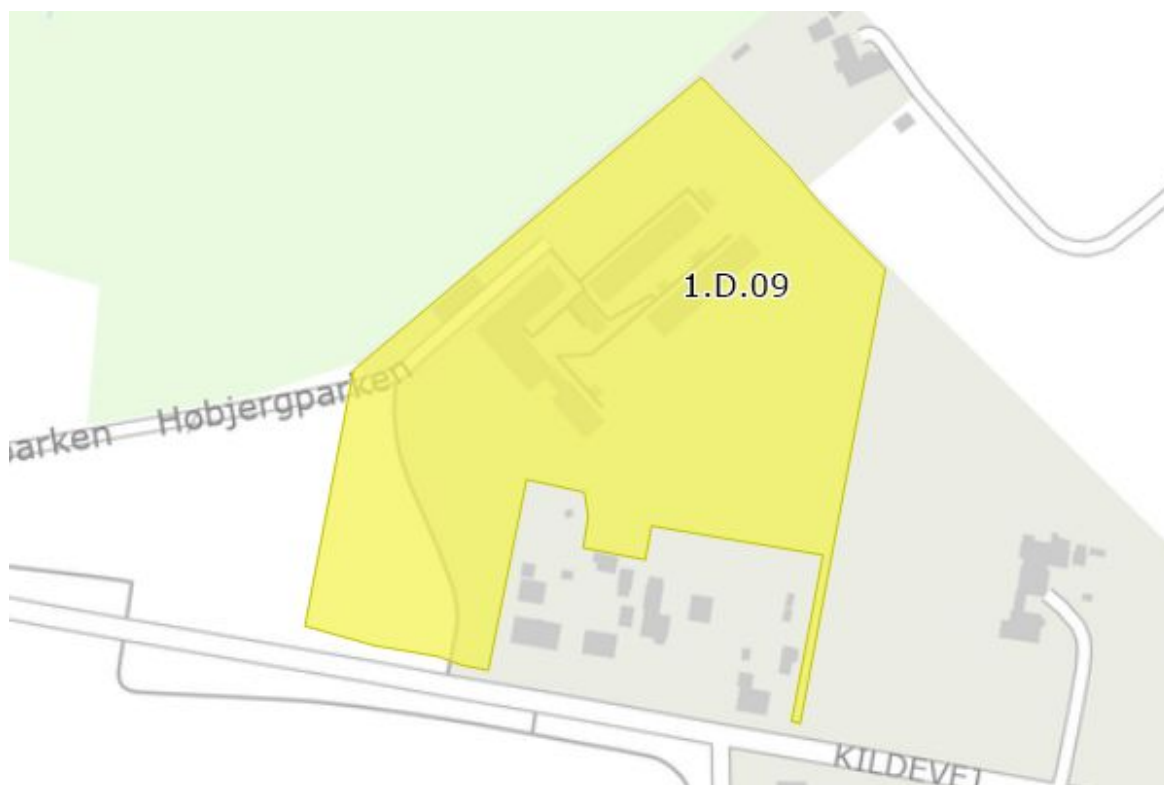
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.09 - Bofællesskab m.v. ved Højbjerg Hegn



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål, døgninstitutioner**

med henblik på bofællesskab for pleje- og støttekrævende personer (institutionskarakter) samt offentlig formål, der støtter bofællesskabet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Ny bebyggelse skal ligge mindst 30 m fra Højbjerg Hegn.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

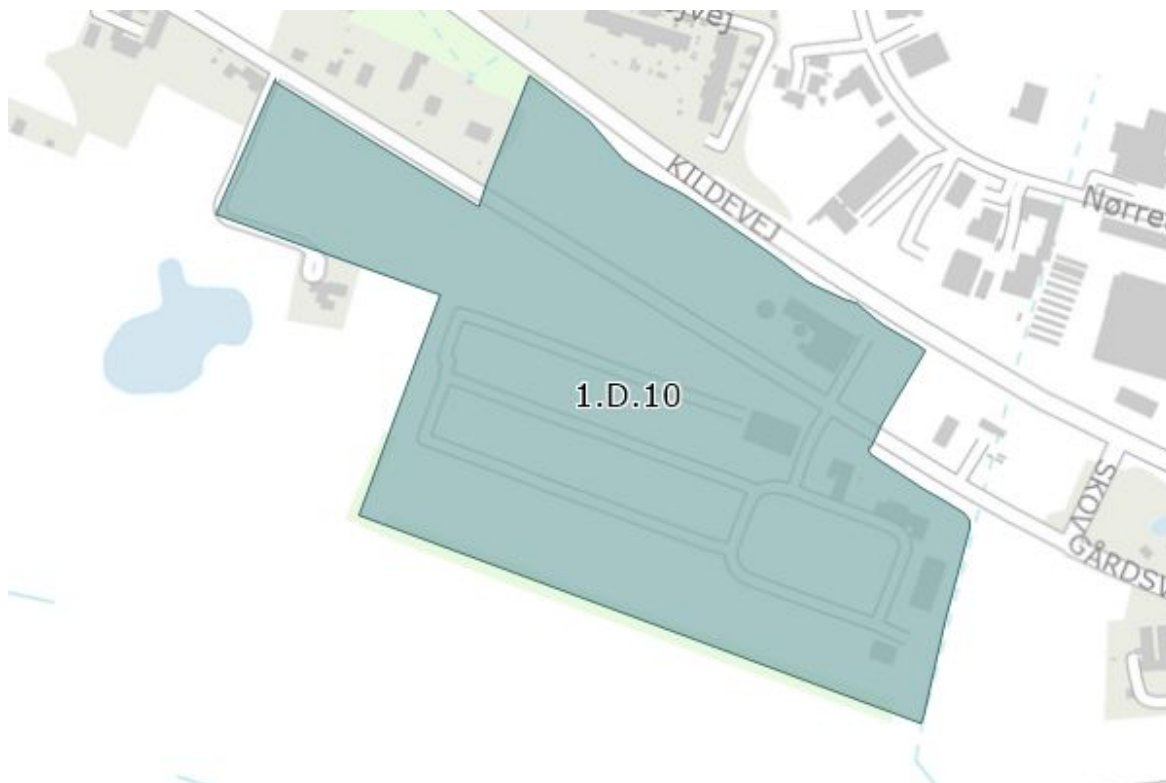
Opholds- og friarealer

Eksisterende overordnede stiforbindelser i området skal respekteres.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.10 - Fjernvarmeværk og renseanlæg ved Ammendrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg, rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **14 m**

tankanlæg dog 33 m.

Udstykning

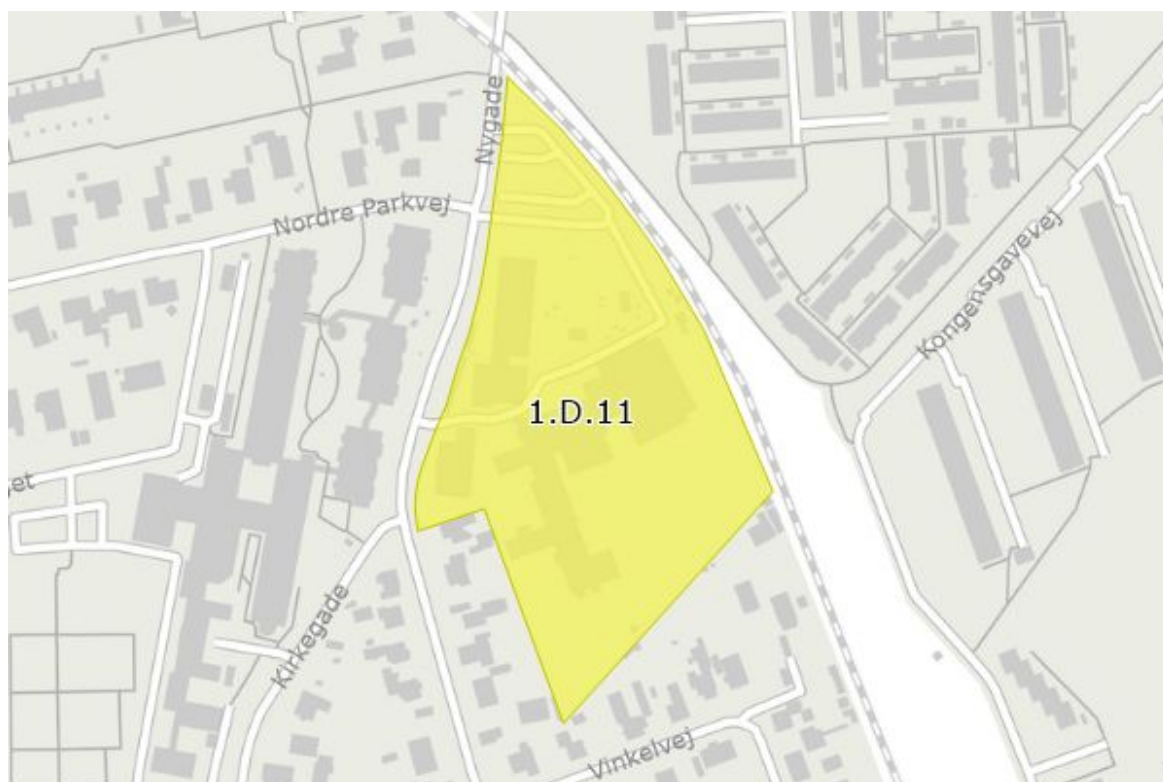
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.11 - for Helsinge Realskole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **14 m**

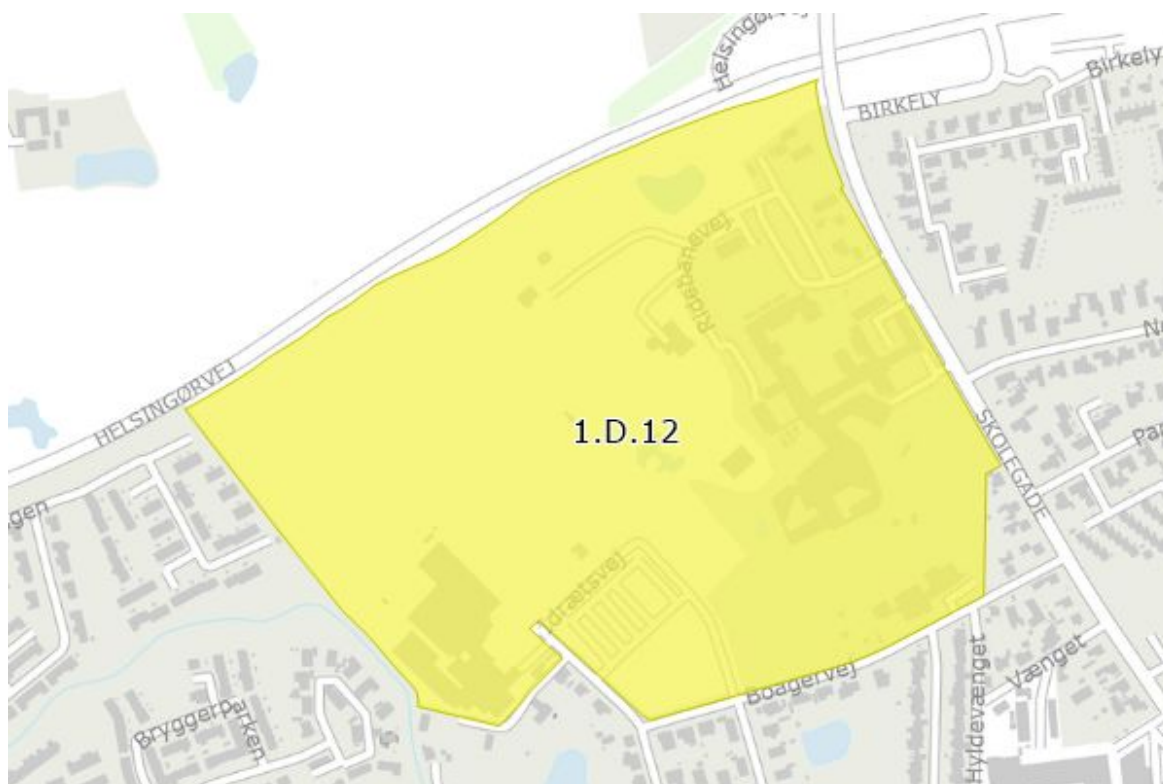
Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.12 - for område til uddannelse, kultur og idræt



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Enkelte bygningsdele må være højere under hensyn til bygningernes anvendelse.

Udstykning

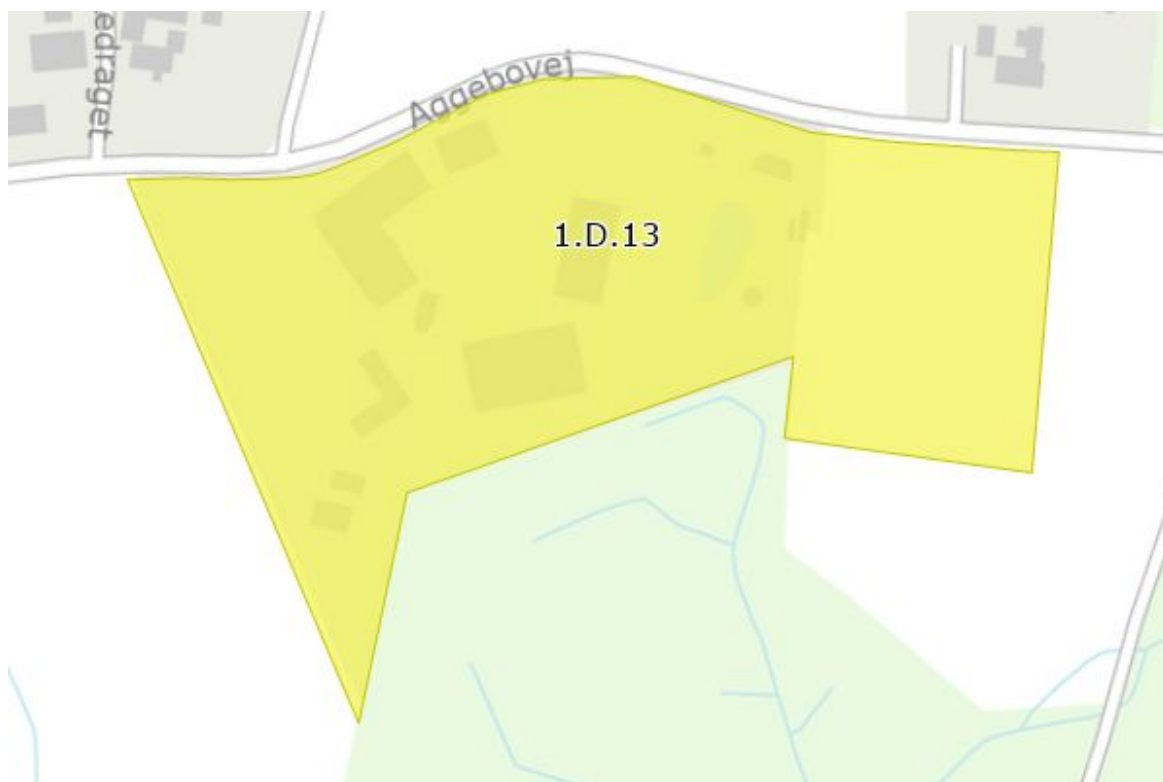
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.13 - Efterskole ved Valby



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Dog må idrætshal opføres med en højde på maks. 11 m

Udstykning

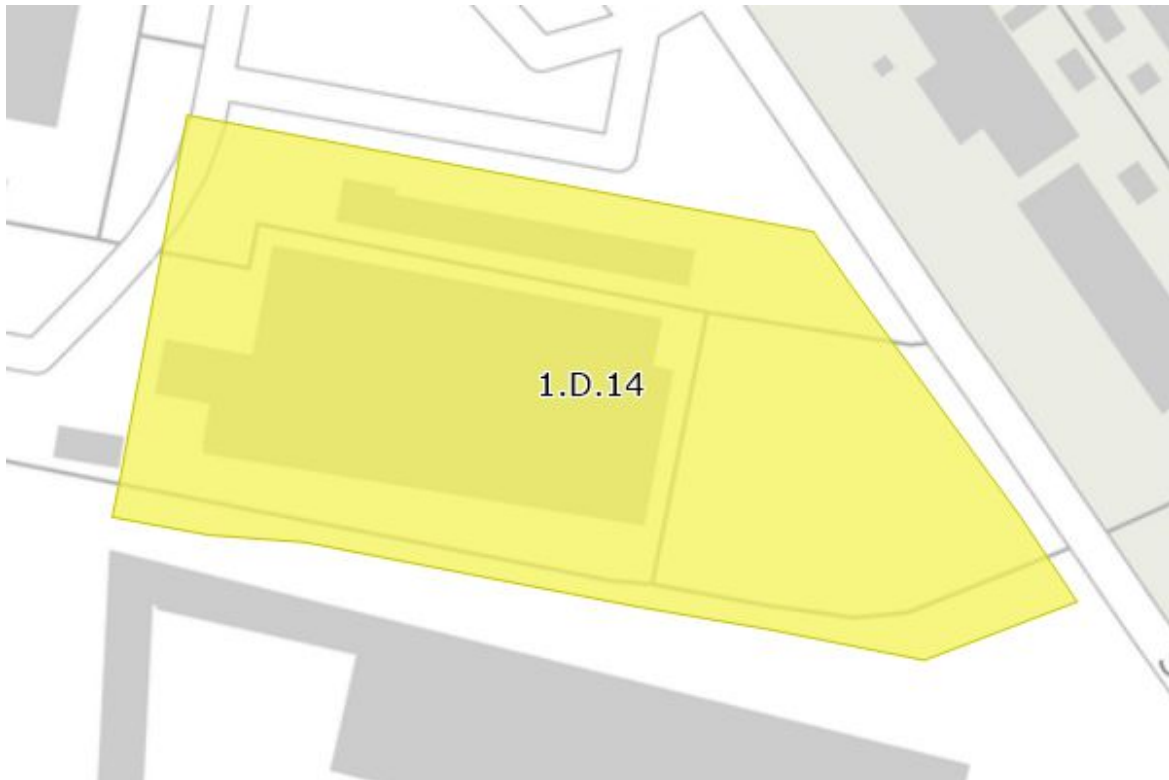
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.14 - for kultur- og fritidsformål ved Skovgårdshave i Helsingør



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området vejbetjenes fra Skovgårdsvej. En sti går fra Toftemarken i gennem området og under Skovgårdsvej.

1.D.16 - Pendlerparkering Højbjerg Hegn



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg, parkeringsanlæg**
som station/trinbræt med tilhørende parkeringspladser og busholdepladser.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

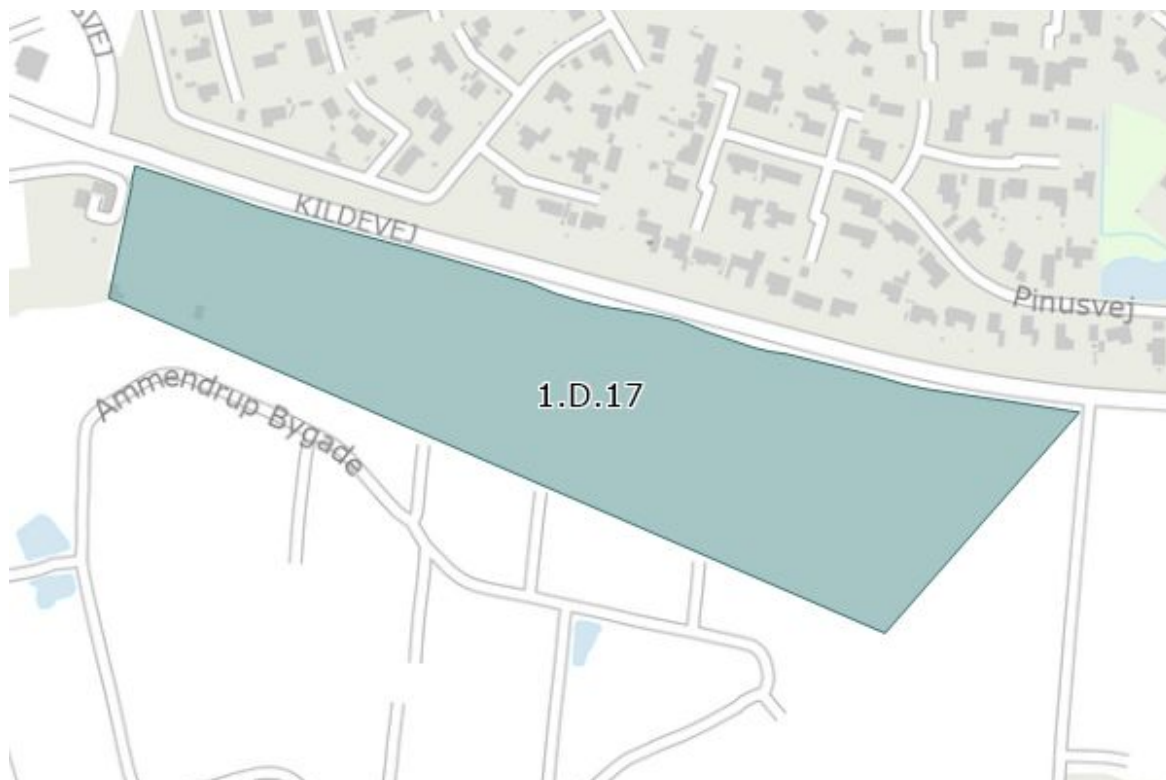
Der er adgang til området fra Hillerødvej.

I forbindelse med projektudformningen skal mulighederne for at skabe sammenhæng imellem stationen og stinettet i Højbjerg Hegn undersøges med henblik på at skabe adgang til området for gående.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.17 - Solvarme- og solcelleanlæg ved Ammendrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **solenergianlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Af hensyn til oplevelsen af anlæg fra Kildevejen må der ikke opføres tekniske anlæg tættere end 20 meter fra vejskel.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der må ikke etableres overkørsler til Kildevejen.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.18 - Administrations- og Sundhedsfagligt Hus ved Østergade



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **25 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

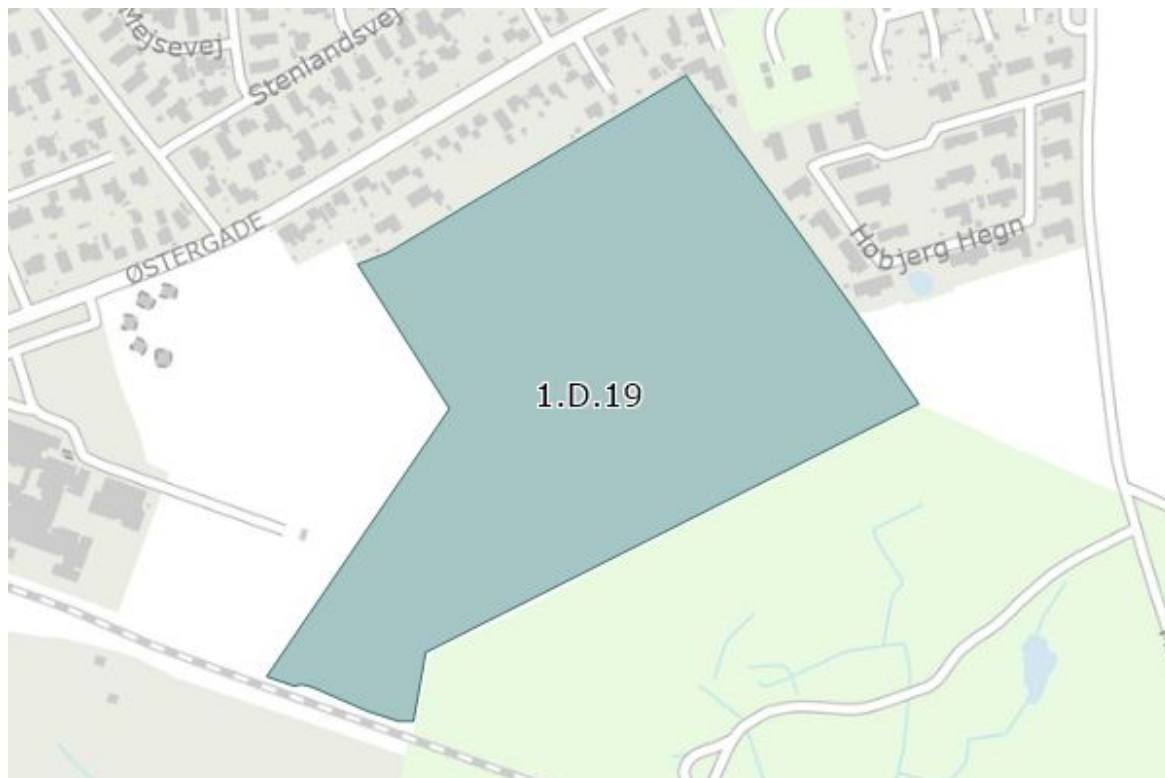
Infrastruktur

Området trafikbetjenes fra Østergade, eventuelt via den tilstødende matrikel 5dg, Helsingørsk By, Helsingør.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.D.19 - LAR-anlæg, parkering og bakkelandskab ved Østergade



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der gives mulighed for terrænregulering herunder etablering af et bakkelandskab.

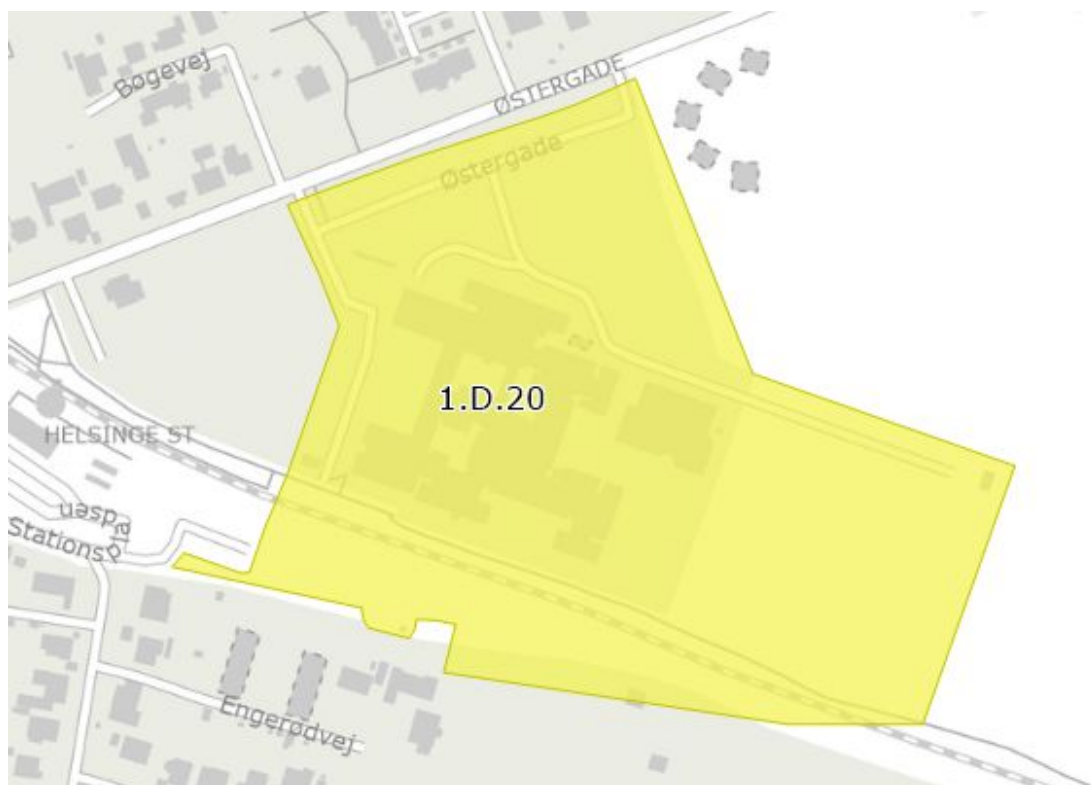
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området vejbetjenes via matrikel 5de, Helsingør By, Helsingør.

1.D.20 - Gribskov Gymnasium



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

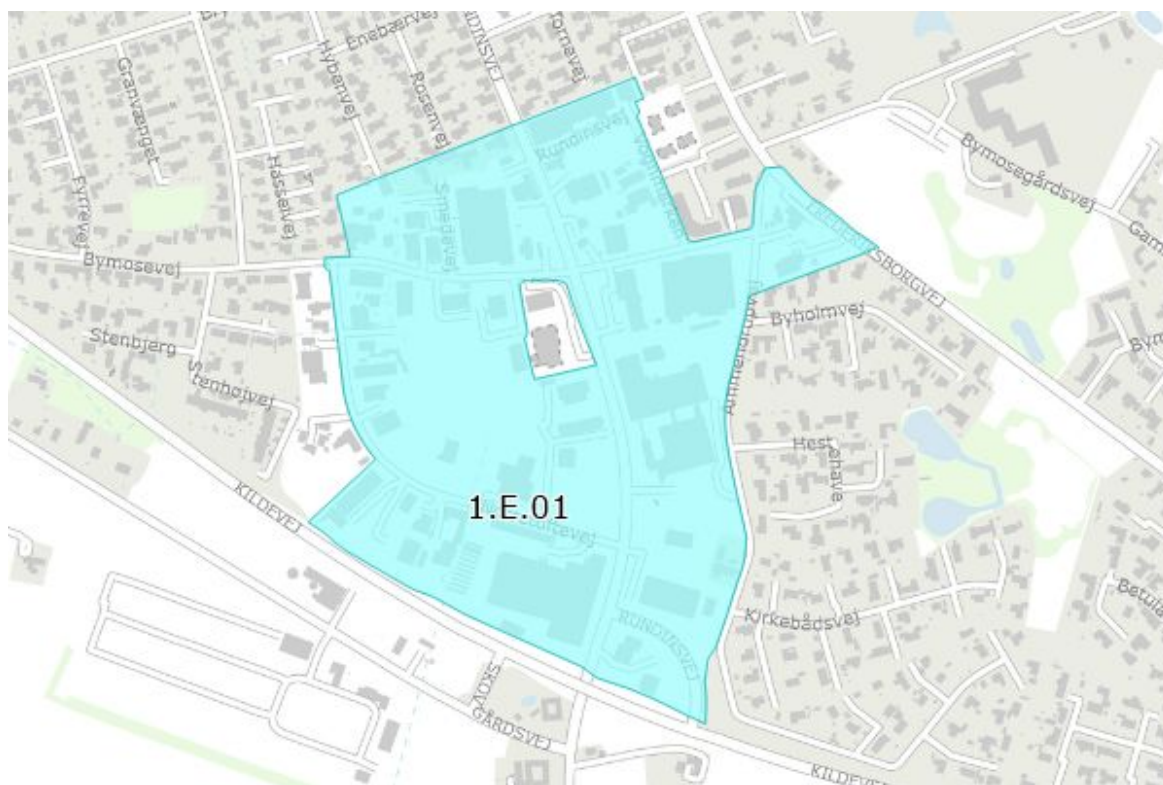
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.E.01 - Erhvervsområde ved Rundinsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet området som helhed

Særlige bygningsdele som skorstene og ventilationsafkast kan opføres i større højde end gældende bygningsreglement.

For 'Butikker med særligt pladskrævende varer' gælder

Maksimalt etageareal er **20000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1500 m²**

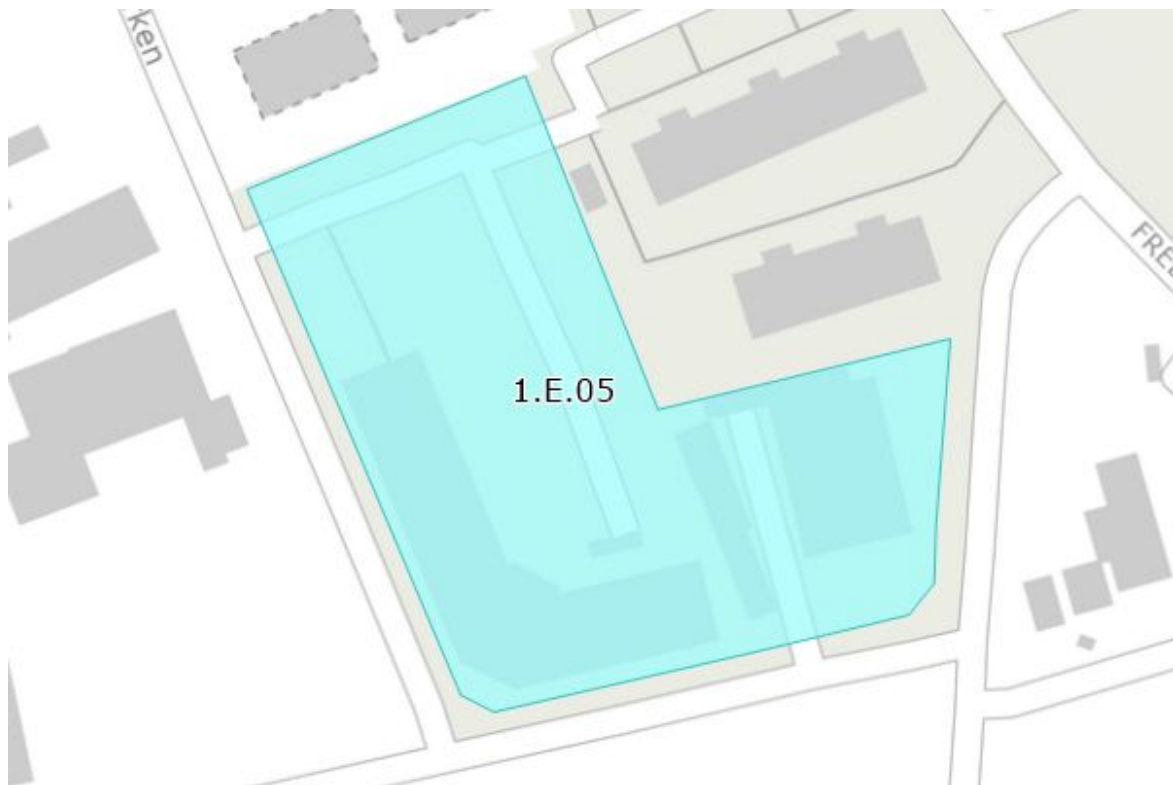
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor

de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.E.05 - Erhvervsområde ved Bymosevej i Helsingør



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv**

Erhvervsformål alene med henblik på kontorerhverv. I stueplan kan der suppleres med udstillingsvirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Bebyggelsen skal danne en ubrudt bebyggelseskant mod Bymosevej og Vognmarken for at virke som støjskærm for den bagvedliggende boligbebyggelse.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1500 m²**

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med et varieret arkitektonisk udtryk og tillige i proportioner harmonisere med boligbyggeri mod nord (1.B.19). Delområdet indgår i den kommunale planlægning som et byomdannelsesområde, et område der på sigt

muligvis kan udstrækkes til en større del af erhvervsområdet 1.E.01.

1.E.07 - Erhvervsområde Ammendrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området trafikbetjenes fra Skovgårdsvej

Særlige bestemmelser

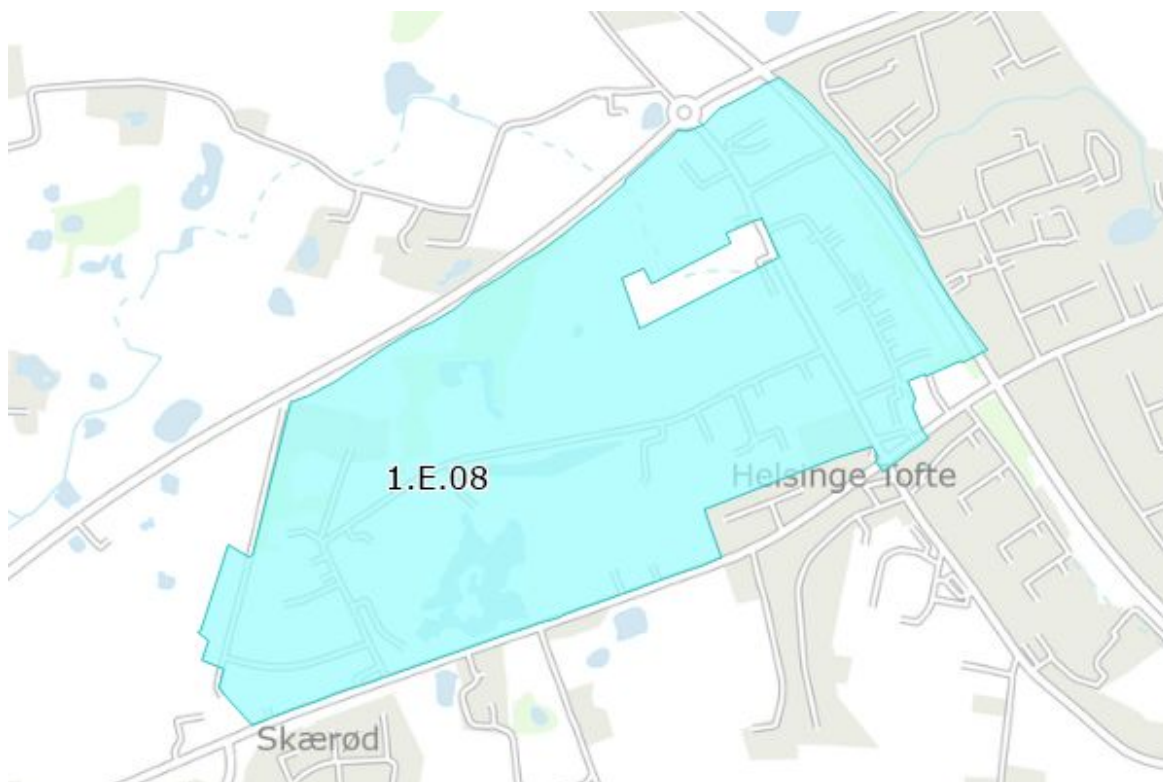
Planlægning af området skal tage udgangspunkt i Erhvervsplan Helsingør fra september 2011. Det betyder bl.a. at der skal være særlig opmærksomhed om overgangen mellem by og land, samt indpasningen i det omkringliggende landskab.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.E.08 - Erhvervsområdet Tofte



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, butikker med særligt pladskrævende varer**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **15 m**

For '**Butikker med særligt pladskrævende varer**' gælder

Maksimalt etageareal er **25000 m²**, beregnet for området som helhed

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for

omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

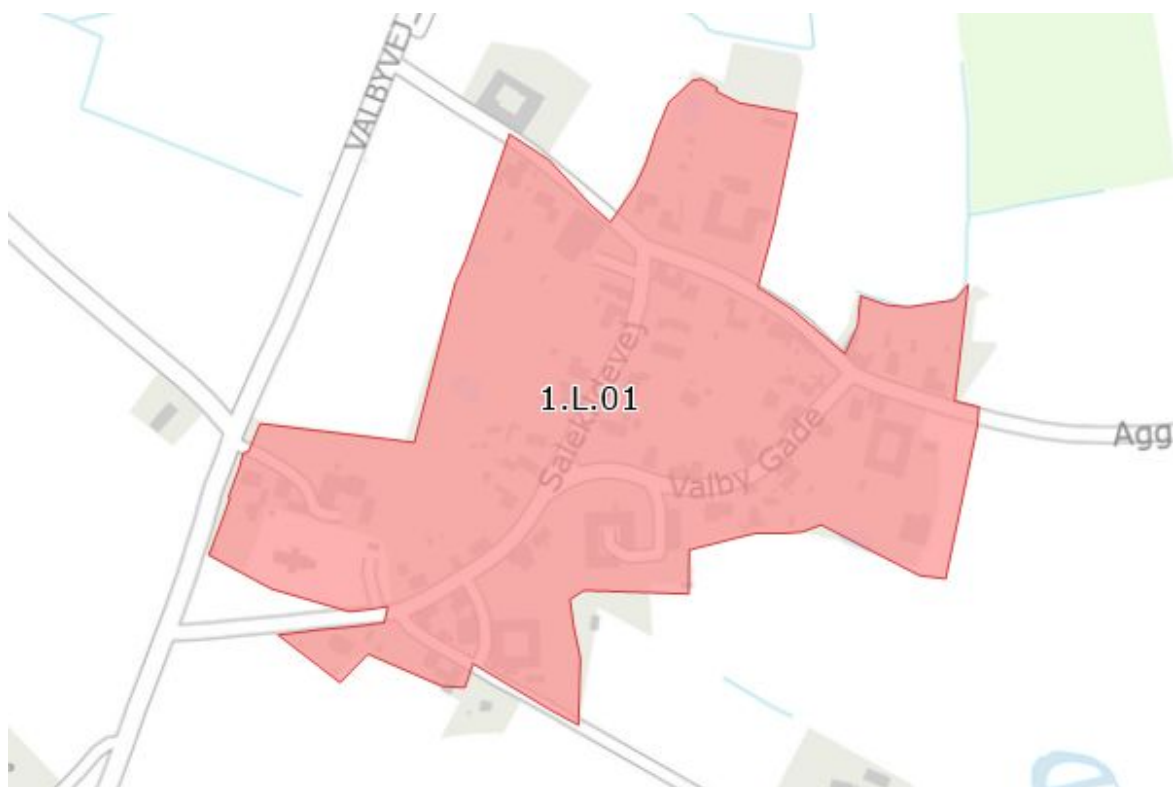
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.L.01 - Valby Landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjde på 8,5m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Udstykning

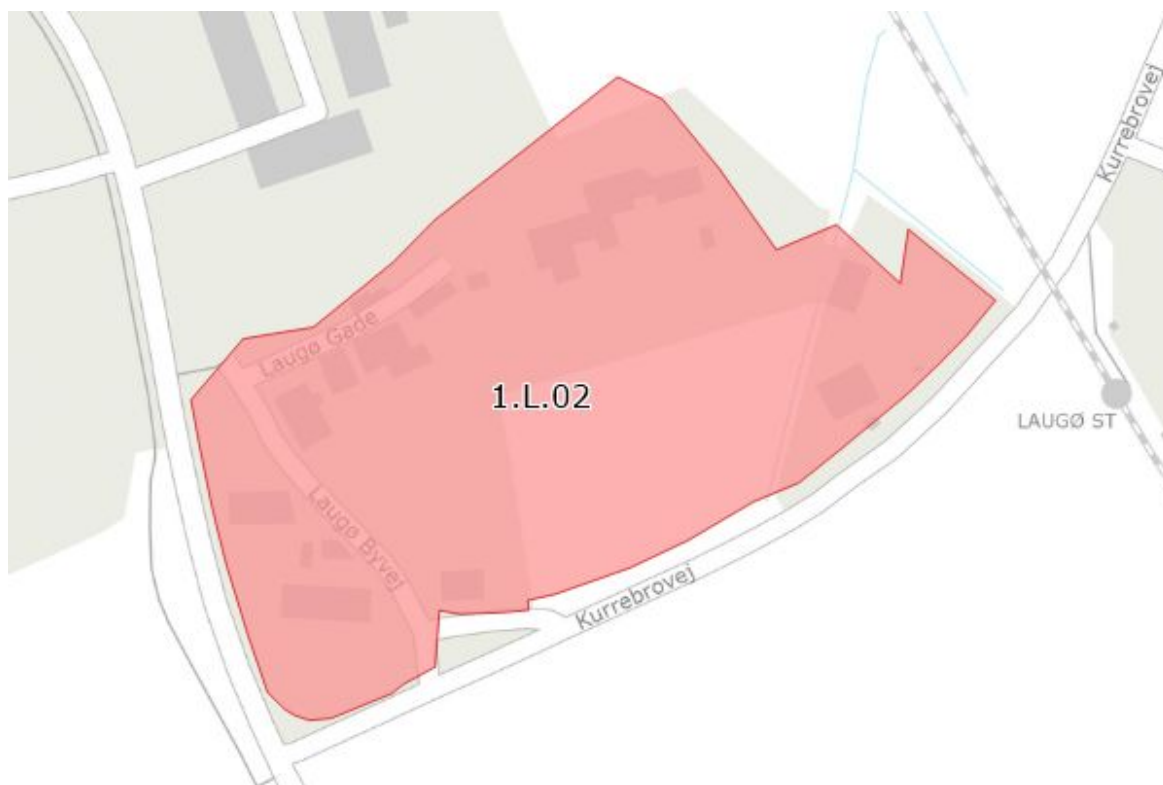
Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

1.L.02 - Laugø Landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjde på maks. 8,5m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

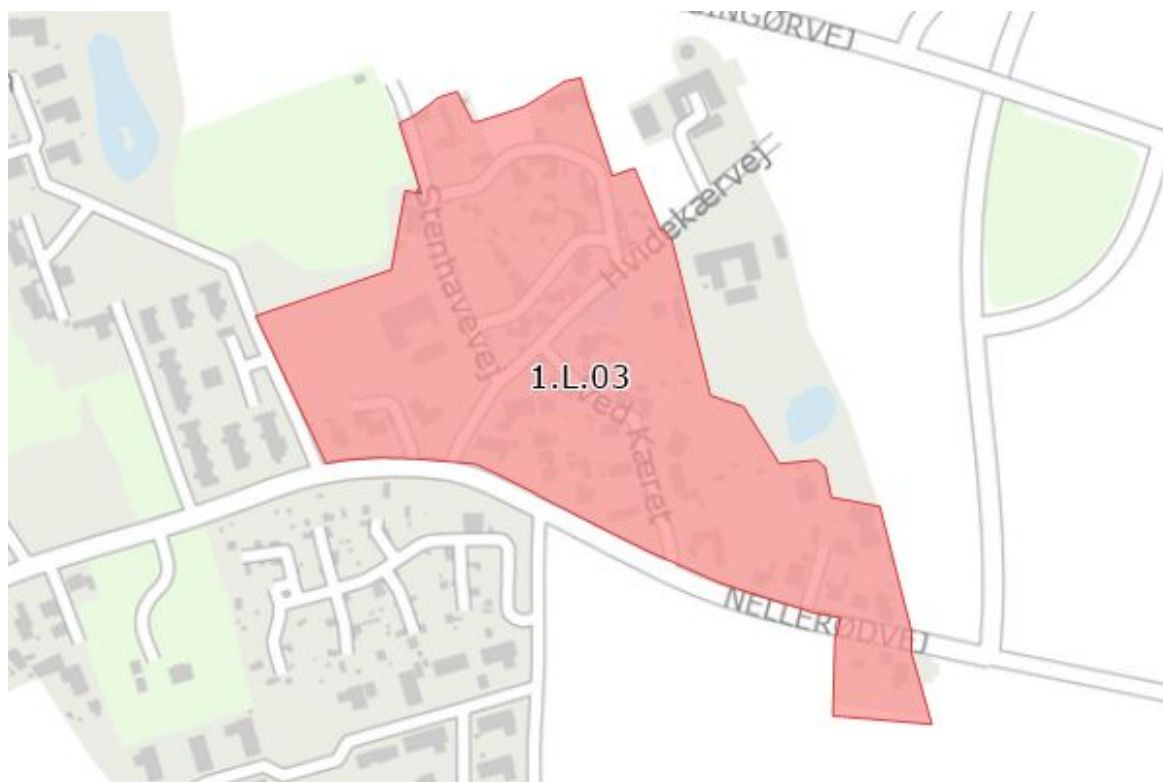
Landsbyens grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

1.L.03 - Nejlinge Landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjden på maks. 8,5m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

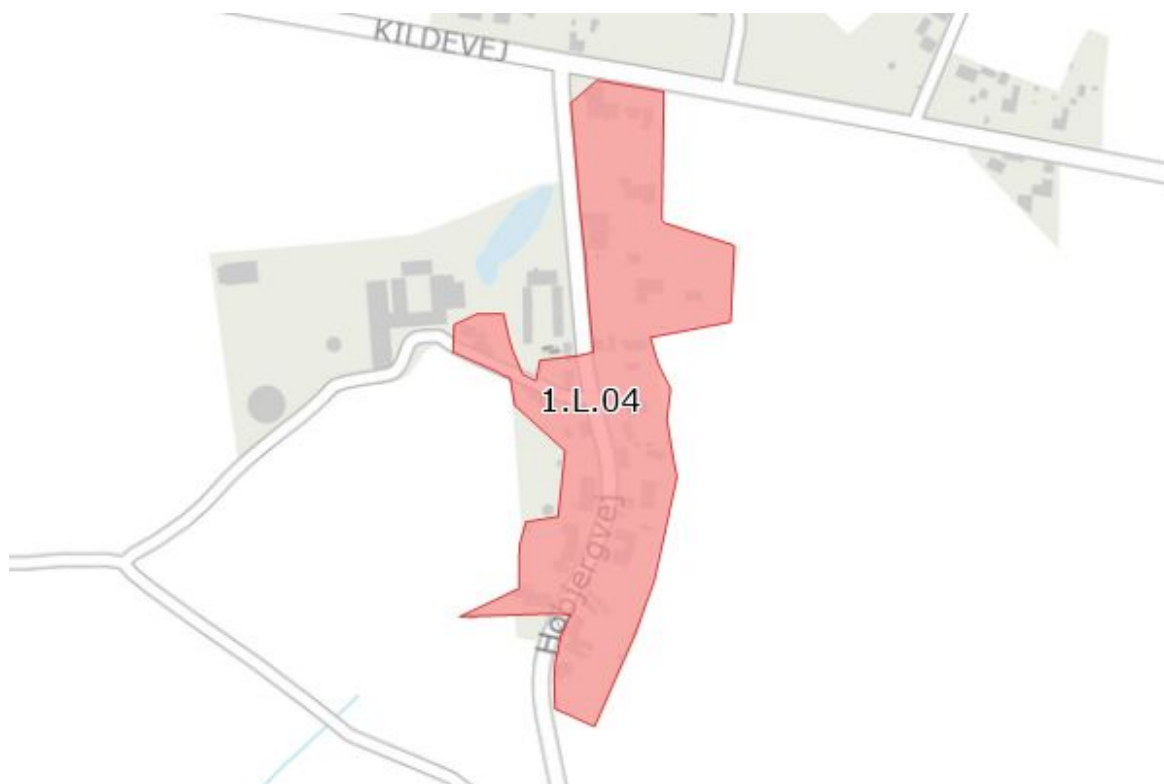
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

1.L.04 - Høbjerg Landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjde på maks. 8,5m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Udstykning

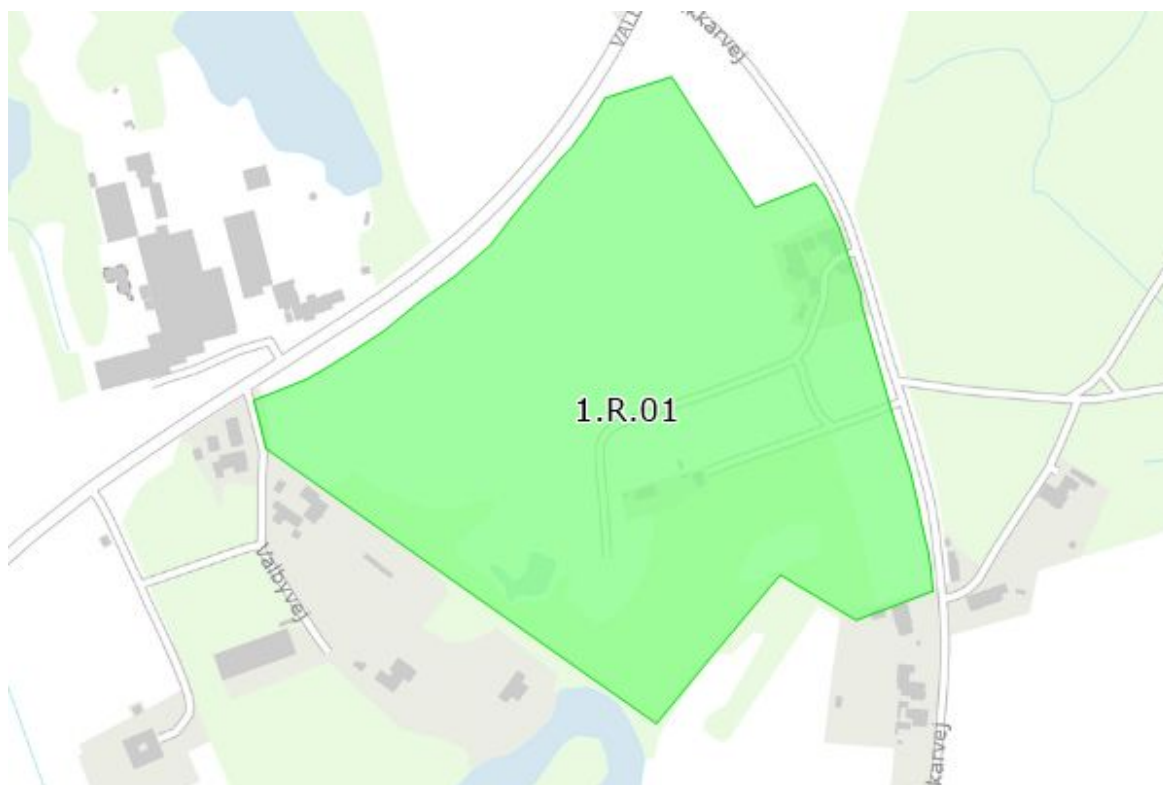
Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

1.R.01 - Campingplads ved Helsinge



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter.

Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Udstykning

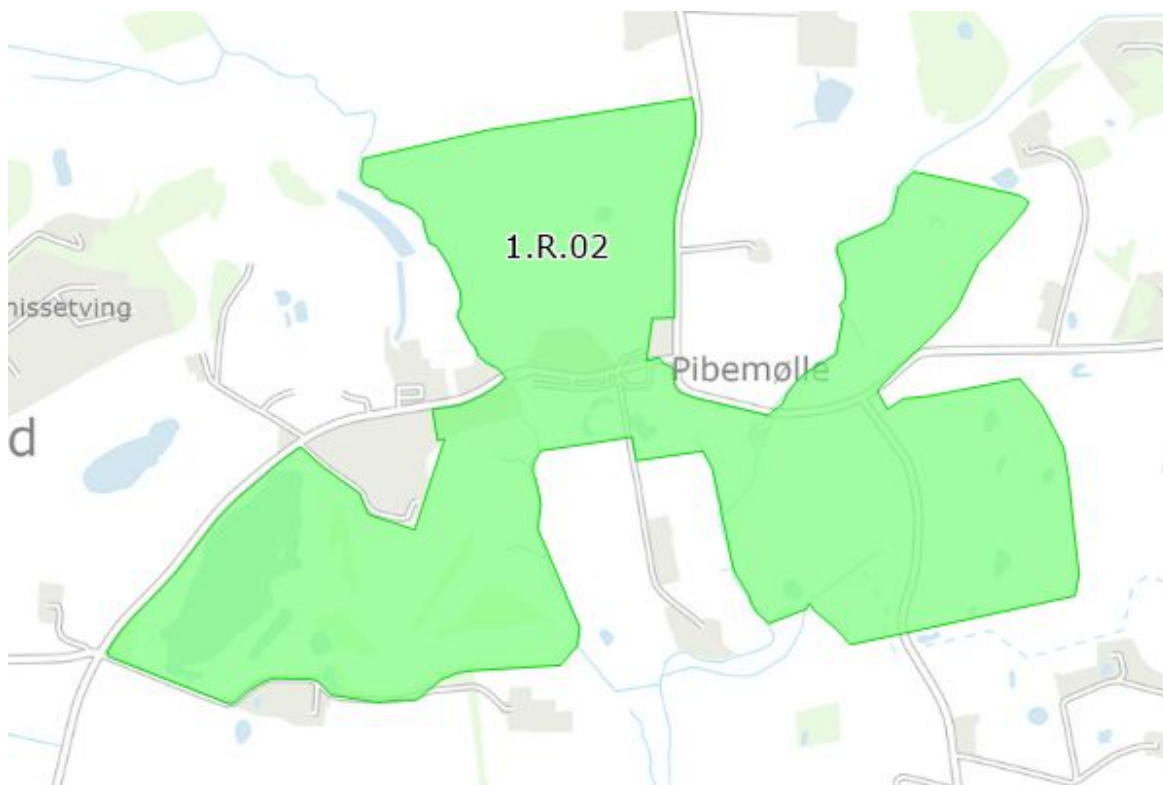
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

1.R.02 - Golfbane ved Pibe Mølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Rekreativt formål som golfbane med tilhørende serviceanlæg, f.eks. klubhus samt nødvendige driftsbygninger.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger.

Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Udstykning

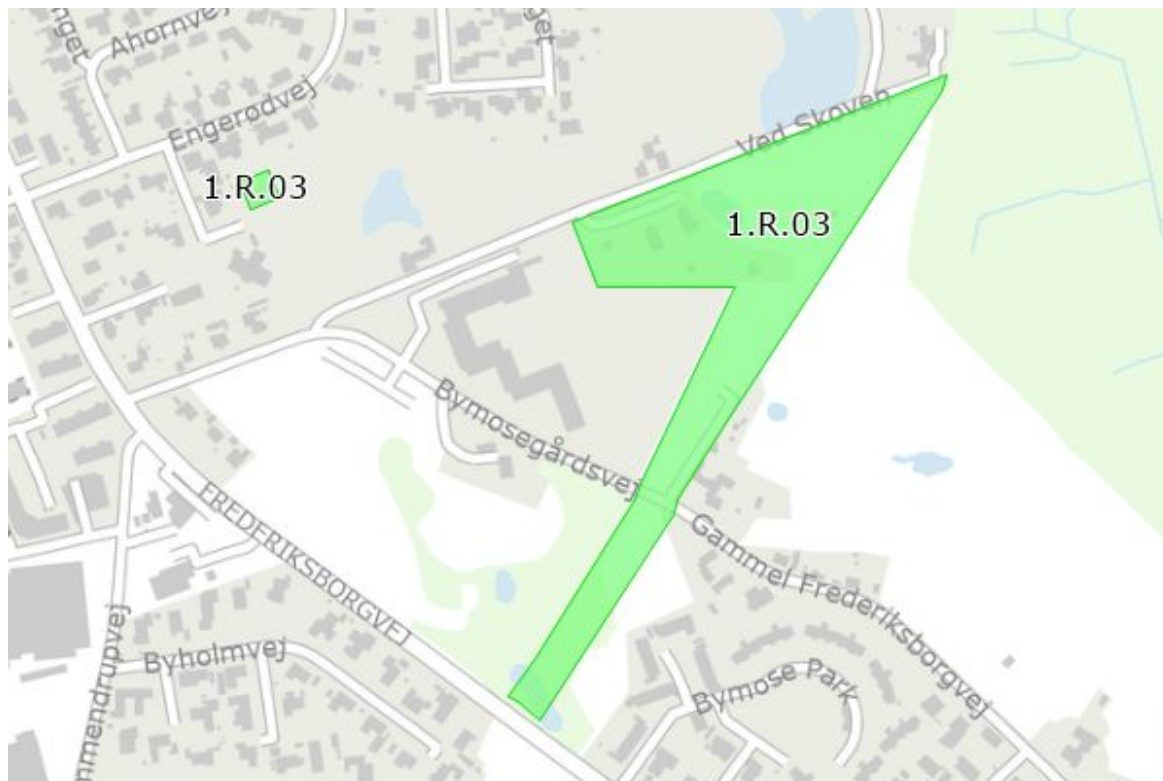
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der

reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

1.R.03 - Grønt område og spejderområde ved Bymosegård i Helsingør



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Rekreative formål som åbne, grønne områder, spejderhytter og lignende fritidsaktiviteter.

Eksisterende hytter kan desuden anvendes som udflugtsmål og aflastning for daginstitutioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres bebyggelse i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Udstykning

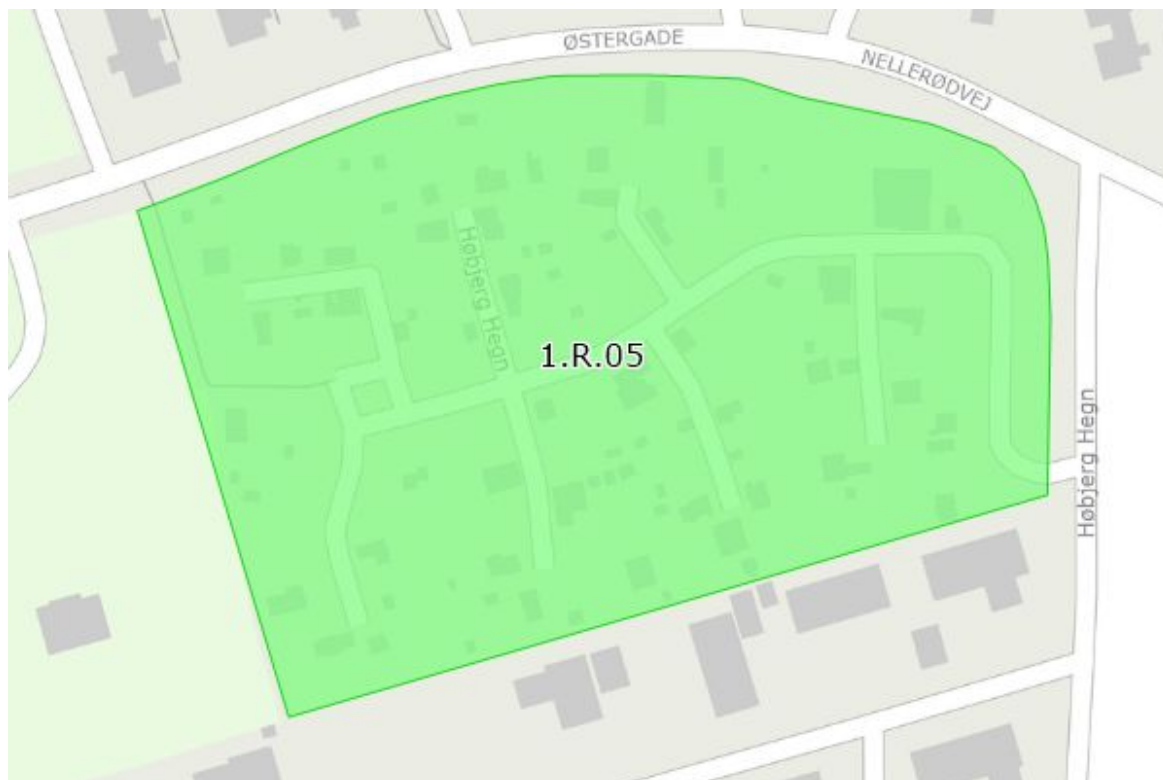
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6..

1.R.05 - Kolonihaveområde i Nejlinge



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Rekreativt formål som kolonihaver

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt etageareal er **70 m²**, beregnet for det enkelte jordstykke

Der må kun opføres fælleshus, kolonihavehuse med mulighed for overnatning samt mindre udhuse og drivhuse.

Der må max opføres 70 m² bygninger samt et drivhus på 10 m² på hver kolonihavelod.

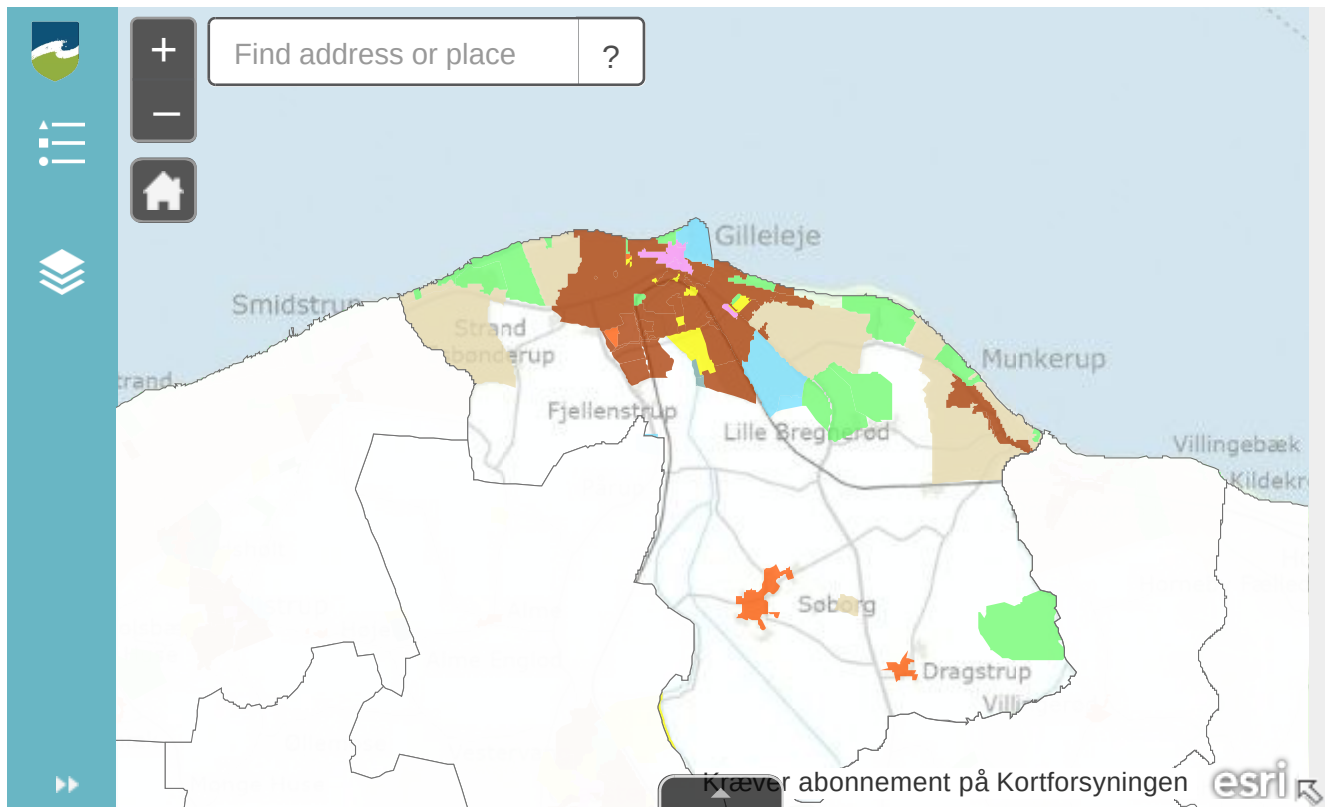
Udstykning

Området må ikke udstykkes

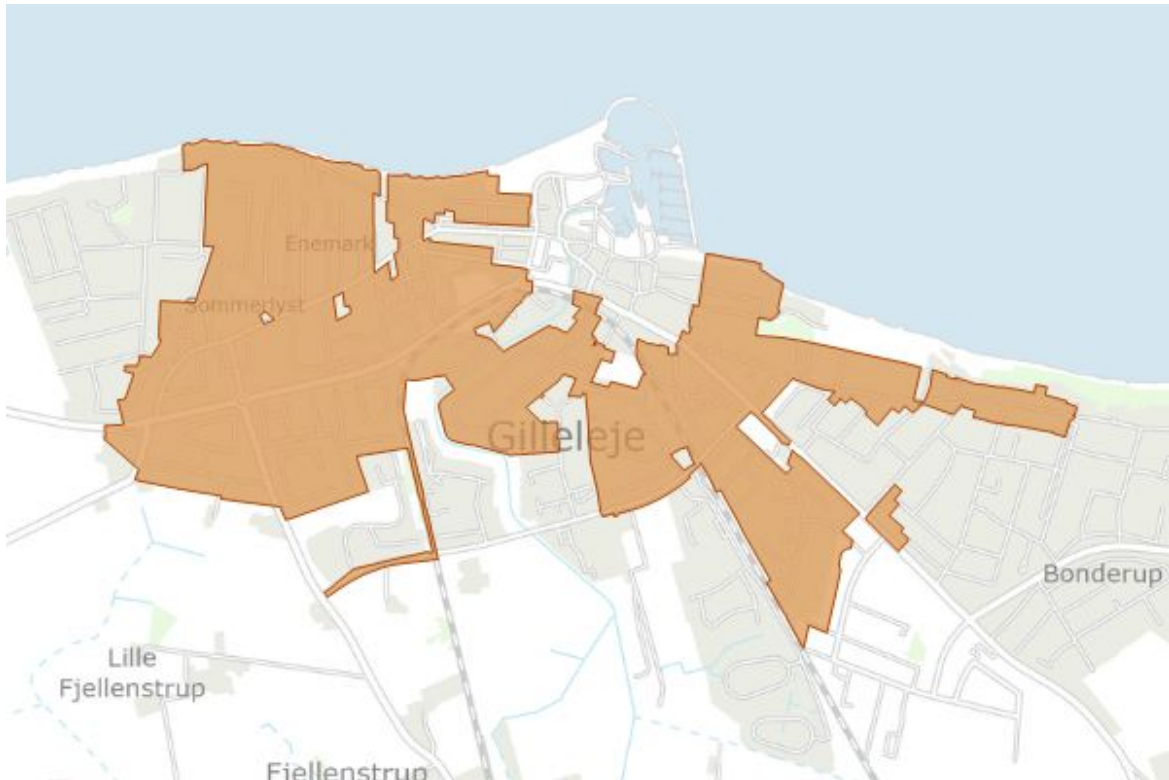
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

2. Gilleleje



2.B.01 - Boligområde i Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

På ejendomme større end 1.000 m² kan der opføres et antal boliger svarende til at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m².

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Opholds- og friarealer

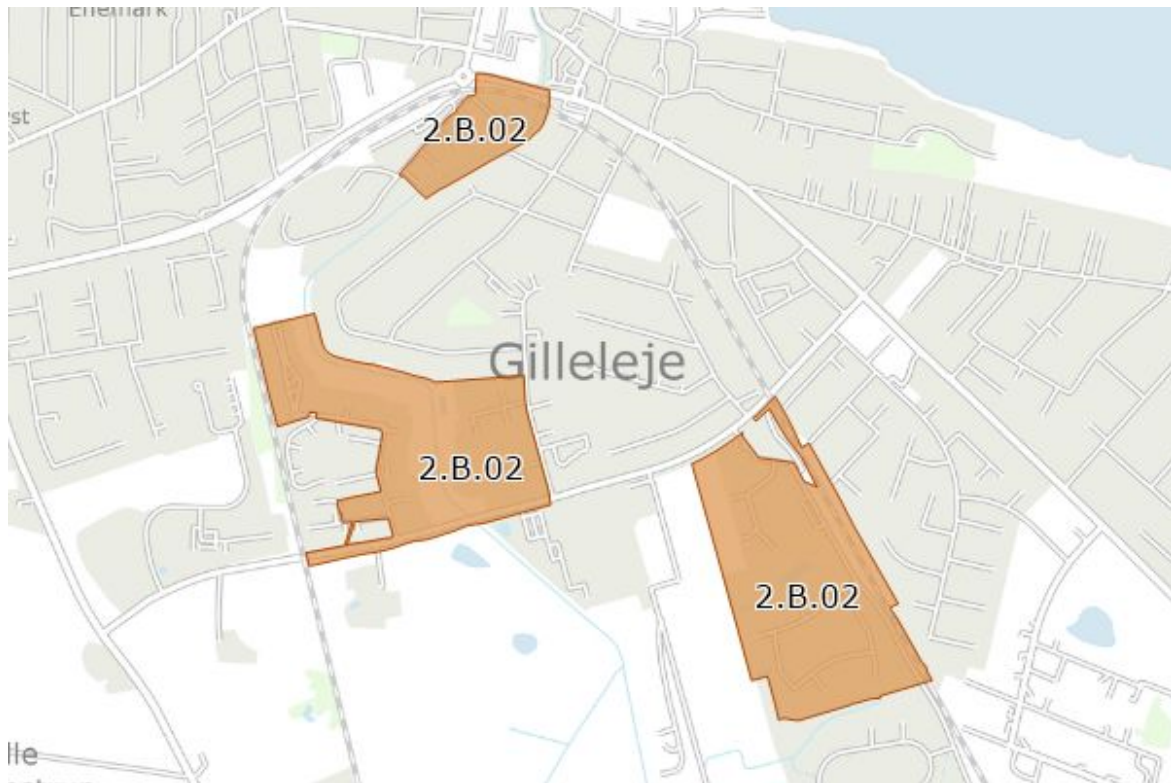
De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.02 - Boligområde Birkevang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

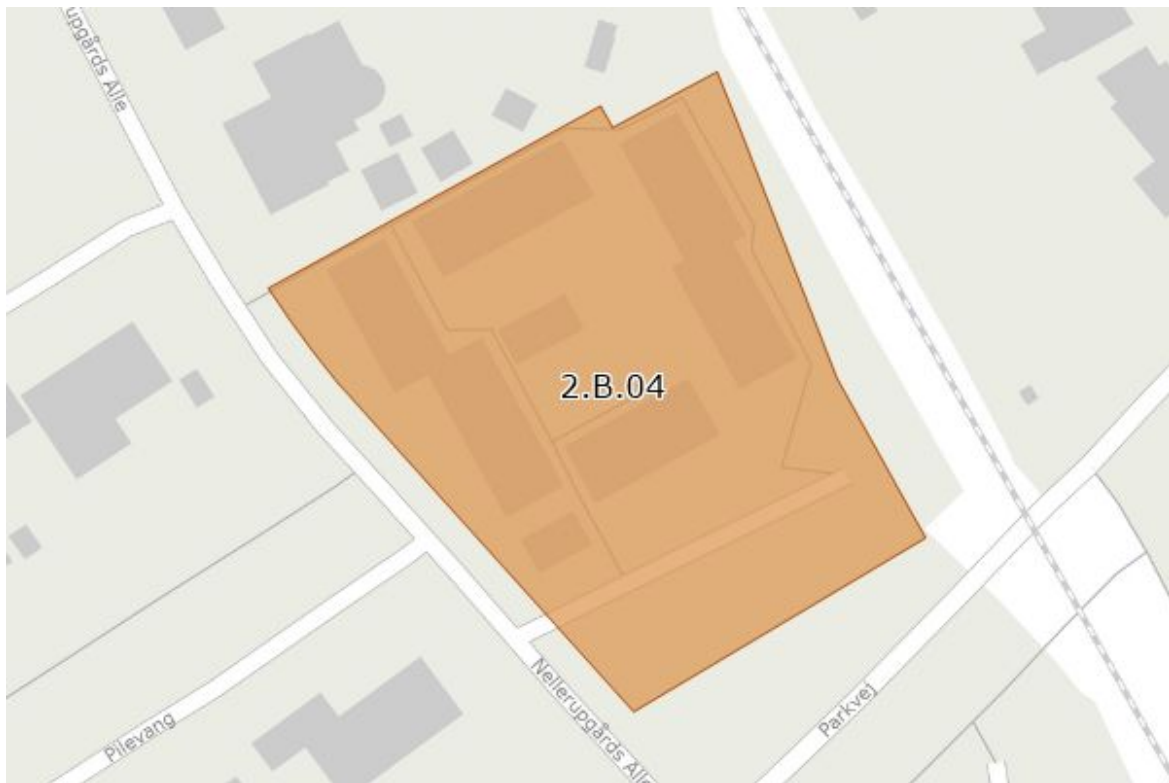
Opholds- og friarealer

Mindst 20% af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.04 - Boligområde ved Nellerupgårds Allé



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

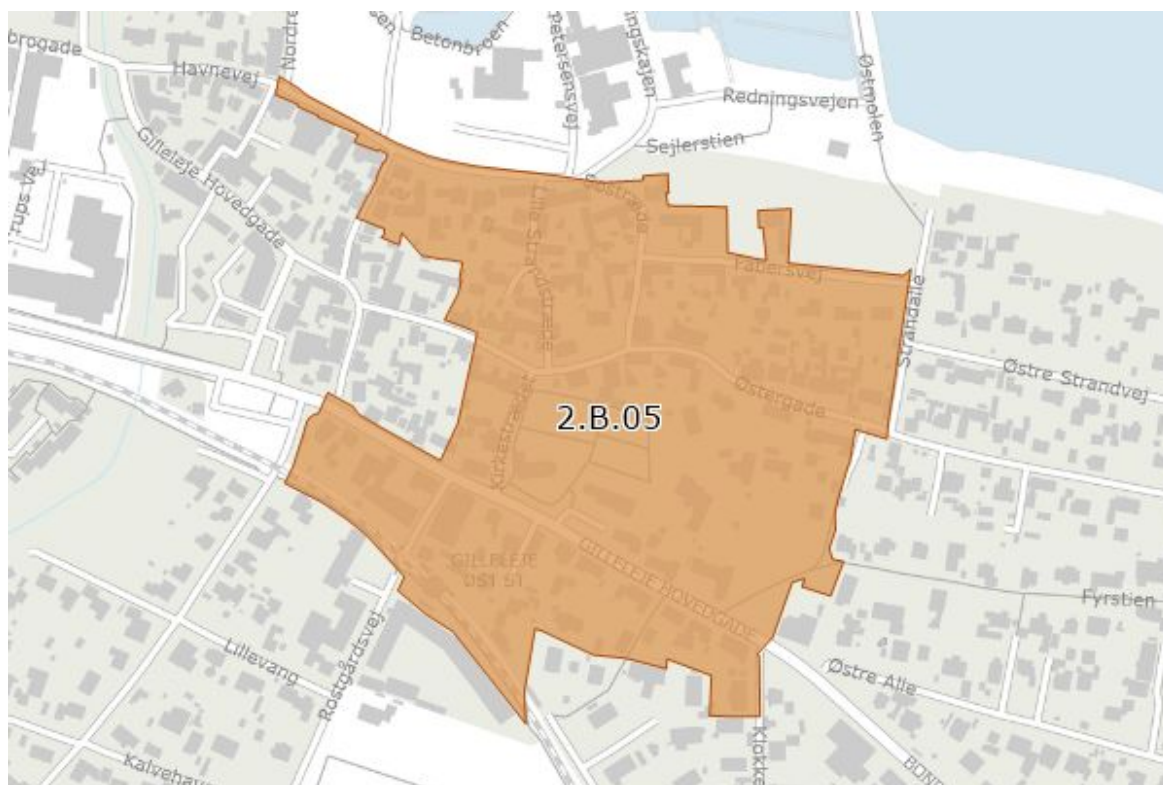
Maksimal højde er **8,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

2.B.05 - Boligområde ved Gilleleje Fiskerleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

I specielle tilfælde tillades den nuværende bebyggelsesprocent fastholdt uanset størrelse.

Bebyggelse skal opføres som længehuse med en max. husdybde på 7 m.

På ejendomme større end 1.000 m² kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m².

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

Opholds- og friarealer

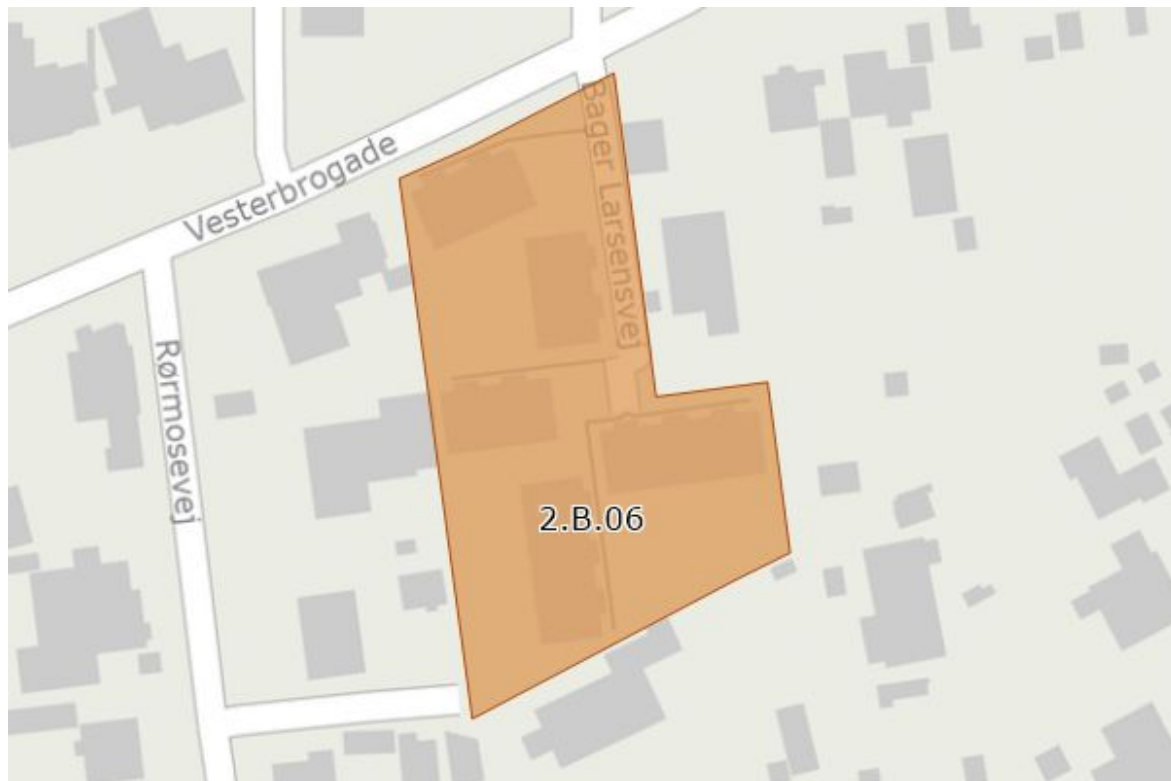
Eksisterende friarealer må ikke bebygges, men udlægges som stejleplads, festplads og fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Særligt bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.06 - Boligområde ved Bager Larsens Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

På ejendomme større end 3.000 m² kan der opføres et antal boliger svarende til at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 250 m².

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

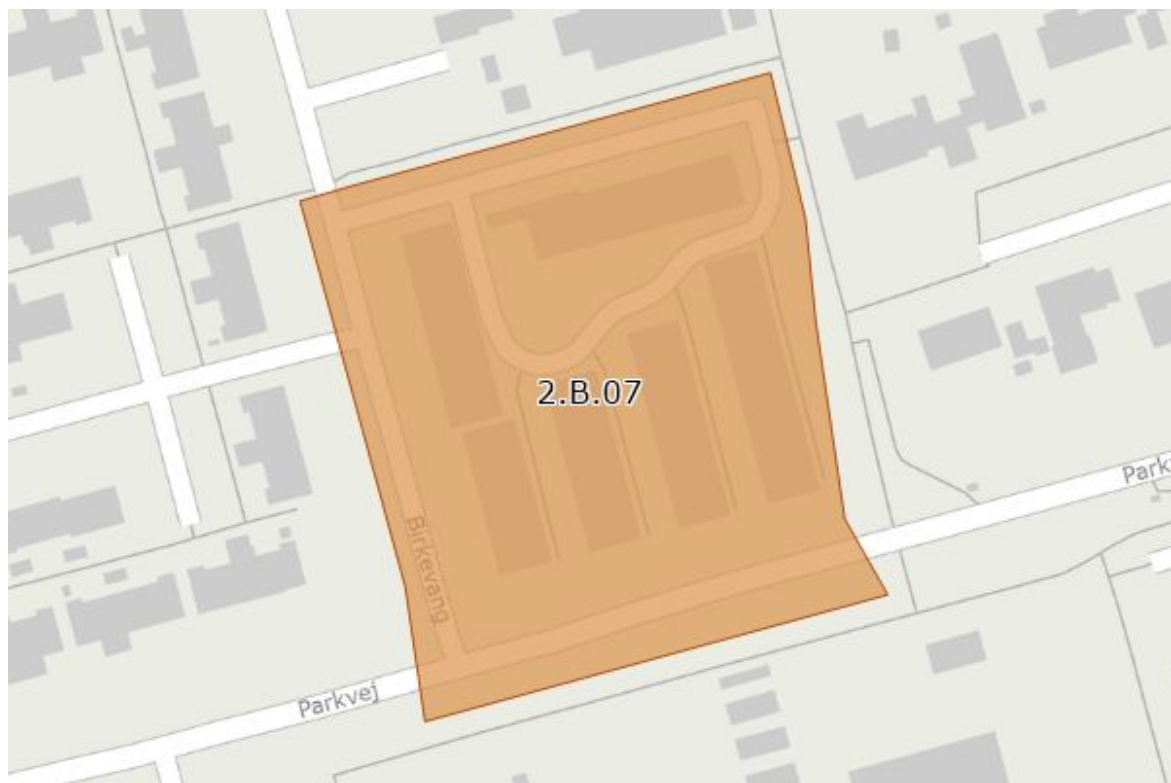
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de

oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.07 - Boligområde Birkevang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **1,5**

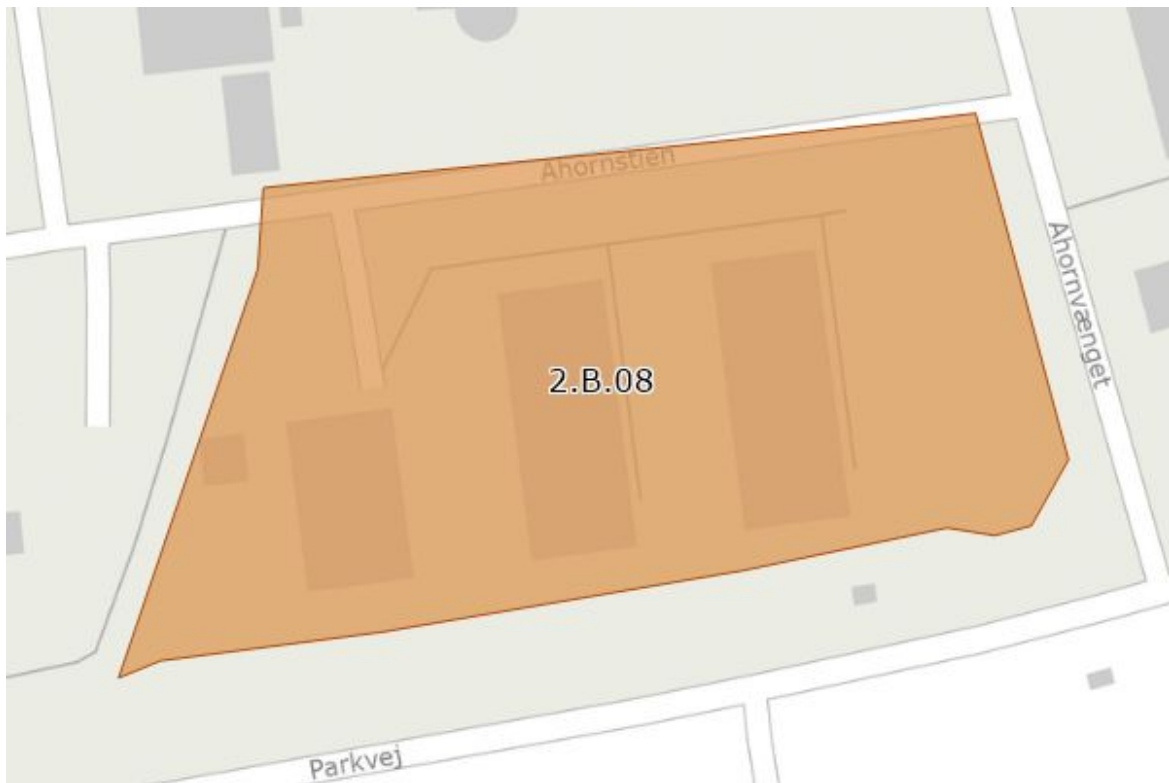
For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **250 m²**

2.B.08 - Boligområde Ahornstien



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området.

2.B.09 - Boligområde ved Hestehaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele kan tillades opført i op til 3 etager. Ingen bygningsdele må overstige 9 meter over terræn.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

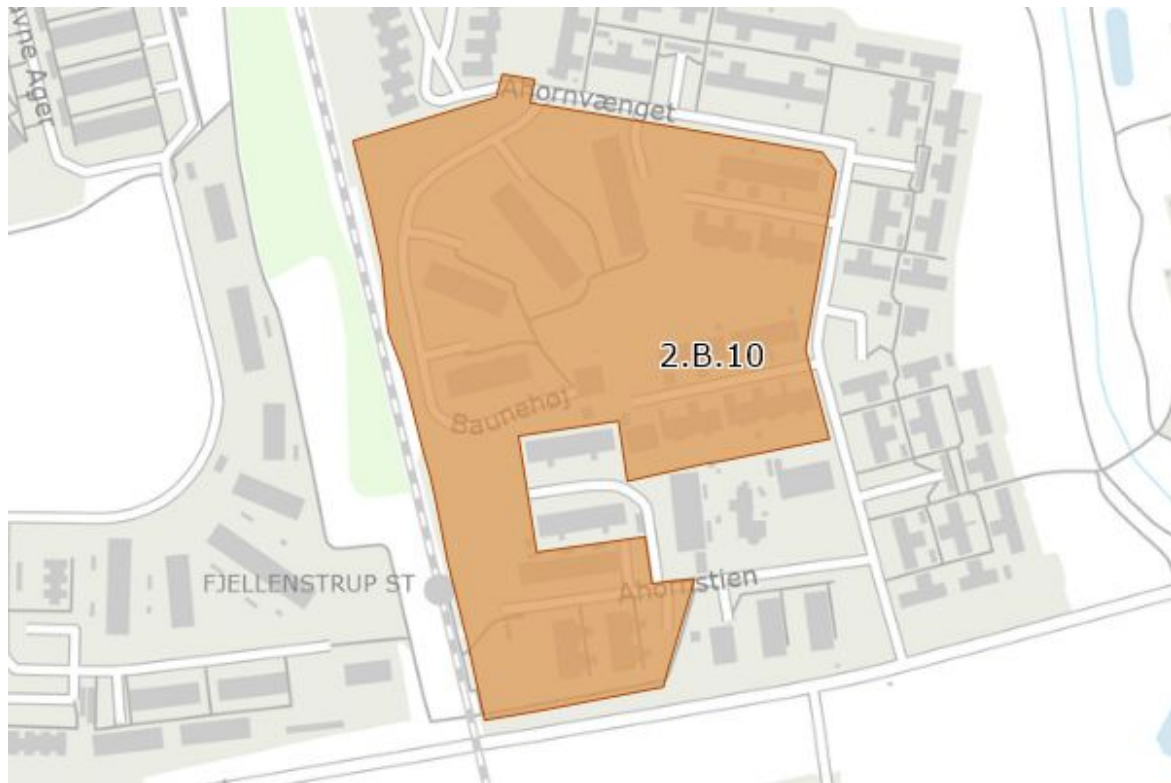
Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.10 - Boligområde Bavnehøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

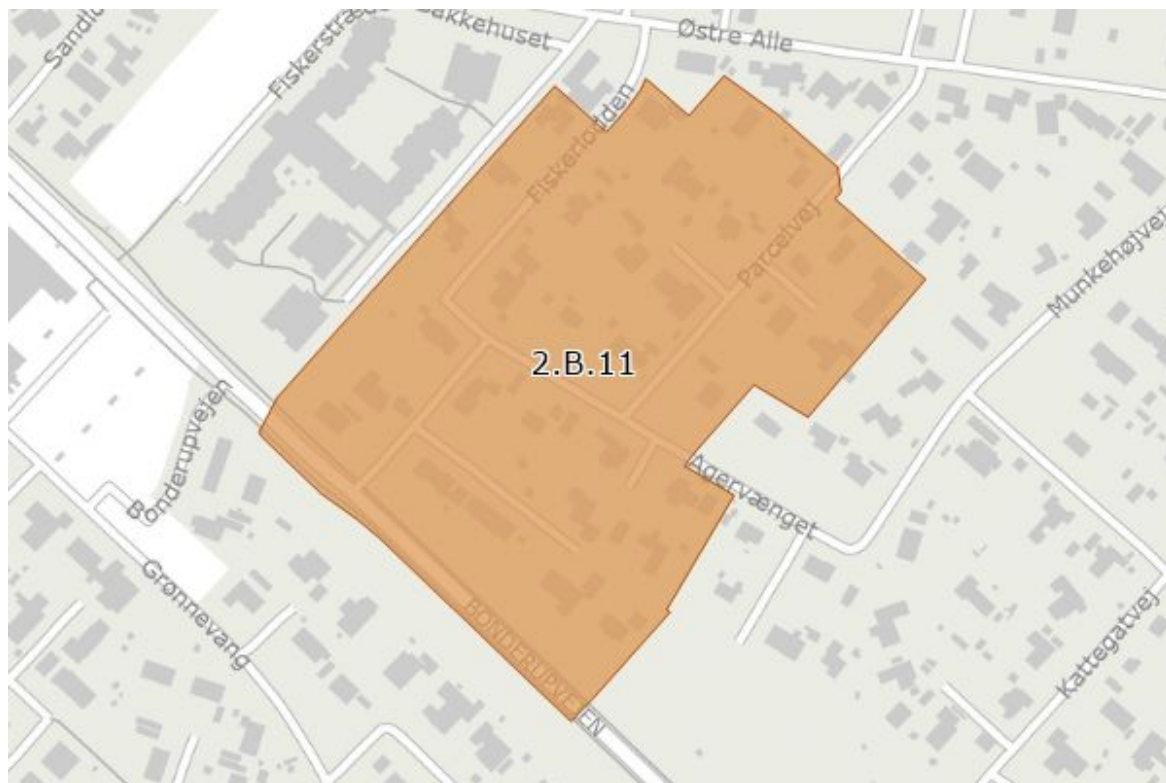
Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.11 - Boligområde ved Bakkebo



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

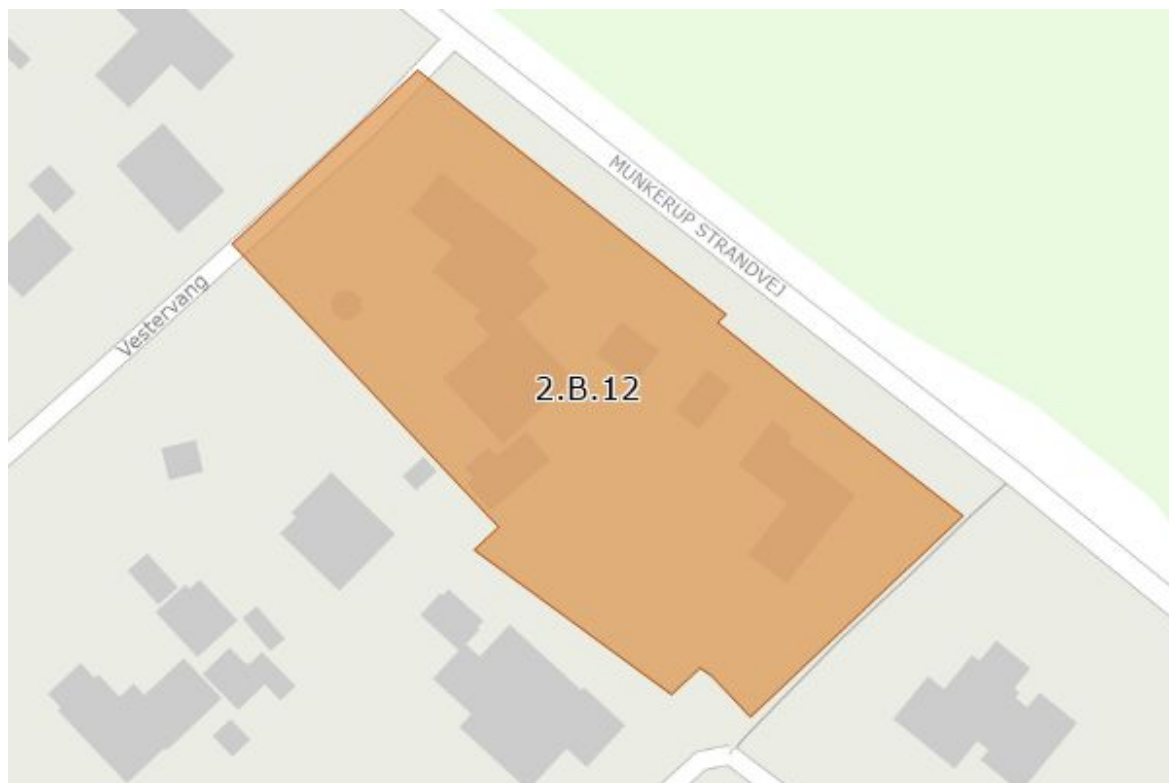
Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.12 - Boligområde Munkerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

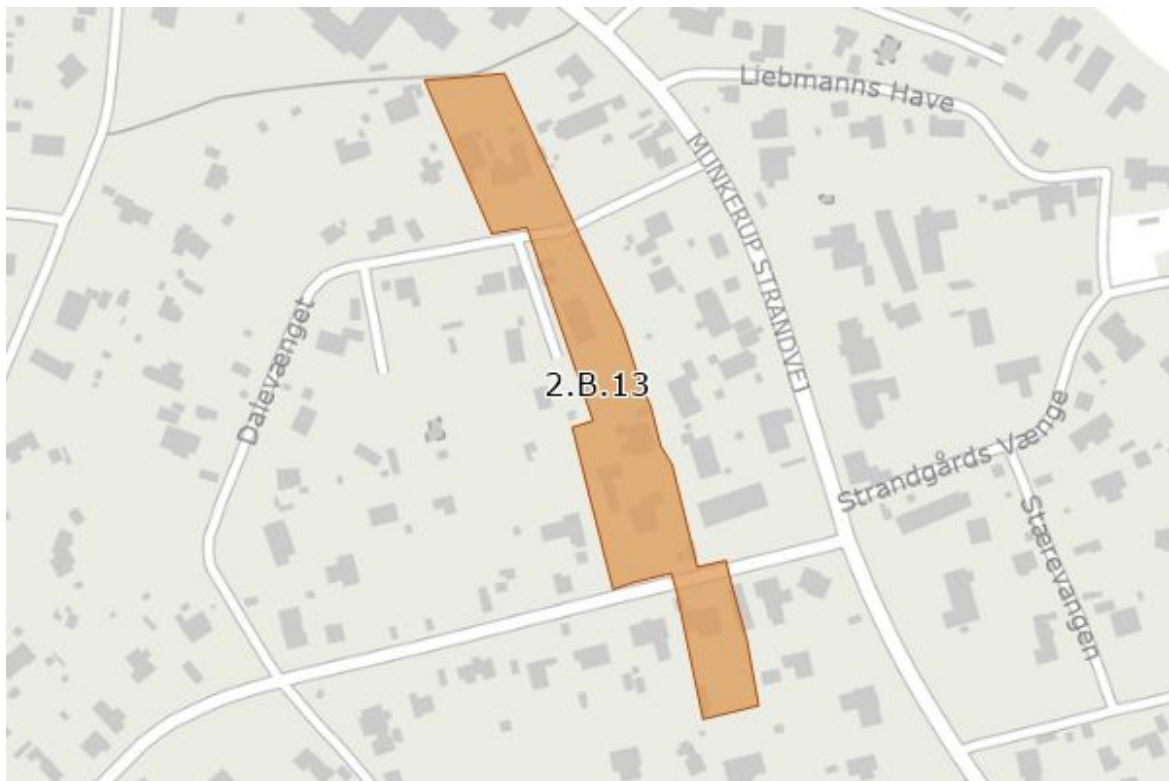
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

2.B.13 - Boligområde Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

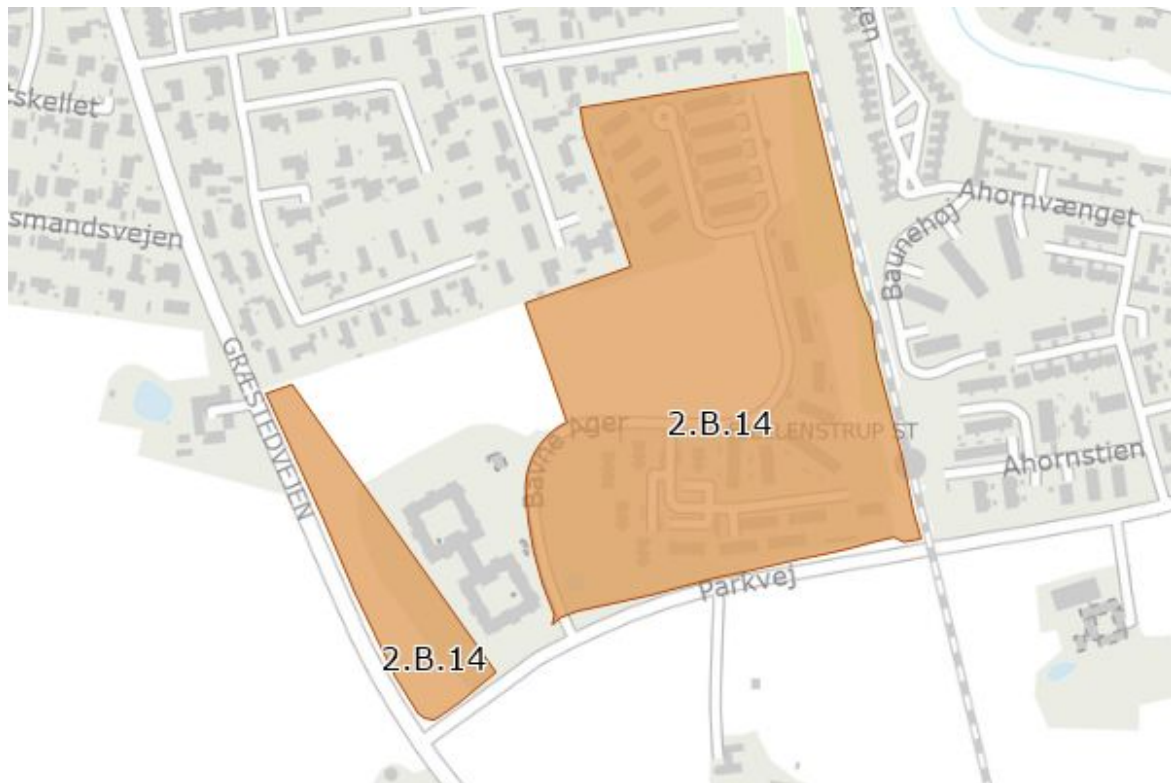
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.14 - Boligområde Bavne Ager



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

En lokalplan for området skal fastsætte terrænkoter, hvorfra højderne skal måles.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m²**

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300 m²**

Opholds- og friarealer

Inden for de enkelte byggeområder skal der udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligarealet.

Infrastruktur

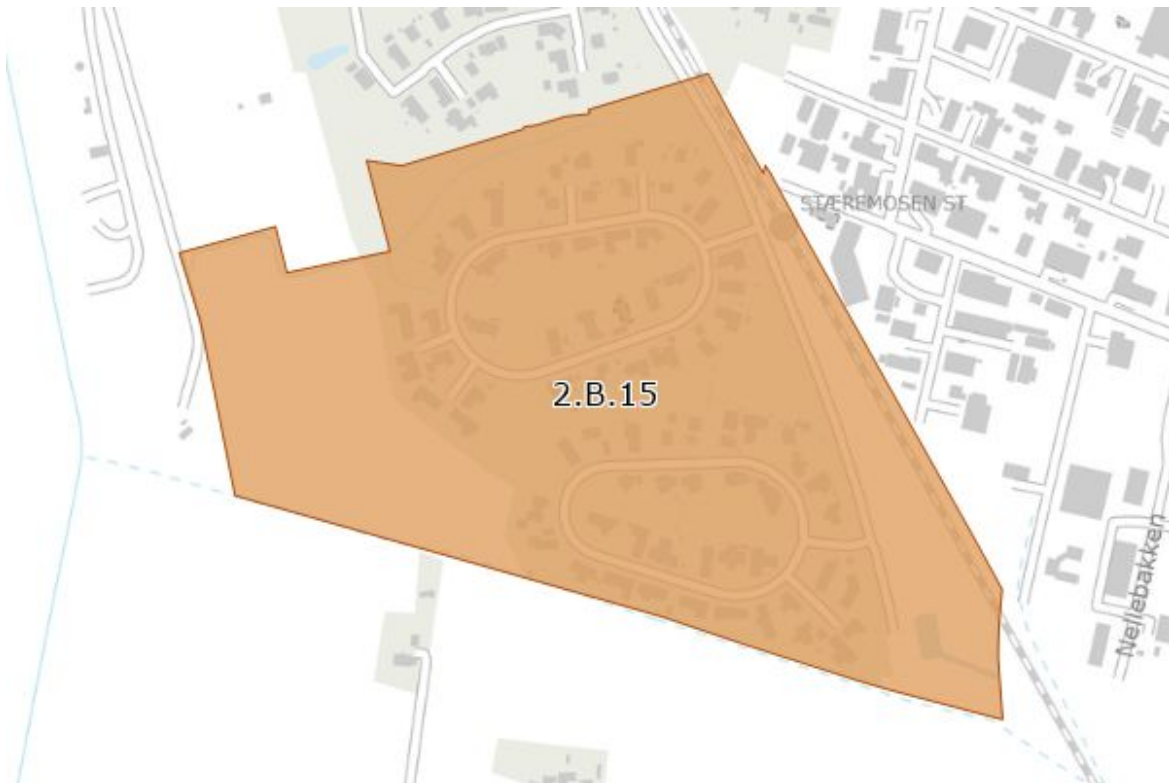
Området er omfattet af arealreservationer for fremtidige vejanlæg.

Særlige bestemmelser

De landskabelige træk, herunder beplantning, beskyttede naturtyper og terræn, skal bevares i videst muligt omfang.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.15 - Boligområde Kringelholm



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

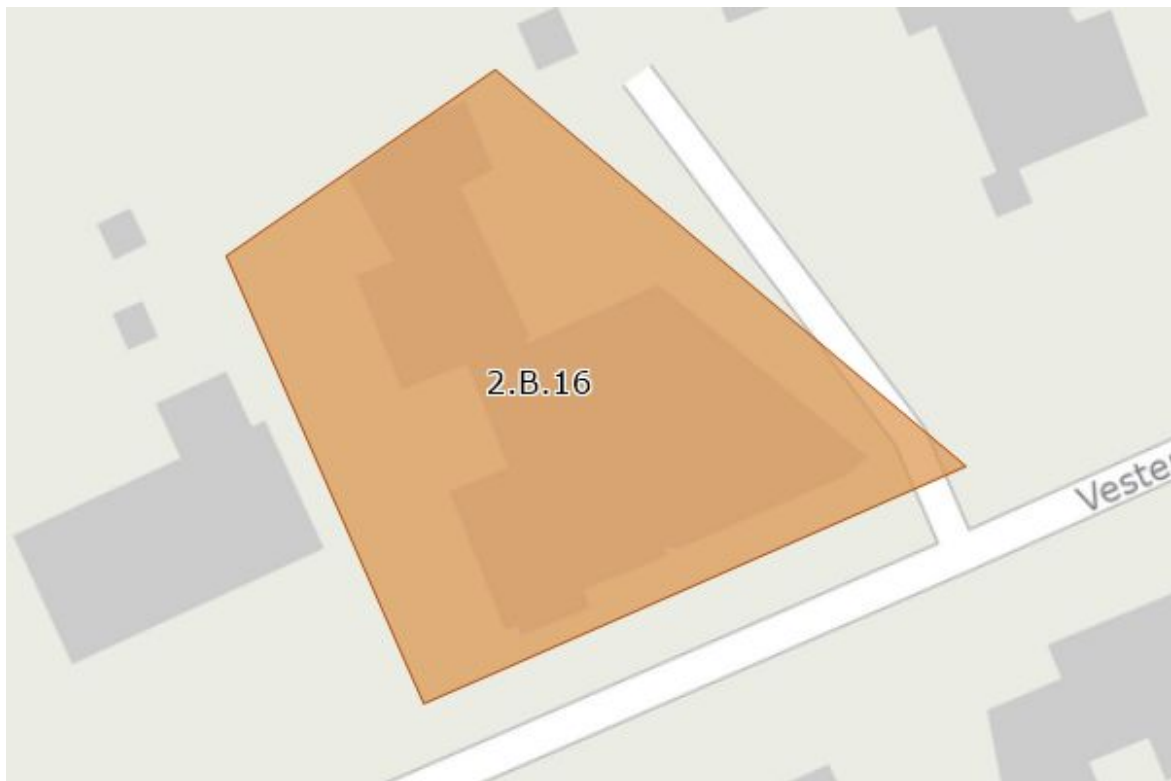
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.16 - Boligområde Vesterbrogade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **6,5 m**

På ejendomme større end 1.000 m² kan der:

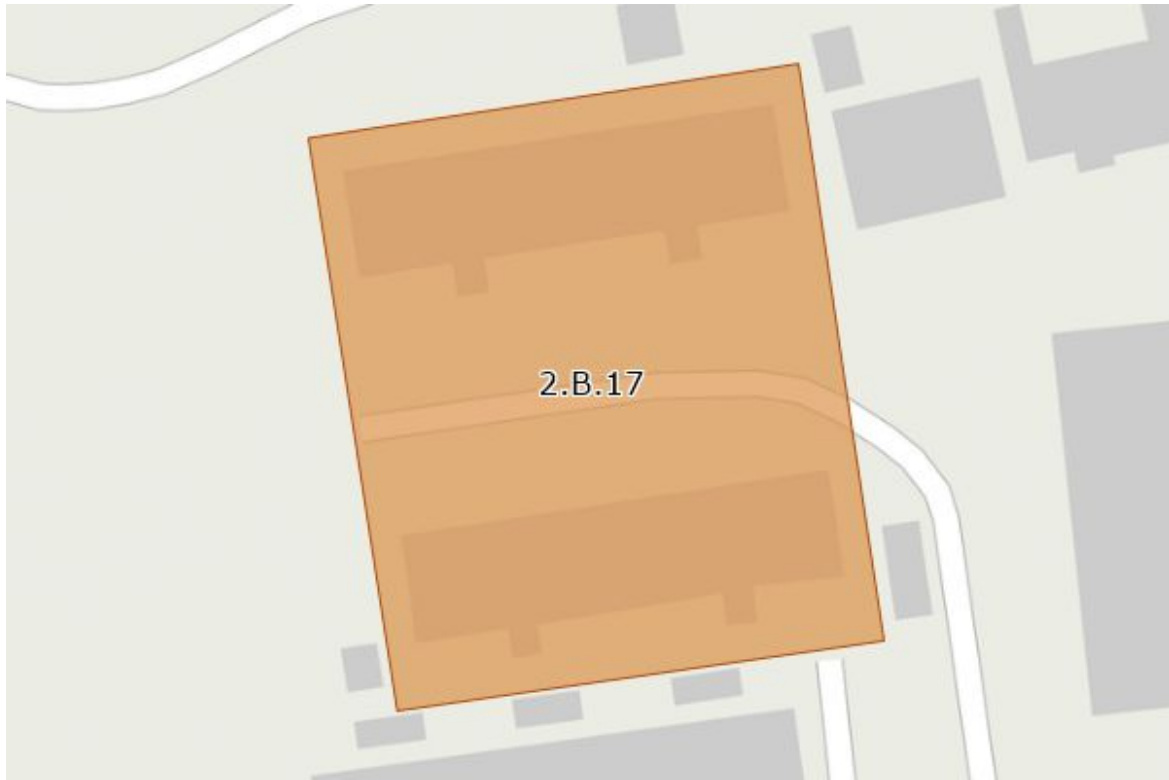
1. opføres et antal boliger (række- eller kædehuse) svarende til at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 250 m² inkl. andel af fællesareal.
2. opføres fritliggende dobbelthuse (punkthuse) svarende til at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 250 m² inkl. andel af fællesareal.

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

2.B.17 - Boligområde Ahornstien



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Andel i fælles opholdsarealer inkluderes i beregning af mindstegrundstørrelse.

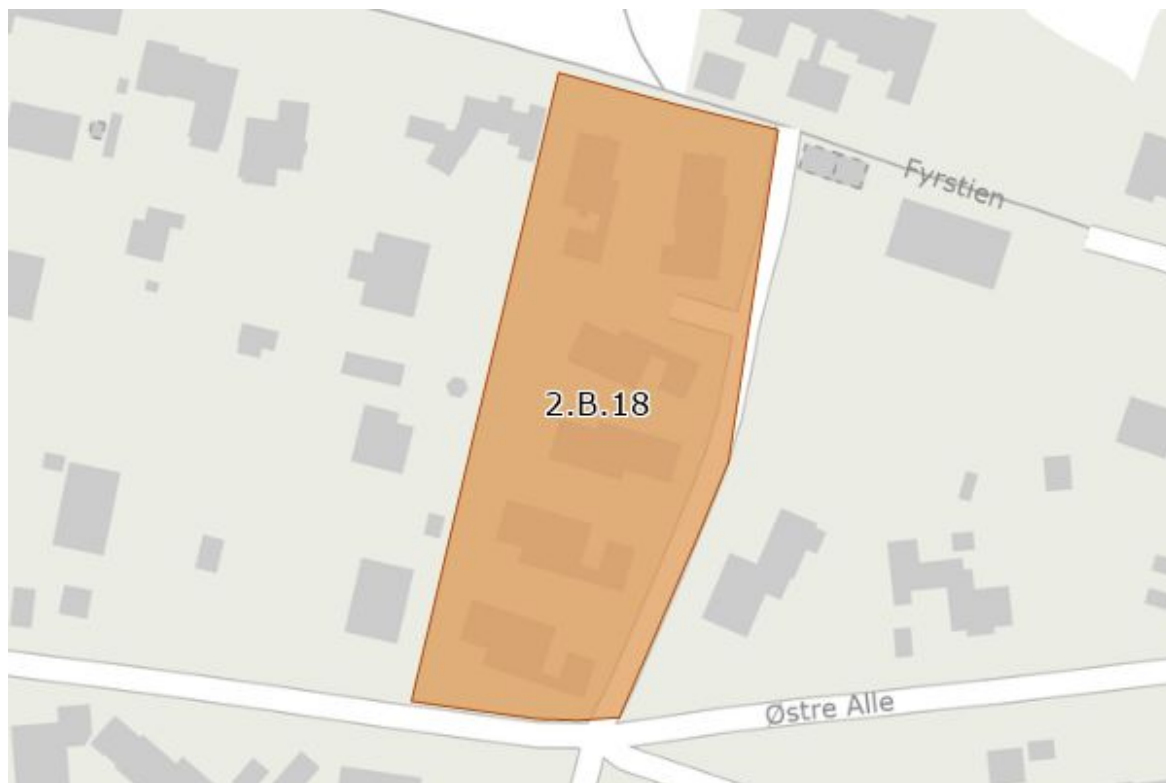
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **150 m²**

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal anvendes til større, samlede friarealer.

2.B.18 - Boligområde i Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Opholds- og friarealer

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

2.B.21 - Boligområde Gilleleje Syd 1



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal trafikbetjenes fra Parkvej.

Der skal være forbindelse for bløde trafikanter til Fjellenstrup Trinbræt.

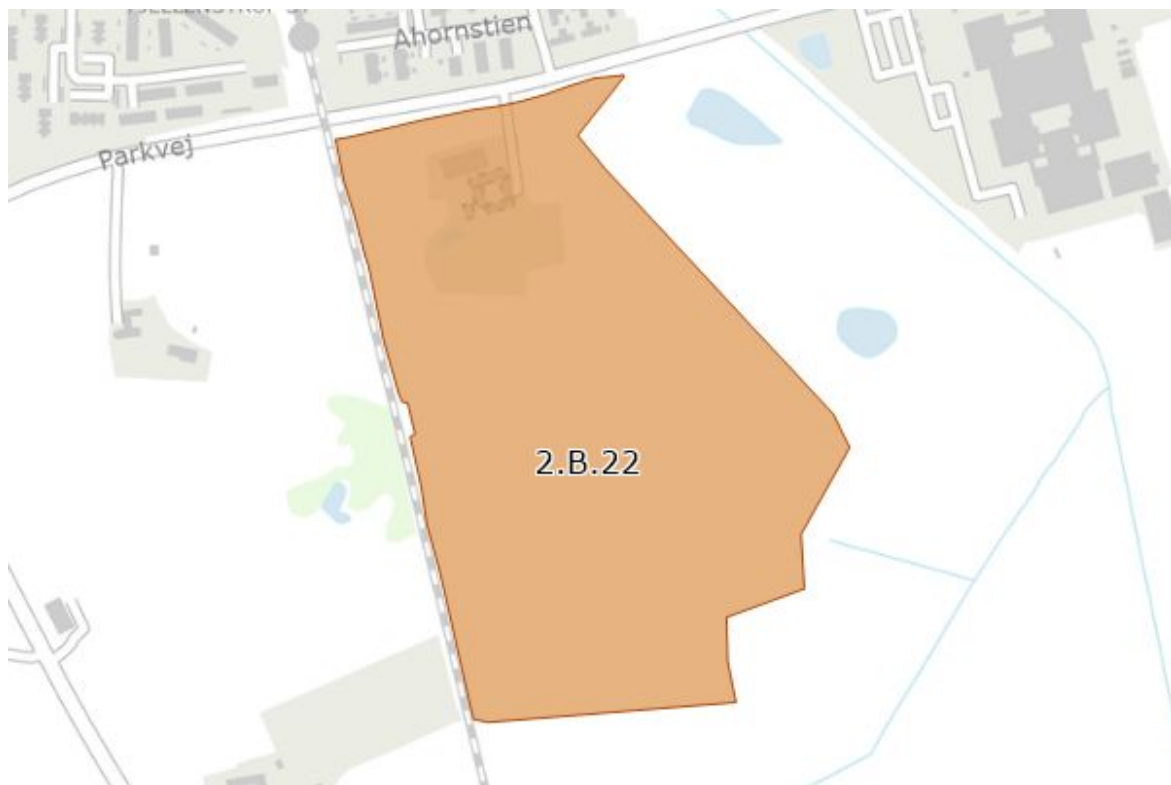
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.22 - Boligområde Gilleleje Syd 2



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal trafikbetjenes fra Parkvej.

Der skal være forbindelse for bløde trafikanter til Fjellenstrup Trinbræt.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.23 - Boligområde Bavne Ager



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjde: For plejecenter skal en lokalplan for området fastsætte terrænkoter, hvorfra højderne skal måles.

Bemærkning: Udbygning og udstykning af området vil ske i etaper.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

For 'Døgninstitutioner' gælder

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300 m²**

Opholds- og friarealer

Inden for de enkelte byggeområder skal der udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 25% af boligarealet.

Infrastruktur

Området er omfattet af arealreservationer for fremtidige vejanlæg, jf. Hovedstrukturkort 3.

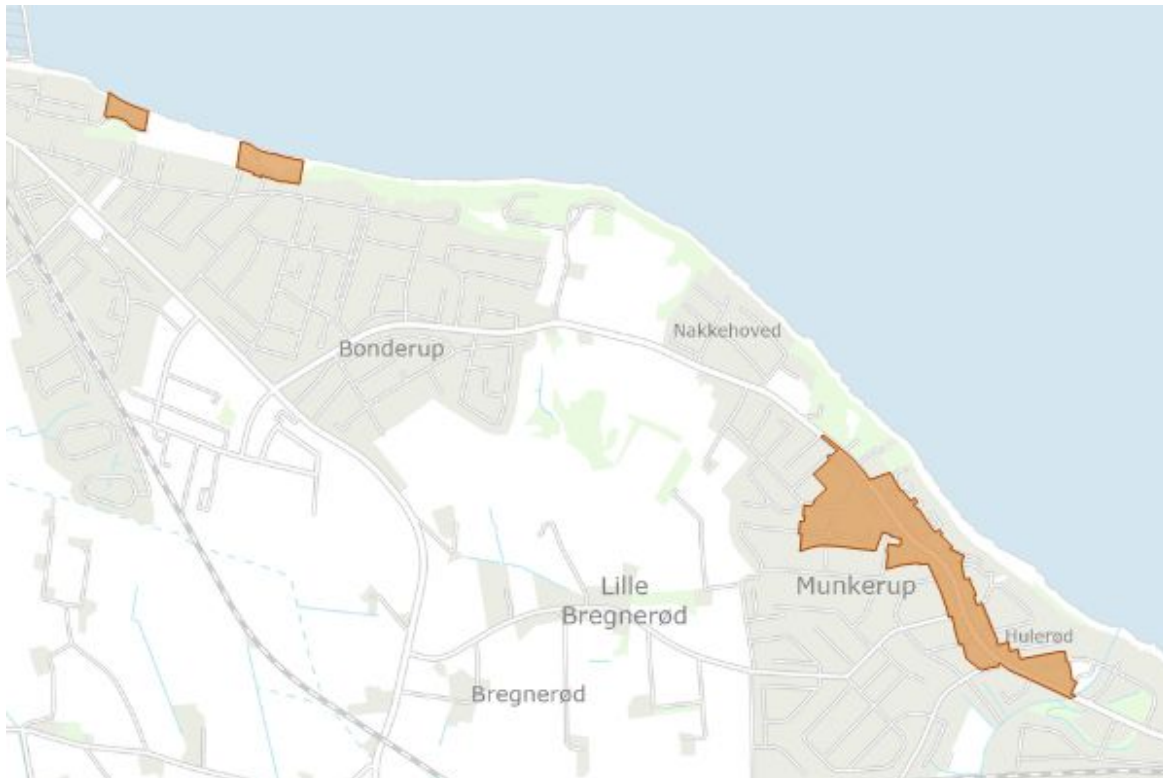
Særlige bestemmelser

Bevaring: De landskabelige træk, herunder beplantning, beskyttede naturtyper og terræn, skal bevares i videst muligt omfang.

Oversvømmelse: Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.24 - Boligområde i Gilleleje øst og Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone, landzone og sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder skal udlægges til fælles opholdsarealer.

Særlige bestemmelser

Ejendomme i 1. række langs kysten skal søges bevaret og må som udgangspunkt

ikke udstykket.

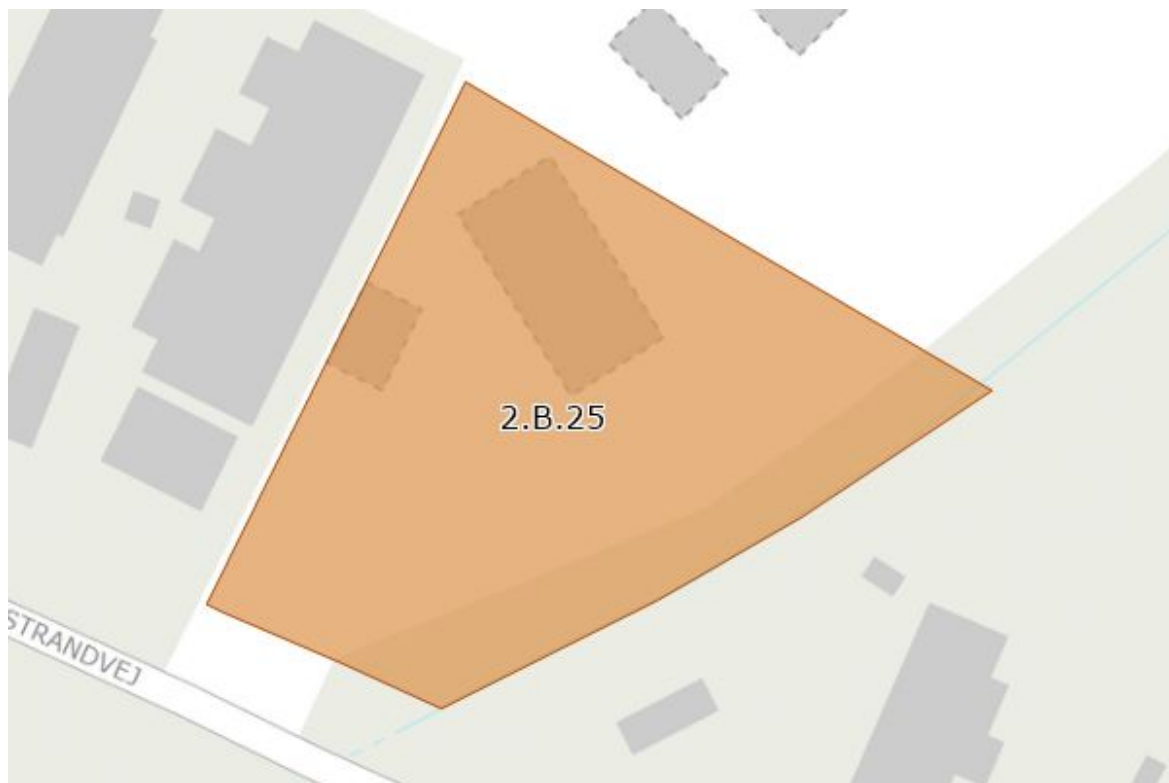
Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.25 - Boligområde for boliger ved Hulerødvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**
Helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m2**

For **Boligområde** er minimum udstykningsstørrelse **1200 m2**

Lokalplanlægning

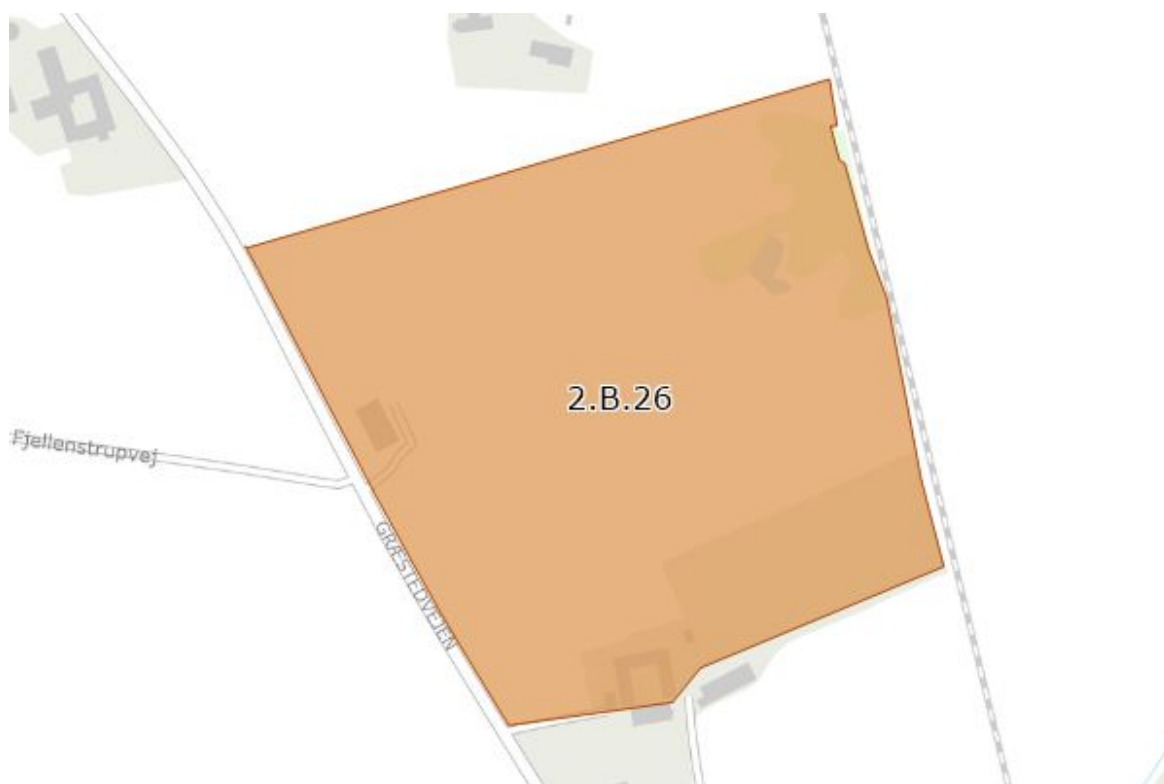
Lokalplan 331.02 for sommerhuse og helårshuse på Hulerødvej 14-20.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.26 - Gilleleje Syd 3



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

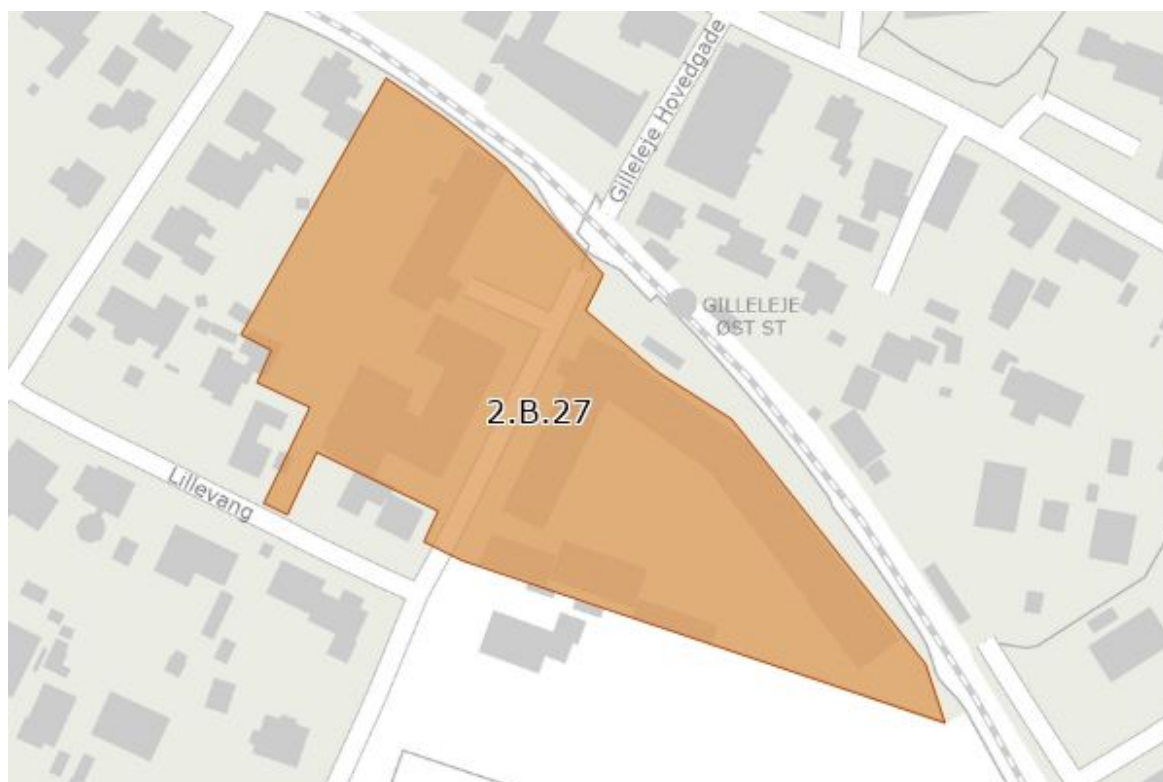
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.B.27 - Boligområde ved Rostgårdsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

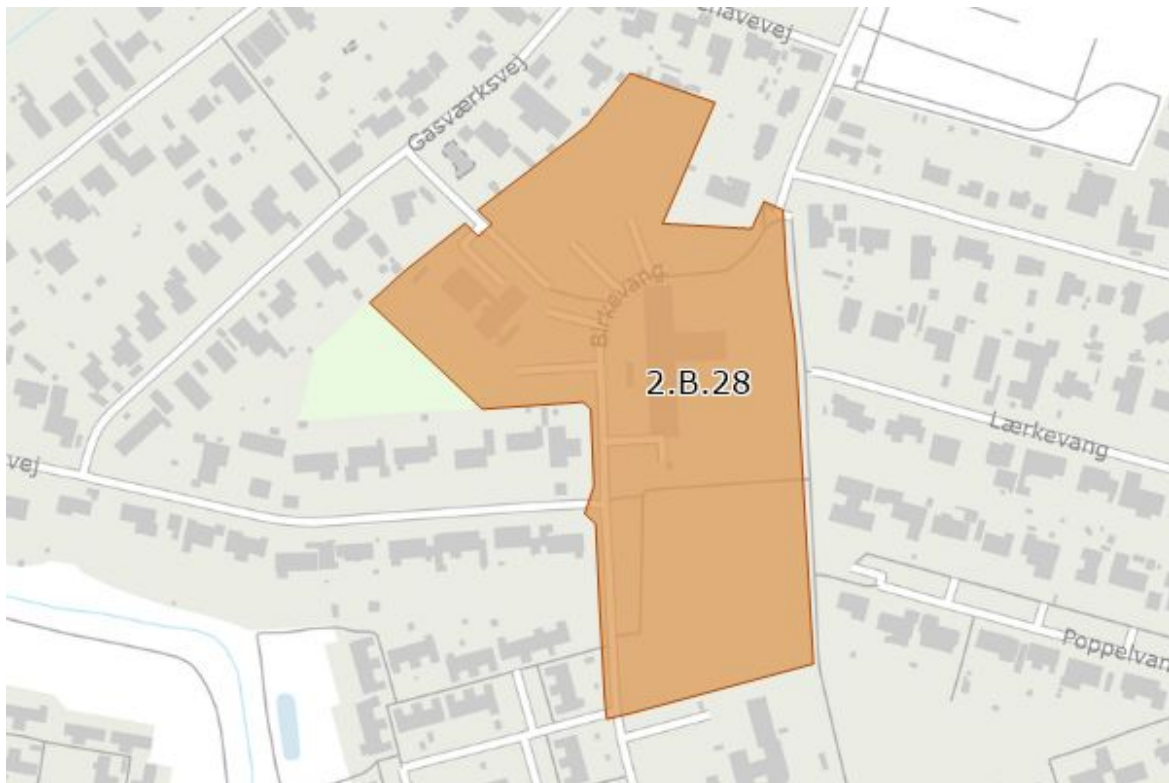
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

2.B.28 - Boligområde ved Birkevang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

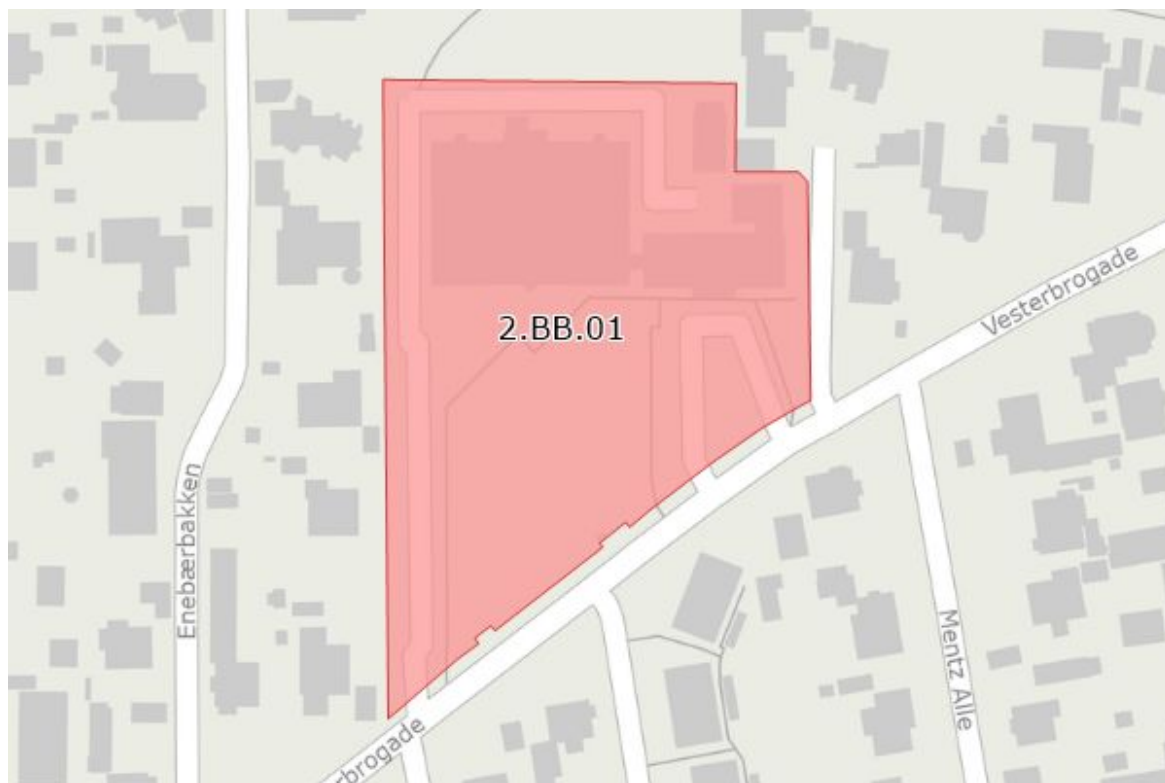
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.BB.01 - Blandet byområde ved Vesterbrogade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner**

Hoteldrift med dertil naturligt tilhørende faciliteter (såsom restauration med udeservering, spa-wellness, conferencefaciliteter mv., herunder selskabslokaler og kursusfaciliteter).

Desuden må der etableres boliger til ferieformål såvel som helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **71%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Etageantal: Maksimalt 3,5 etager for det gamle plejehjem.

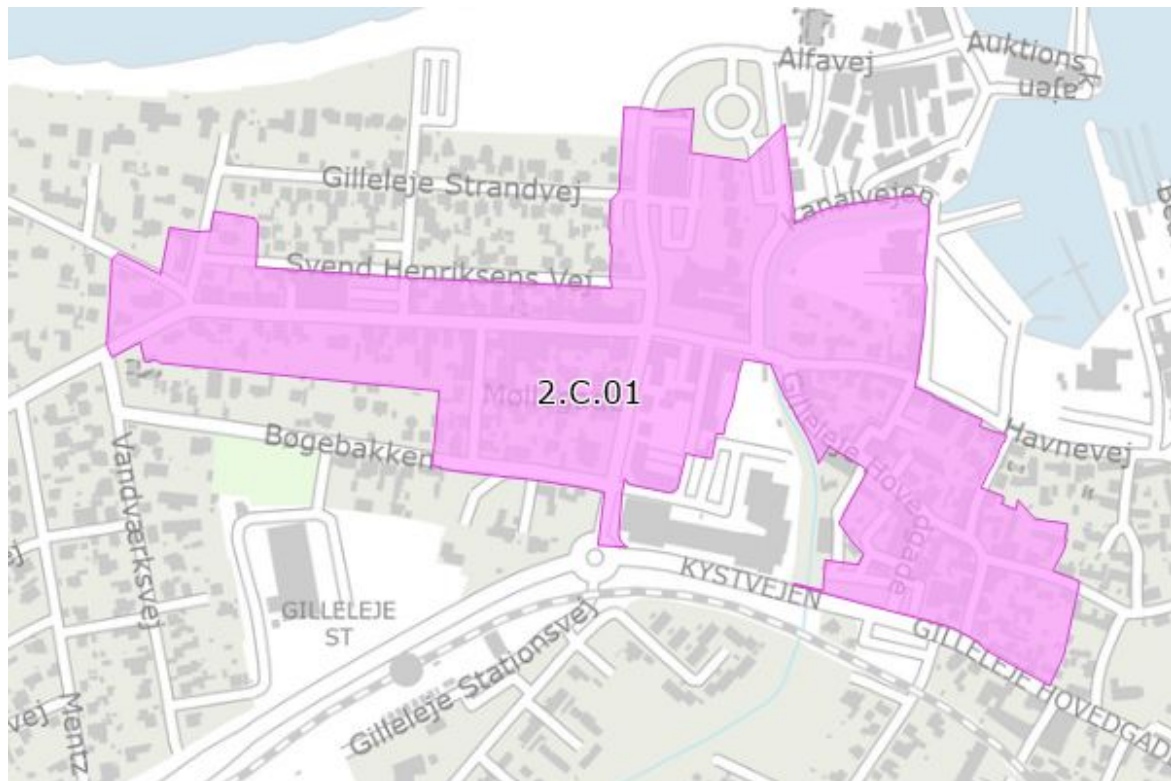
Bygningshøjde: Maksimalt 13,5 m for det gamle plejehjem og det gamle rådhus.

De to eksisterende, oprindelige bygninger fra 1939 (Det gamle rådhus og plejehjemmet) skal begge så vidt muligt bevares i deres ydre udtryk. Der kan foretages justeringer, herunder f.eks. altaner, såfremt det vurderes, at de ikke bidrager negativt til hovedindtrykket.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

2.C.01 - Centerområde i Gilleleje Bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Inden for 2.C.01, 2.C.02 og 2.C.04 tilsammen må der i alt udnyttes maksimalt 18.300 m² bruttoetageareal til butiksformål.

For etageboligbebyggelser og tæt-lav bebyggelse, skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 25% af det bebyggede areal. For erhvervsbebyggelse, skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 5% af det bebyggede areal, (veje, parkeringspladser og lignende kan ikke regnes med i opholdsarealet).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For '**Åben-lav boligbebyggelse**' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Udstykning

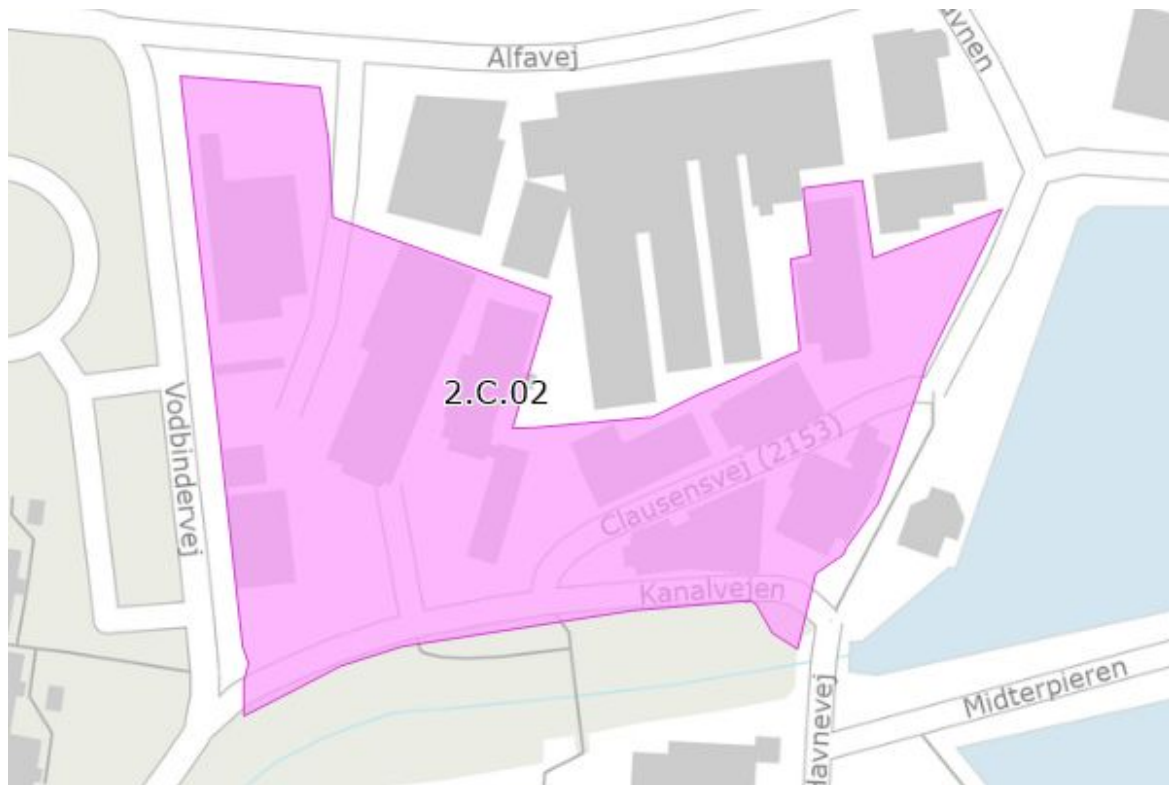
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særligt bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse.

Der må ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse tæt på produktionsvirksomhederne på havnen, før det er vurderet, at de miljømæssige grænseværdier kan overholdes.

2.C.02 - Centerområde ved Gilleleje havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Inden for 2.C.01, 2.C.02 og 2.C.04 tilsammen må der i alt udnyttes maksimalt 18.300 m² bruttoetageareal til butiksformål.

For erhvervsbebyggelse, skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 5% af det bebyggede areal, (veje, parkeringspladser og lignende kan ikke regnes med i opholdsarealet).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

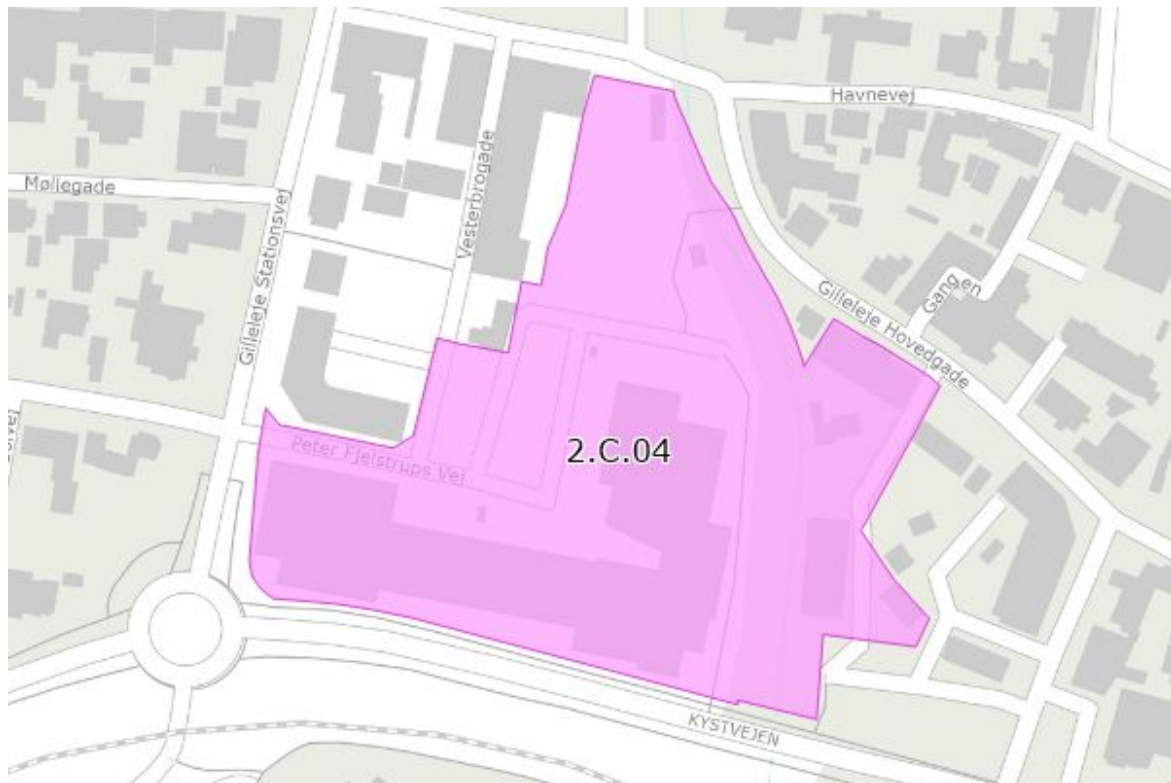
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særligt bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse.

Der må ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse tæt på produktionsvirksomhederne på havnen, før det er vurderet, at de miljømæssige grænseværdier kan overholdes.

2.C.04 - Et centerområde i Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, sundhedsinstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.500 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 500 m² bruttoetageareal pr. butik.

Inden for området må der i alt udnyttes max. 4.000 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Inden for 2.C.01, 2.C.02 og 2.C.04 tilsammen må der i alt udnyttes maksimalt 18.300 m² bruttoetageareal til butiksformål.

For etageboligbebyggelser og tæt-lav bebyggelse, skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 20% af det bebyggede areal (veje, parkeringspladser og lignende kan ikke regnes med i opholdsarealet).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **19 m**

Udstykning

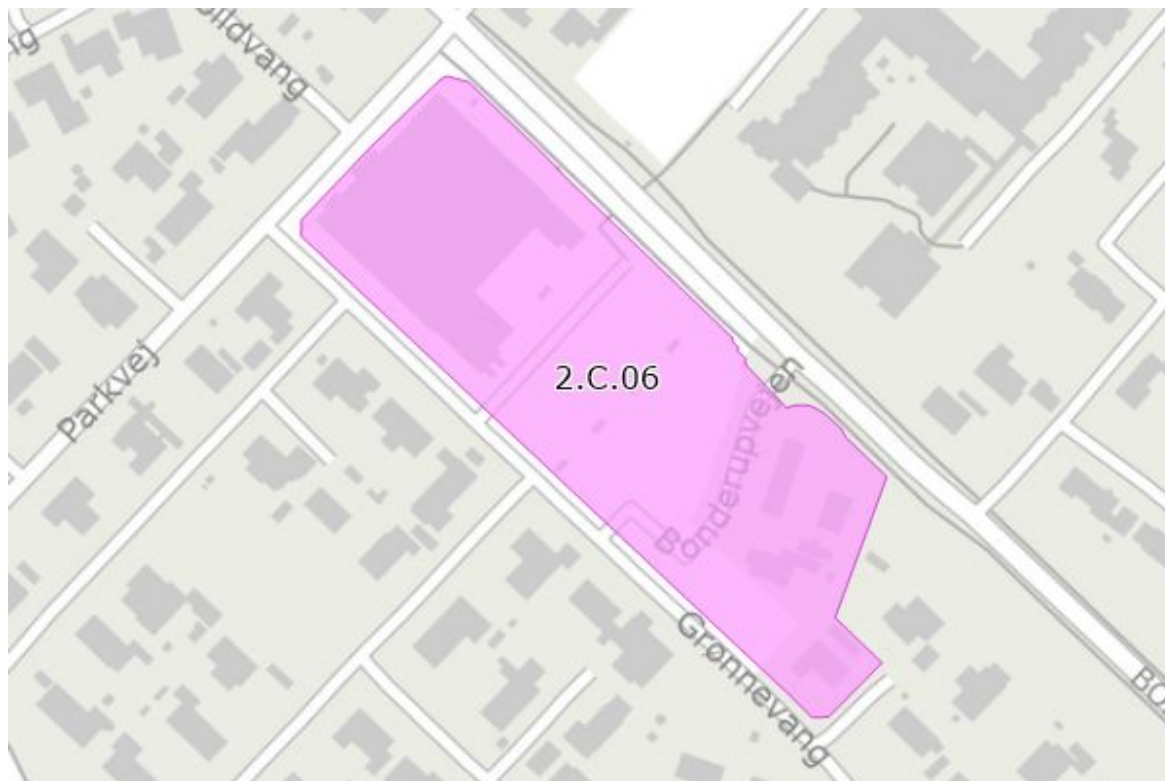
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Øst for Søborg Kanal skal bebyggelsen som udgangspunkt bevares og der må kun i begrænset omfang udlægges nye byggefelt.

Snedkeriet skal som udgangspunkt bevares, og må kun ombygges eller nedrives såfremt bygningens stand gør det umuligt, at anvende den til kulturelle formål eller til fortsættelse af den eksisterende anvendelse. Ombygning må kun ske under hensynstagen til bygningens særlige bevaringsværdier og udtryk.

2.C.06 - Lokalcenter ved Bonderupvej/Parkvej i Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker, tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv, parkeringsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

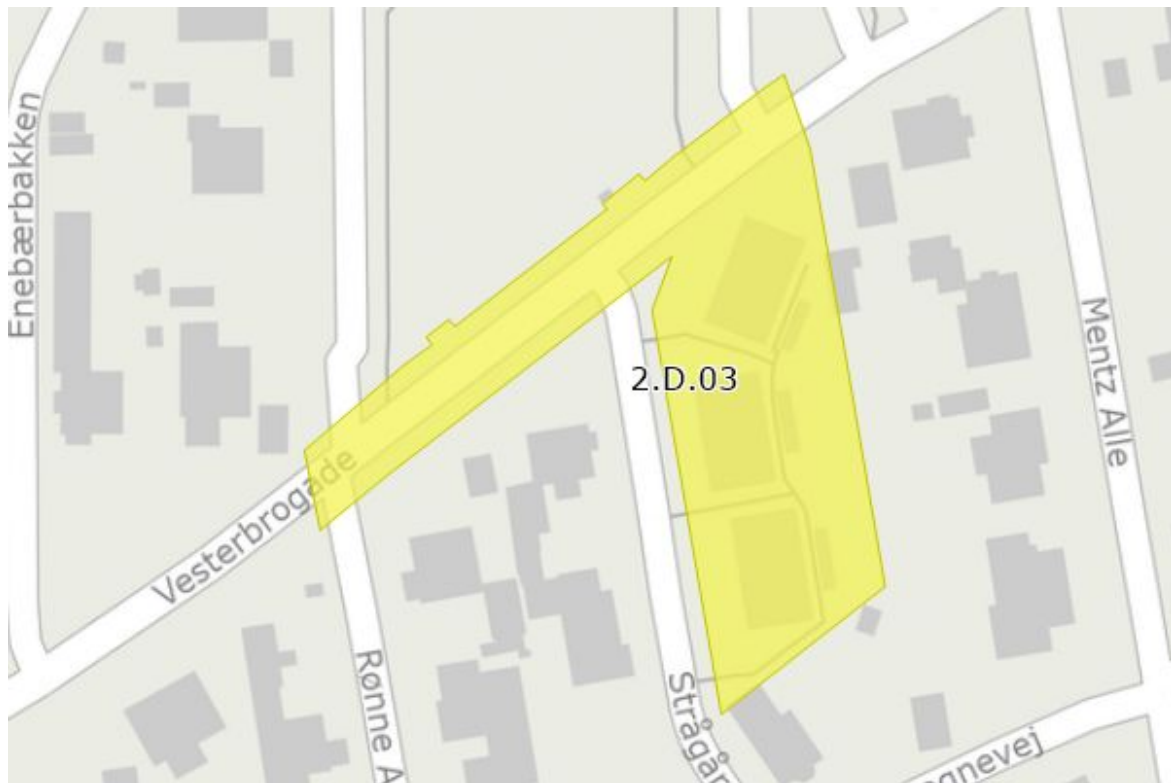
For 'Butikker' gælder

Maksimale etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

2.D.03 - Område ved Strågårdsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

2.D.04 - Gasværksgrunden



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

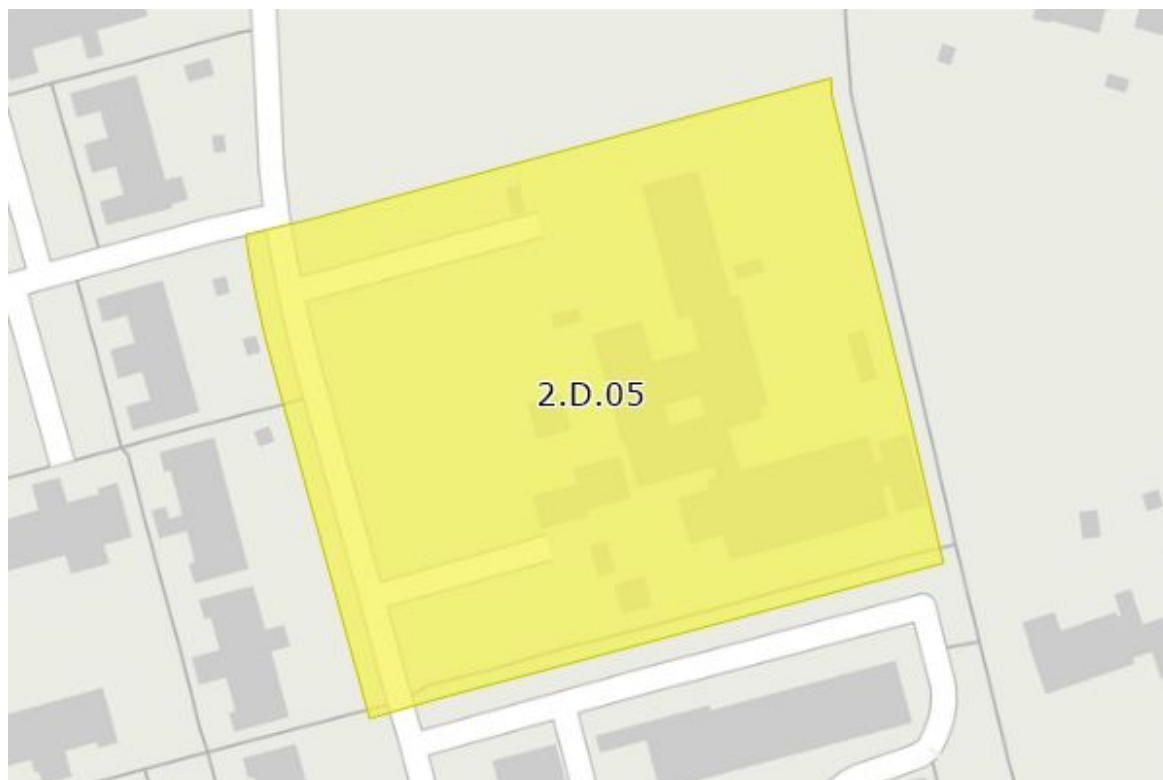
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

2.D.05 - Birkevang



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner, offentlig administration**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

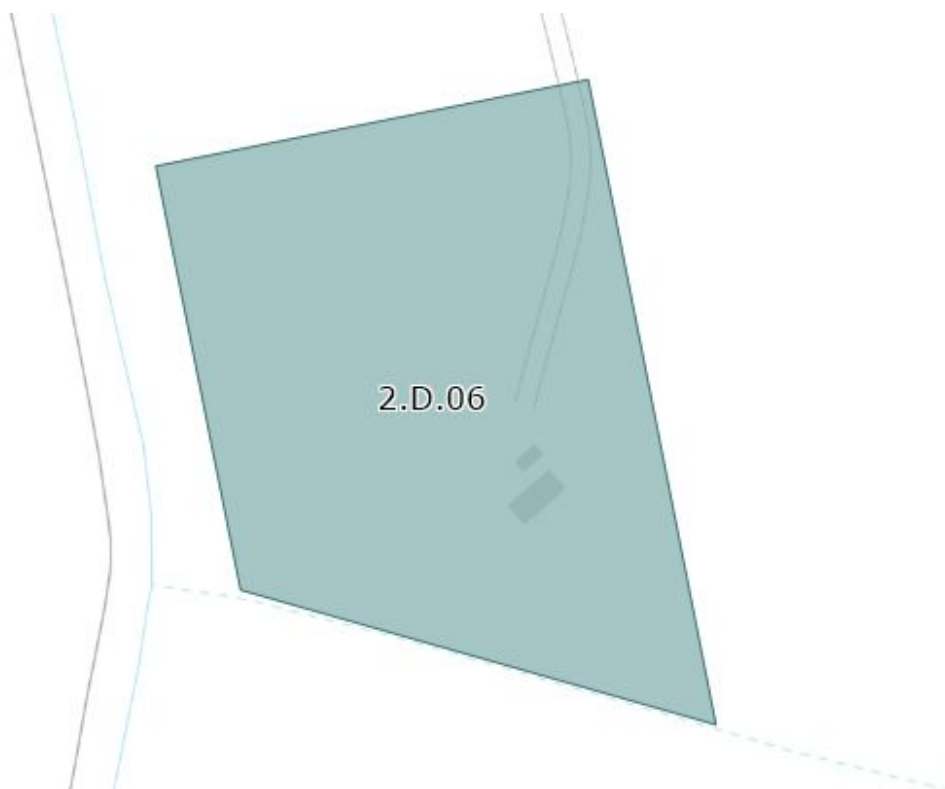
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.D.06 - Antennemast i Gilleleje Syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

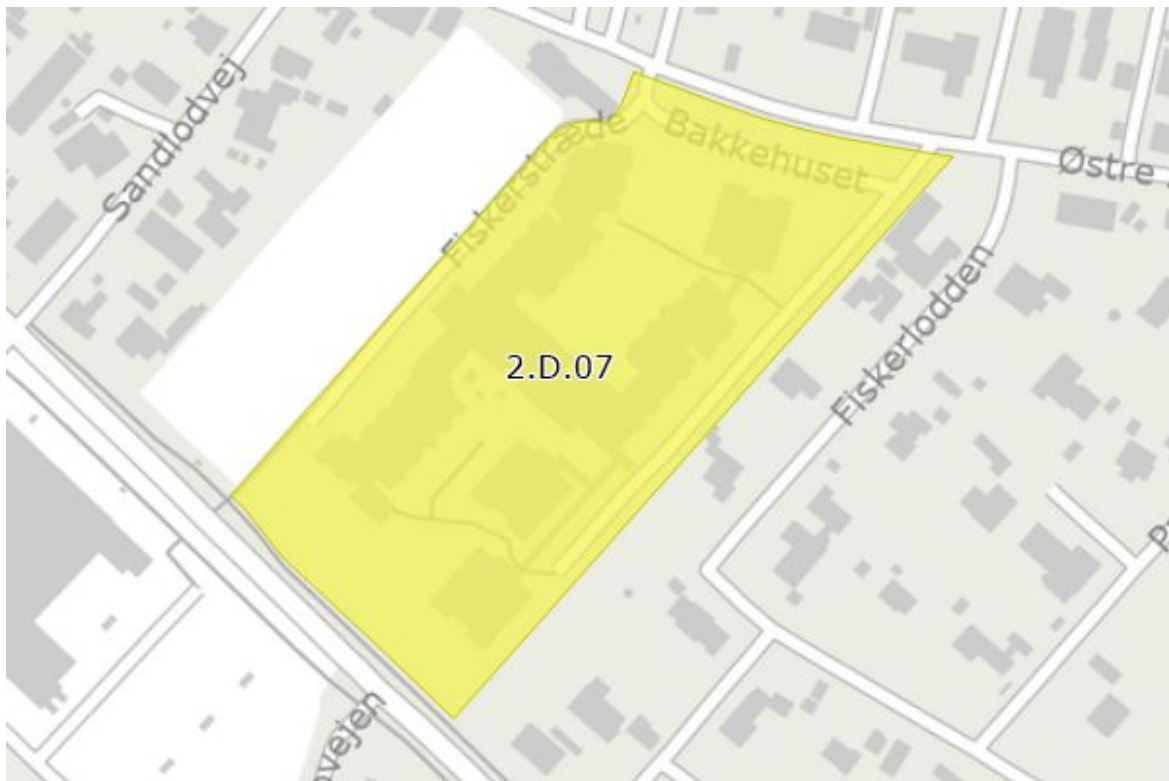
Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **99 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

2.D.07 - Sundhedscenter ved Østre Allé



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **15 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

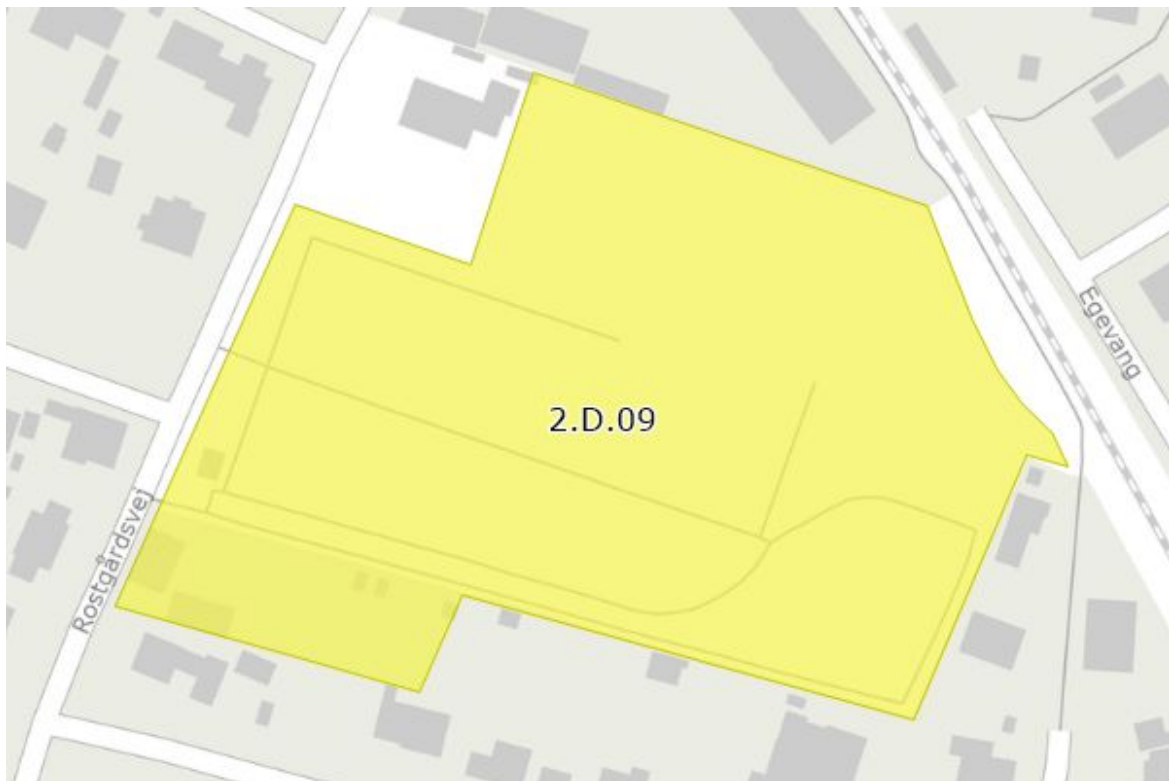
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.D.09 - Kirkegård i Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.D.11 - For Gilleleje Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

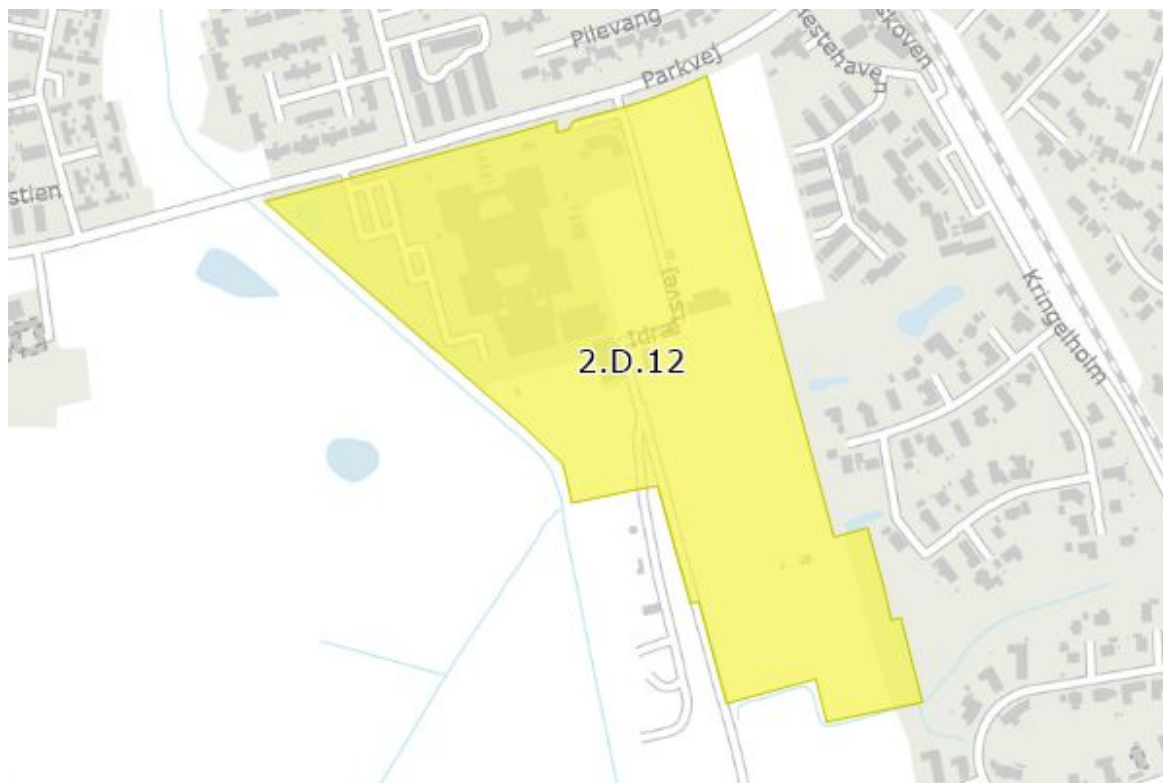
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.D.12 - skole og idræt ved Parkvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

Antennemaster kan være højere end 15 meter.

Belysningsanlæg max. 30 m med afskærmede armaturer.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

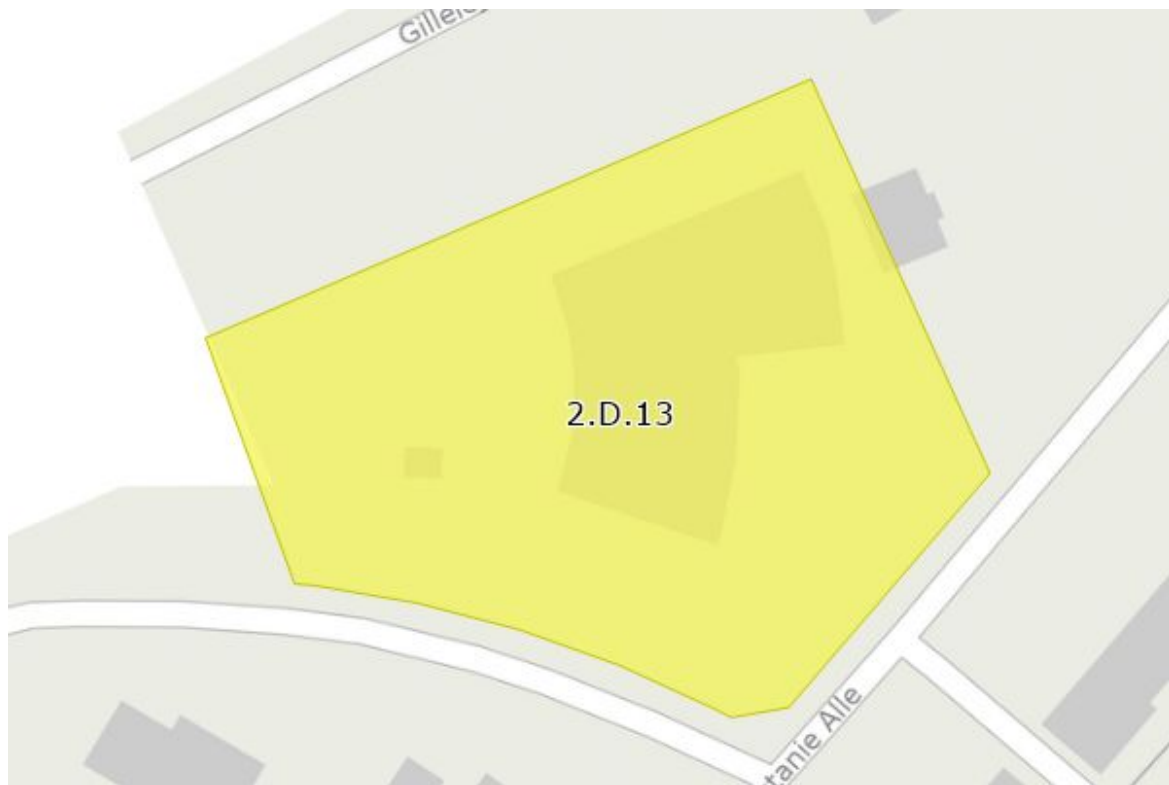
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.D.13 - Kulturhuset Remisen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

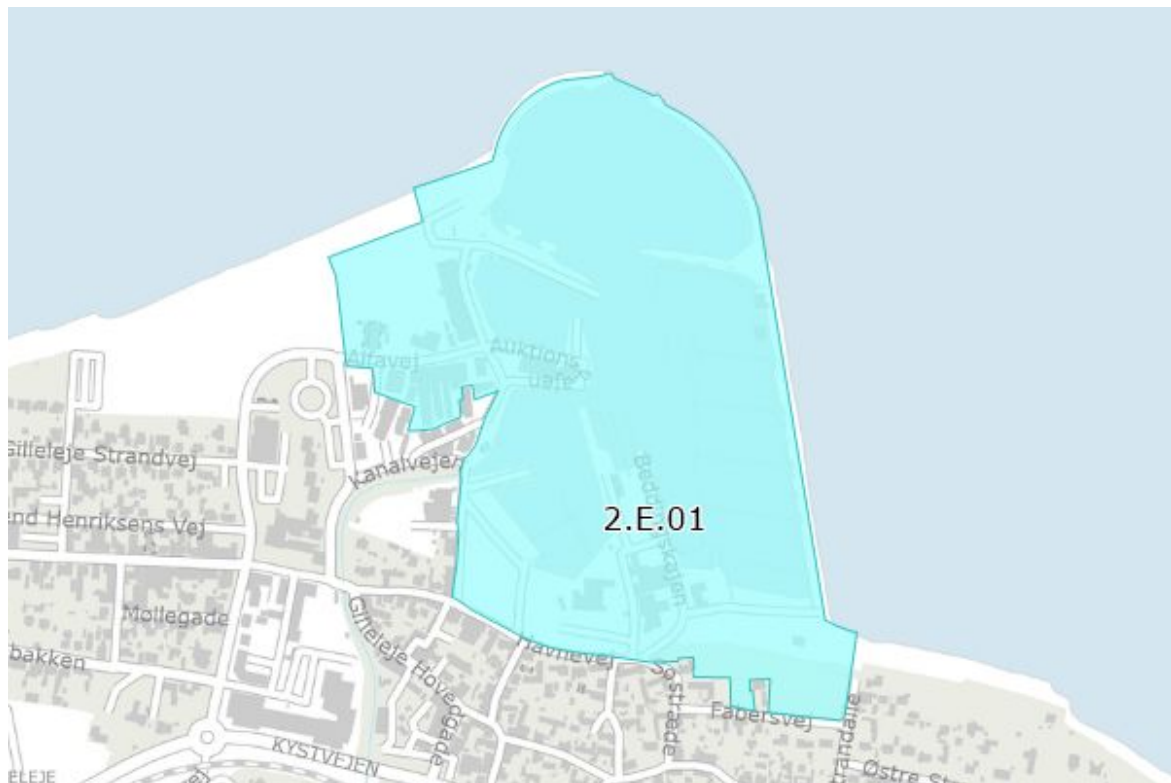
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Området må ikke udstykkes

2.E.01 - Erhvervsområde ved Gilleleje Havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, havneerhvervsområde, publikumsorienterede serviceerhverv, lystbådehavn, område til offentlige formål**

Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gene i form af støj eller forurening. Der må kun indrettes eller opføres kontorbebyggelse til brug for den enkelte virksomheds nødvendige administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

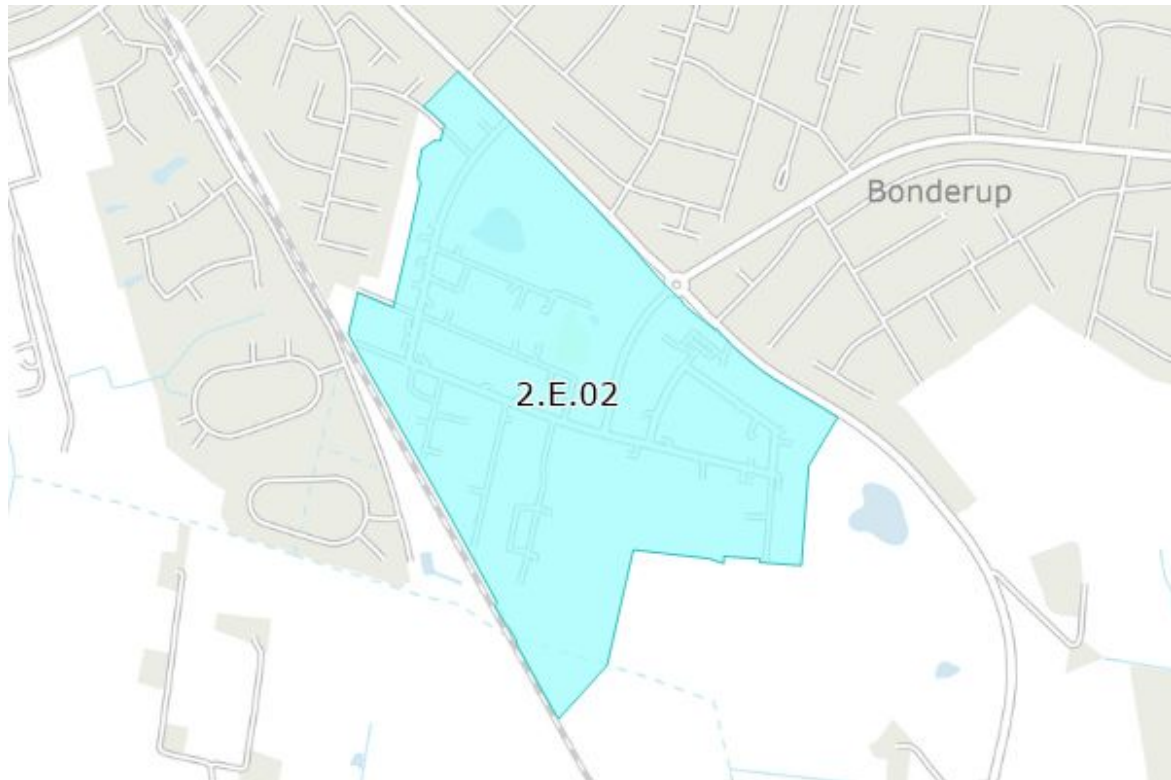
Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor

de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

Der må ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse, før det er vurderet, at de miljømæssige grænseværdier i forhold til produktionsvirksomhederne kan overholdes.

2.E.02 - Erhvervsområde ved Stæremosen i Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer, forsyningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **33%**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Butikker med særligt pladskrævende varer' gælder

Maksimal etageareal er **15000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

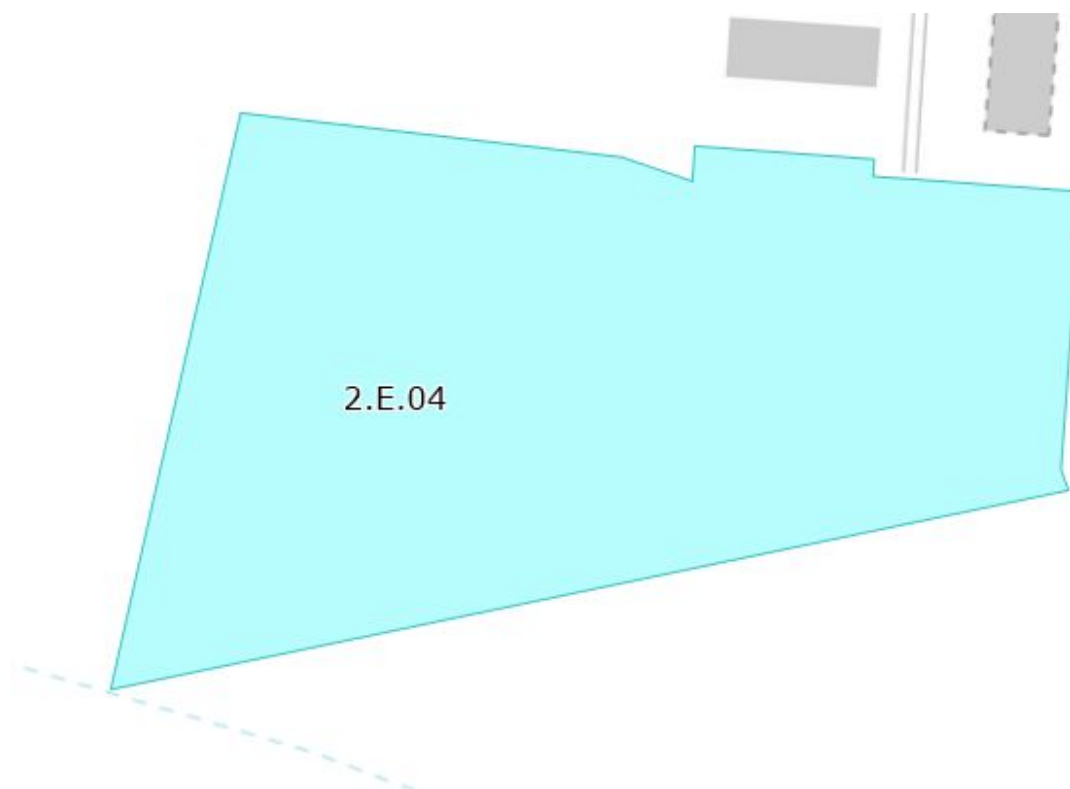
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg

mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.E.04 - Erhvervsområde Stæremosen Syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området vejbetjenes fra Fiskerengen

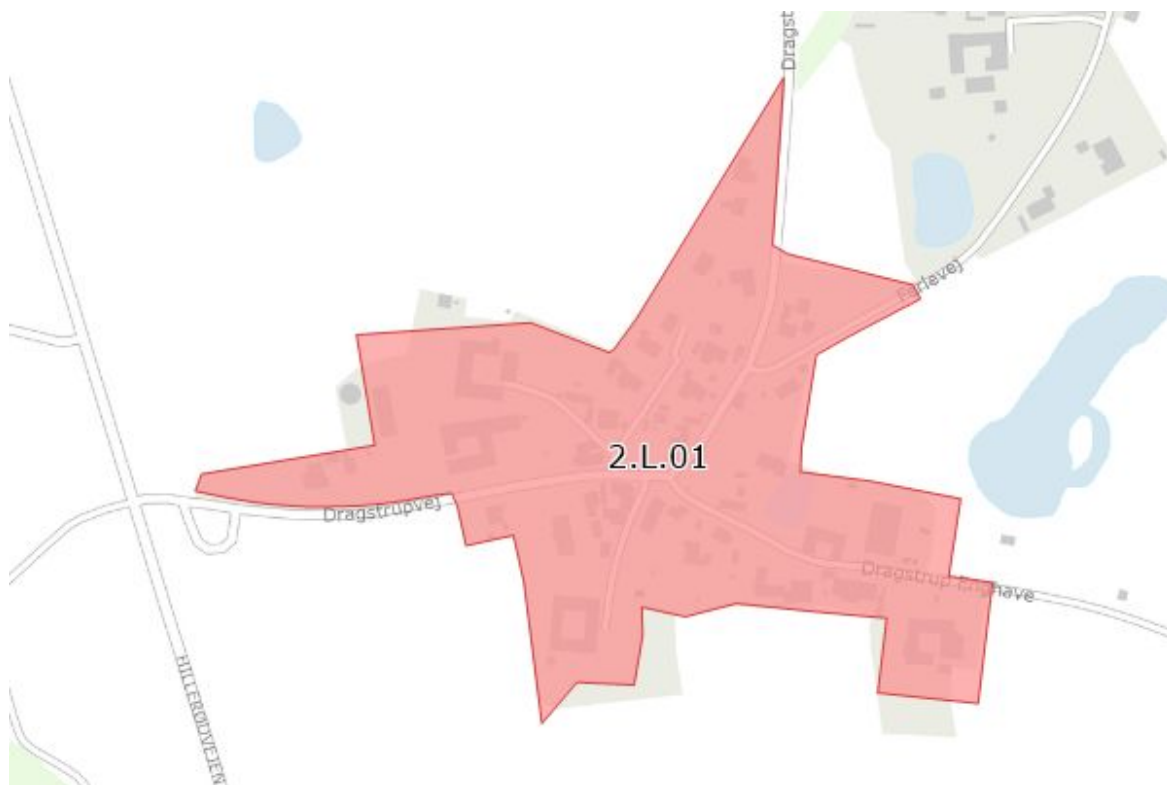
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.L.01 - Dragstrup landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Bygningshøjde på maks. 8,5m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

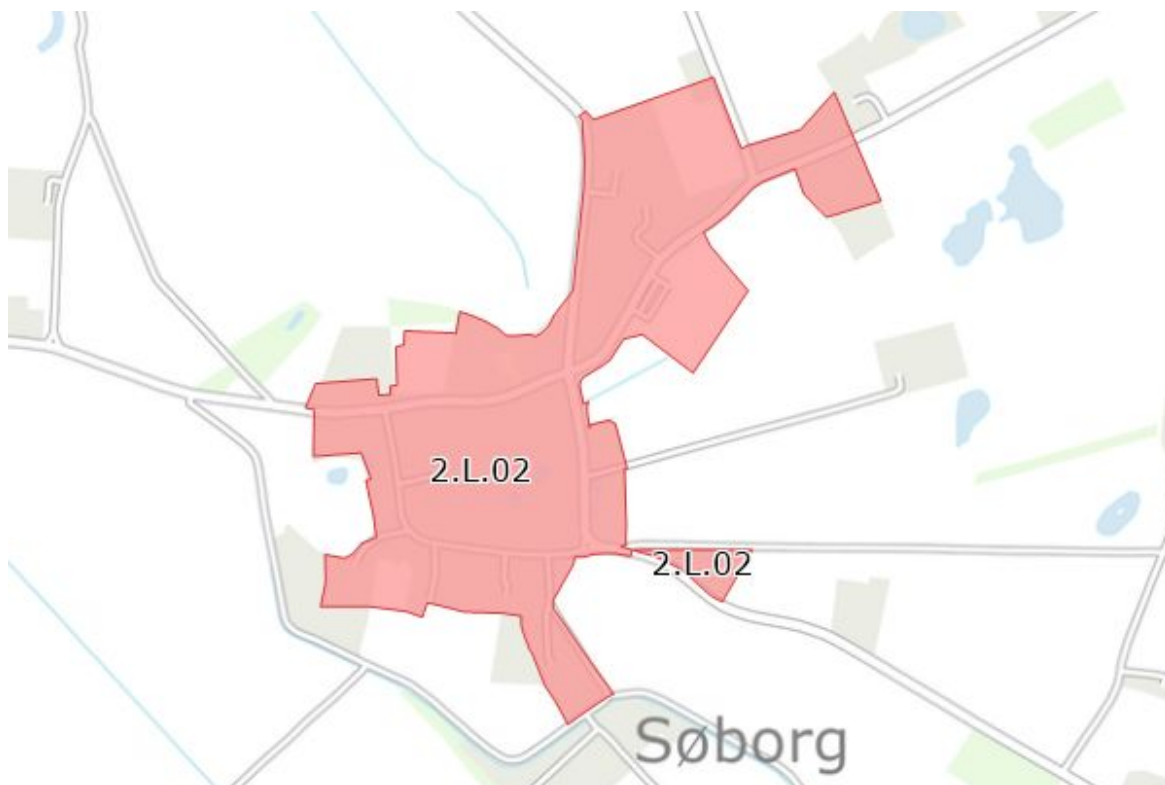
Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

2.L.02 - Søborg landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

2.R.01 - To rekreative områder i Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **fællesanlæg, koloni- og nyttehaver, nærrekreativt område, sports- og idrætsanlæg**

Rekreativt formål som idrætshal, sportshal, nyttehaver, fælles friarealer o.l.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

På arealer til idrætsanlæg kan der tillades opsat belysningsanlæg på max. 30 m med afskærmede armaturer.

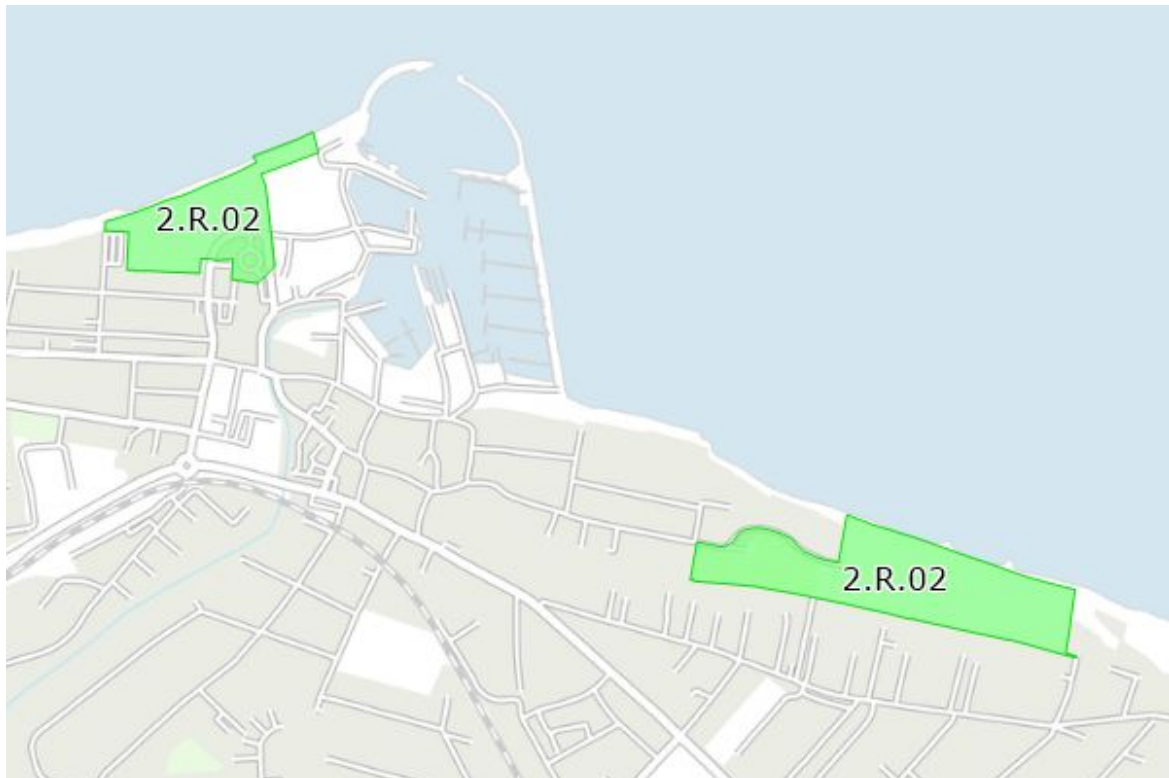
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.02 - Rekreativt område øst og vest for Gilleleje Havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ingen bebyggelse udover mindre bygninger til toiletter, kiosk o.l., som er nødvendige for områdets anvendelse.

Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt til den kystnære placering.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

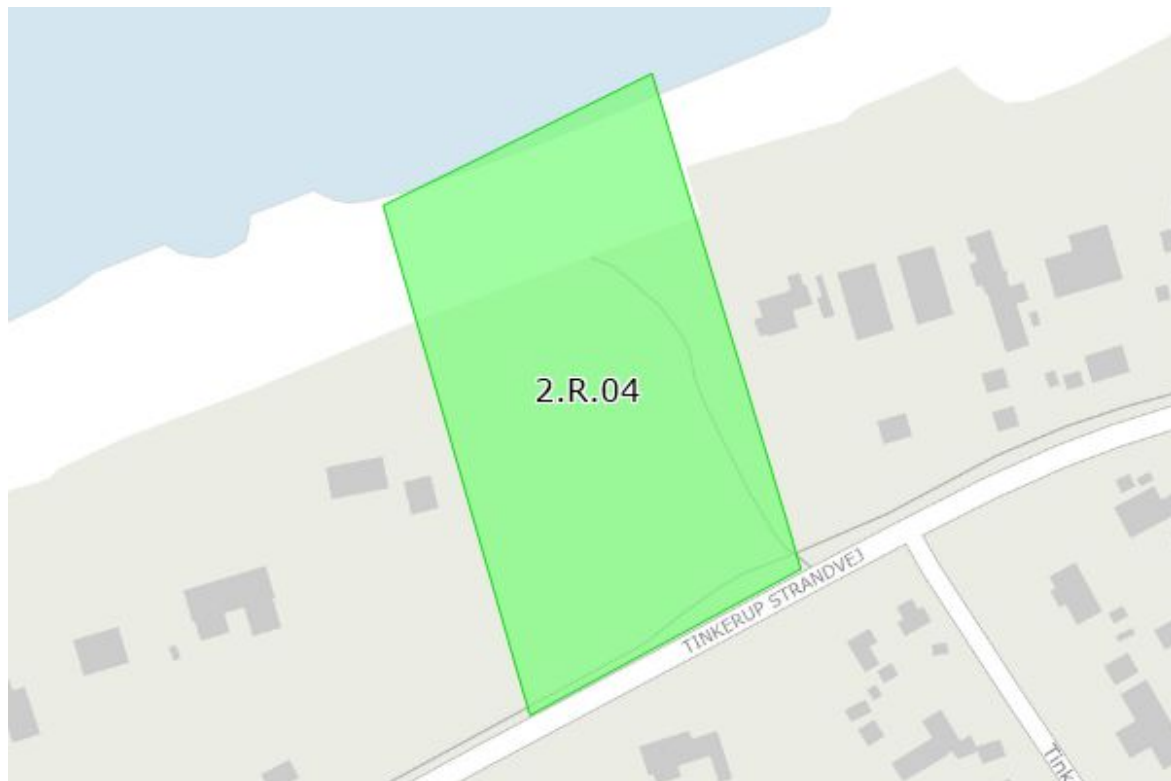
Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

En eventuel udvidelse af Gilleleje Havn mod vest med tilhørende bebyggelse skal fastlægges i en samlet plan for området.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.04 - Rekreativt område vest for Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Rekreative formål som friarealer, naturgrunde, parkeringsplads samt eksisterende lovlig anvendelse til feriebeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk m.v.), som er nødvendige for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

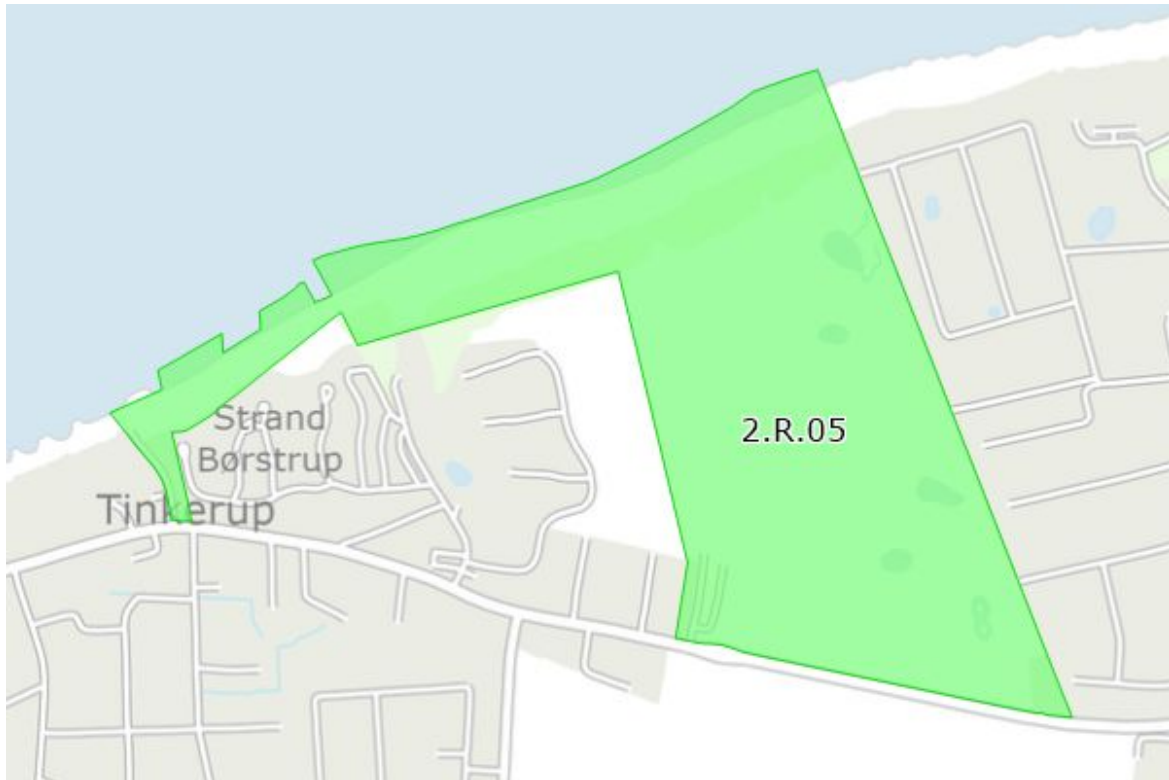
Særlige bestemmelser

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.05 - Rekreativt område ved Gilbjerg Hoved



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål, og kun efter, at der er lavet en samlet plan for området.

Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

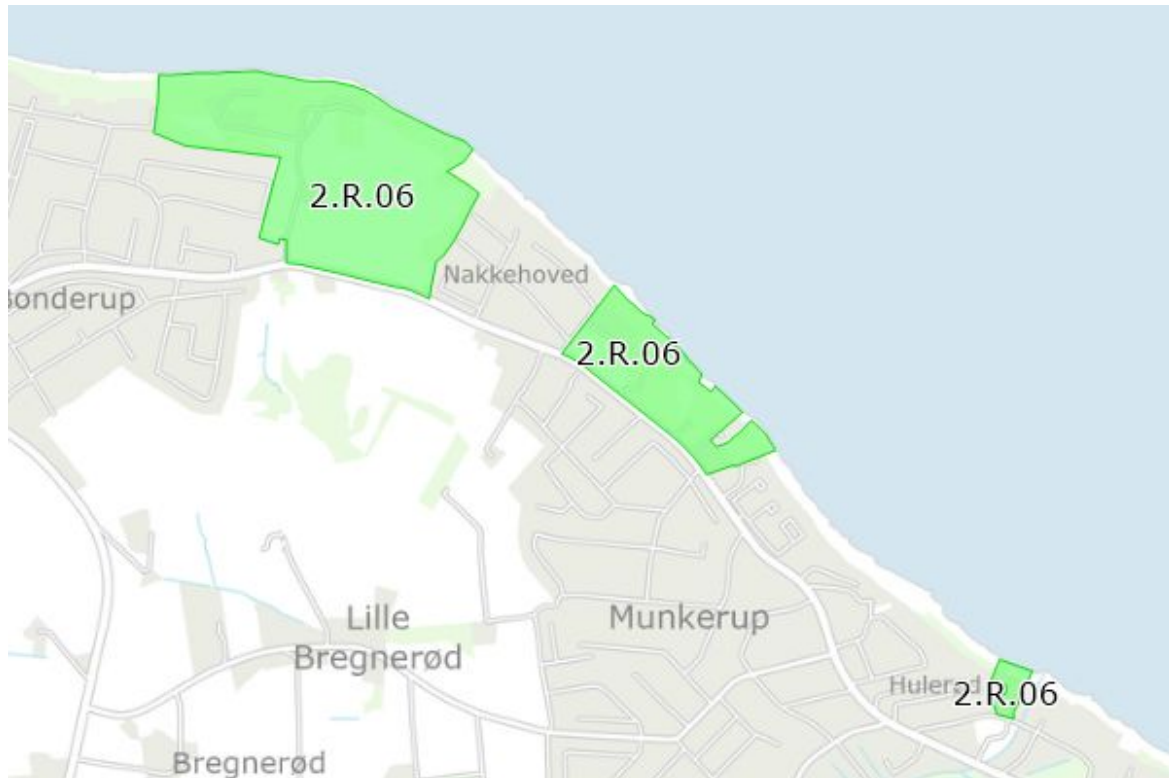
Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.06 - Rekreativt område ved Nakkehoved, Munkerup og Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv, større rekreativt område, nærrekreativt område, campingplads og vandrerhjem, område til offentlige formål, jordbrugsområde**

Rekreativt formål som campingplads, vandrerhjem, restaurant, feriehjem, strandpark, friarealer, parkeringsplads o.l.

Offentligt formål ved Nakkehoved Fyr.

Landbrug.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål, og kun efter, at der er lavet en samlet plan for området.

Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt til den kystnære placering.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

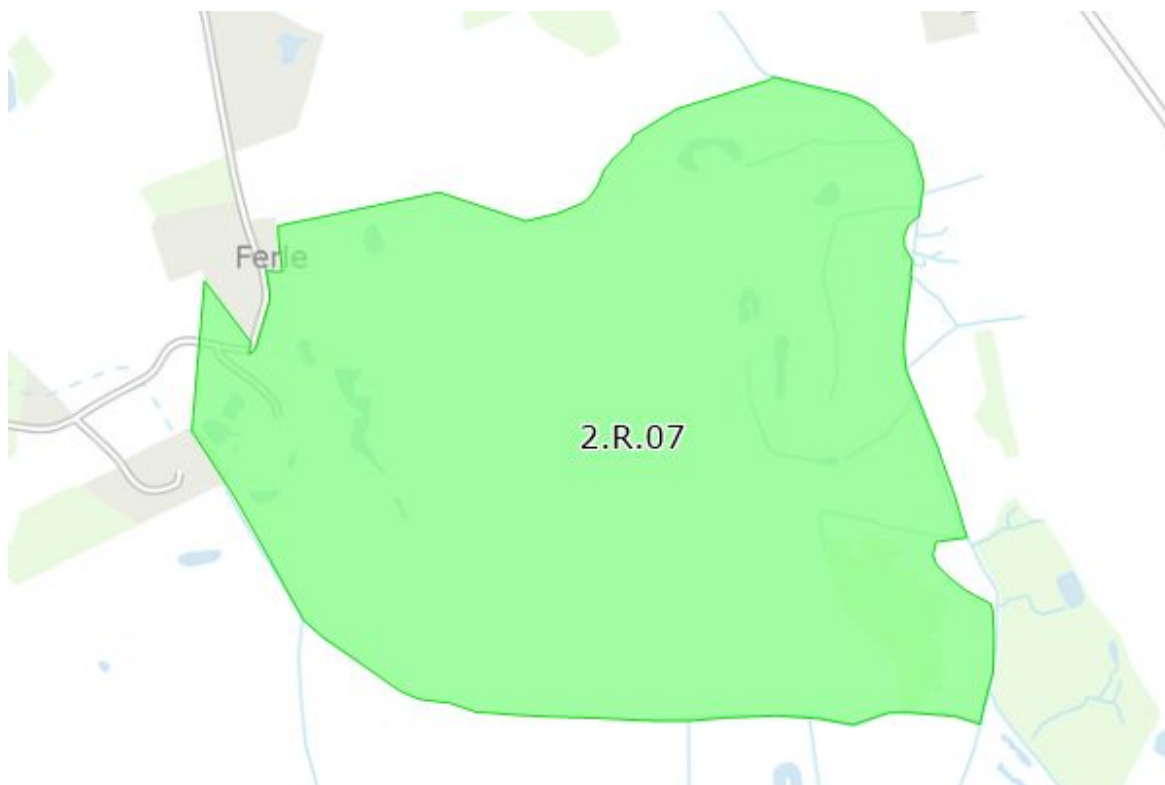
Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

I området findes to fredede fyrtårn og et fyrmuseum ved Nakkehoved og den fredede bygning Munkeruphus, der anvendes til udstillingsformål.

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.07 - Golfbane ved Ferle



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv, golfbaneanlæg**

Rekreativt formål som golfbane med tilhørende serviceanlæg, f.eks. restaurant, kiosk, klubhus samt nødvendige driftsbygninger.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse, og kun efter, at der er lavet en samlet plan for området.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

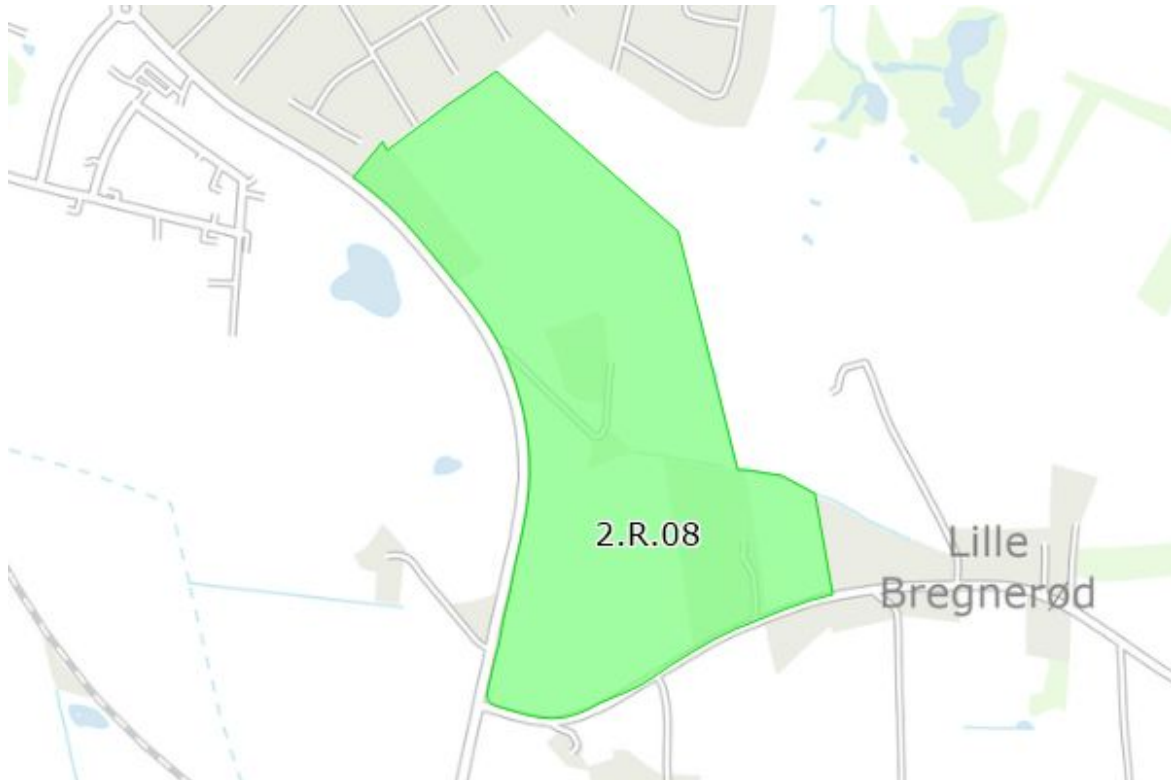
Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld egnstypisk vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg

mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.08 - Rekreativt område med turistovernatning sydøst for Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, ferie- og kongrescenter, campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse og kun efter en samlet plan.

Placering og udformning af bygninger, anlæg og faciliteter mm. skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Hegn mod naboskel må kun etableres som levende hegn. Der må ikke etableres hegn mod vej.

Beplantning i området skal dels styrke områdets naturmæssige værdier (herunder også brug af egnstypiske arter), dels tage hensyn til udsigtsforhold.

Infrastruktur

Stierne i området skal etableres således, at offentligheden sikres adgang gennem området via stiforbindelser der forbinder rammeområderne 2.R.09, 2.S.01 og 2.R.12.

Særlige bestemmelser

Der må højst etableres ét feriecenter i området. Feriecenteret skal drives i henhold til hotellovgivningen.

Herudover kan der kan etableres turistovernatning i form af ferielejligheder og/eller vandrerhjem i eksisterende landbrugsbygninger i området jf. retningslinjerne for Friluftsanlæg.

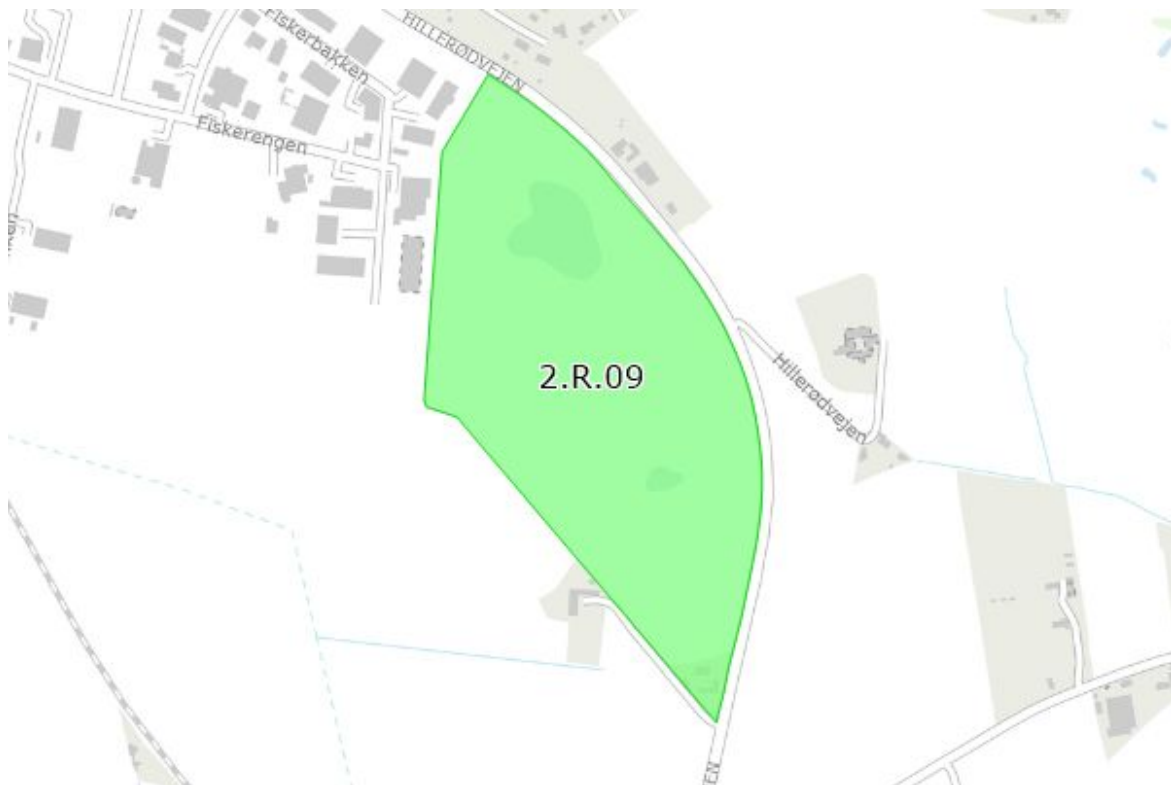
Udsigten fra Hillerødvejen til Nakkehoved Fyr skal bevares.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.09 - Rekreativt område sydøst for Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, golfbaneanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål**

Der må ikke etableres overnatningsanlæg inden for området.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse, og kun efter, at der er lavet en samlet plan for området

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Stier i området skal etableres således, at offentligheden sikres adgang gennem området via stiforbindelser der forbinder til rammeområde 2.R.08.

Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld egnstypisk vegetation skal søges bevaret.

Der skal laves en samlet plan for beplantning og terrænreguleringer.

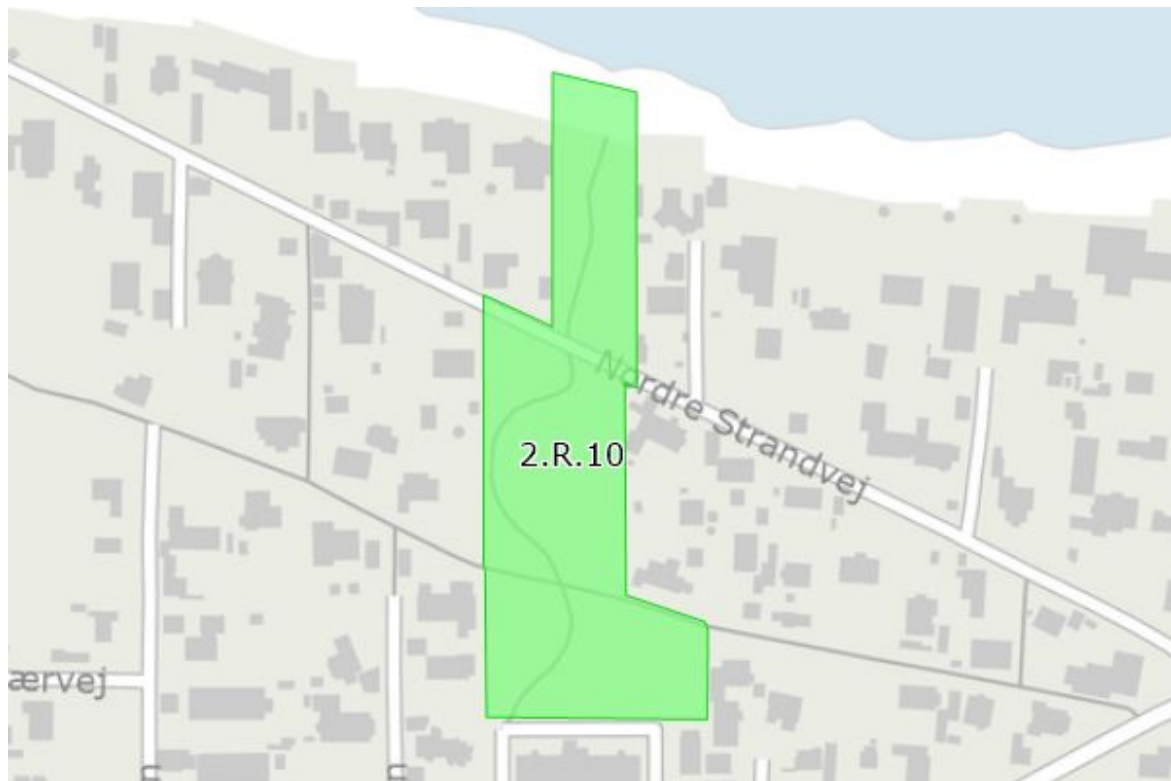
Udsigten over området fra Hillerødvejen skal søges bevaret og offentligheden skal sikres adgang til området.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.10 - Rekreativt område ved Nordre Strandvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

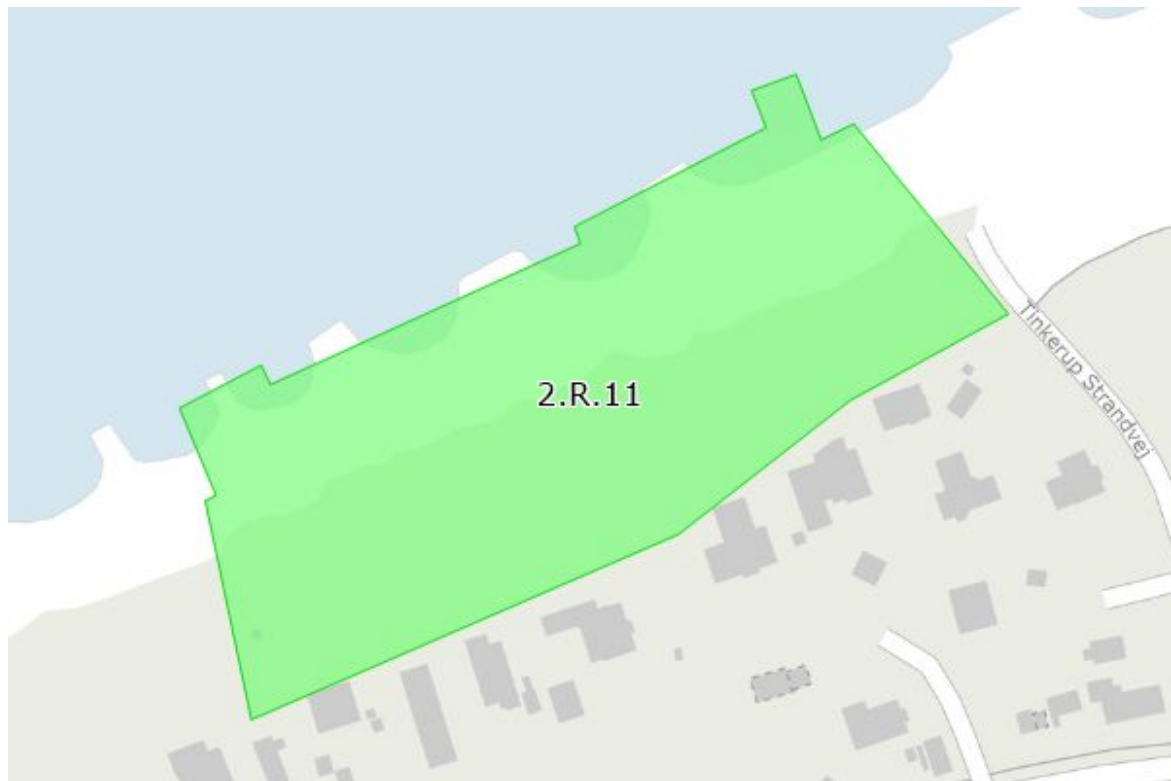
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er fredet.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.11 - Rekreativt område vest for Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Rekreative formål som friareal i forbindelse med bagvedliggende bebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres bebyggelse i området.

Udstykning

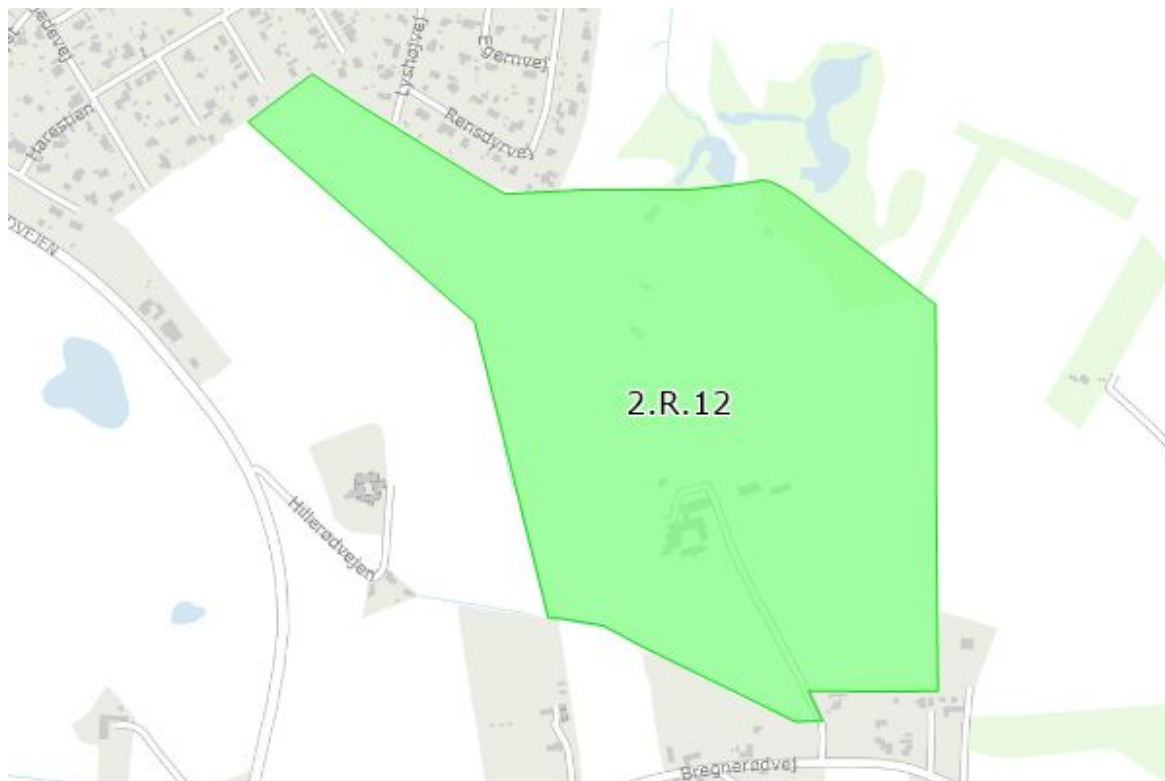
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.12 - Golfbane ved Passebækgård sydøst for Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv, golfbaneanlæg**

Rekreativt formål som golfbane med tilhørende serviceanlæg, f.eks. restaurant, kiosk, klubhus samt nødvendige driftsbygninger.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse, og kun efter, at der er lavet en samlet plan for området.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Infrastruktur

Sterne i området skal etableres således, at offentligheden sikres adgang gennem området via stiforbindelser der forbinder rammeområderne 2.R.08, 2.S.01 og

Særlige bestemmelser

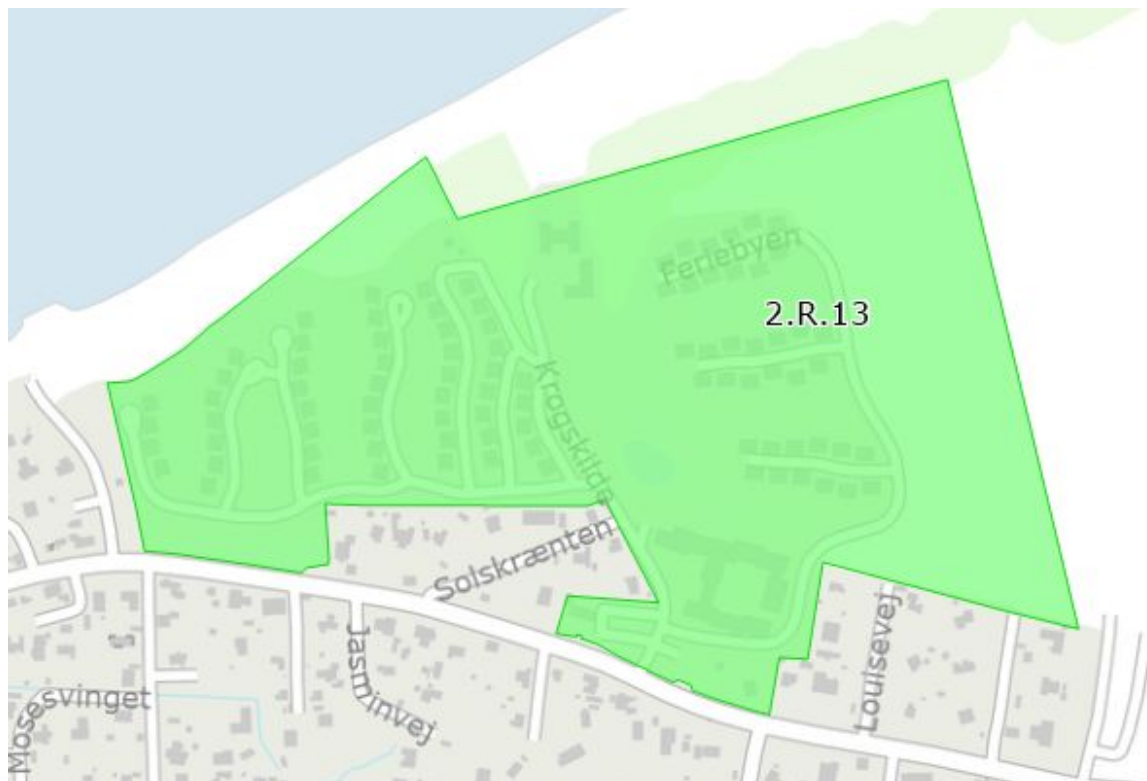
Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld egnstypisk vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.13 - Feriehuse og ferie/konferencecenter vest for Gilleleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **fællesanlæg, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område, ferie- og kongrescenter**

Rekreative formål som feriehuse med tilhørende fællesanlæg, restaurant, grønt område, kursusvirksomhed og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bygningshøjde: Max. 7 m for restaurantbygninger, kursusbygninger og lignende.

Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse og kun efter en samlet plan for området.

For 'Publikumsorienterede serviceerhverv' gælder

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

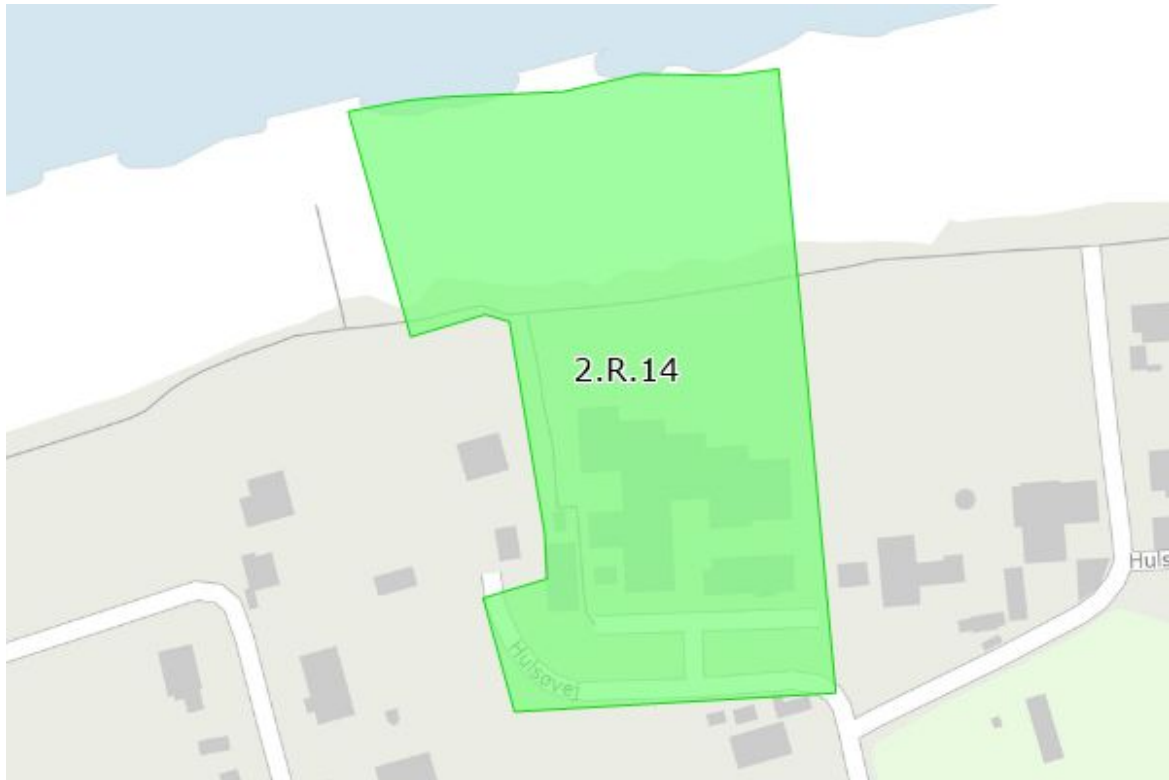
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.R.14 - Rekreativt område ved Gilleleje Badehotel



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusområde med bebyggelse til ferieformål.

Ingen butikker i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **18 m**

Mindstegrundstørrelsen er fastsat til 1.200 m² hvor der ikke ved servitut er fastsat en større grundstørrelse.

Udstykning

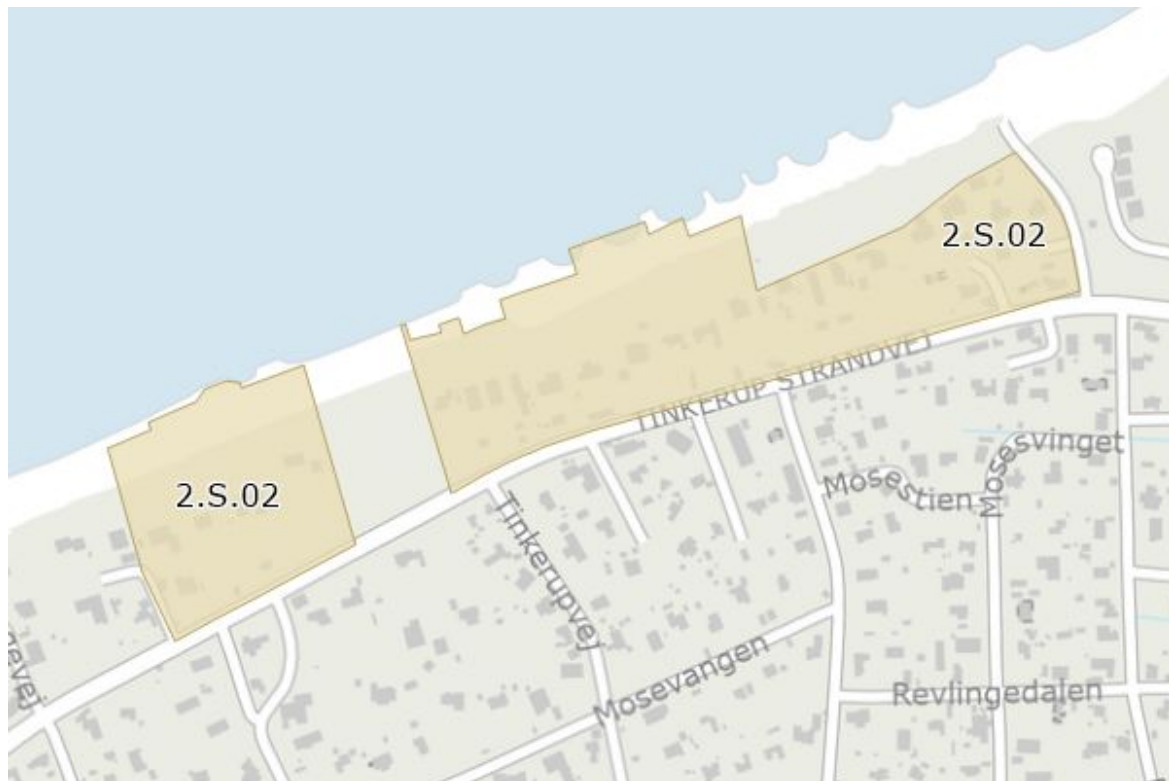
Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret, således at sommerhusområde 2.S.04 indgår i det omkringliggende sommerhusområde 2.S.01.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

2.S.02 - Sommerhusområder ved Tinkerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusområde.

De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i området skal søges anvendt til formål, der understøtter områdets anvendelse.

Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden skal søges fastholdt.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

I områder, hvor eksisterende bebyggelse overvejende er opført på anden måde end i 1 etage og med max. højde på 5 m kan tillades:

Max. 1½ etage

Max. 6,5 m

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Enhver grund skal have en sådan størrelse, at den kan omfatte

et rektangulært areal på mindst 30 x 40 m.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1500 m²**

Opholds- og friarealer

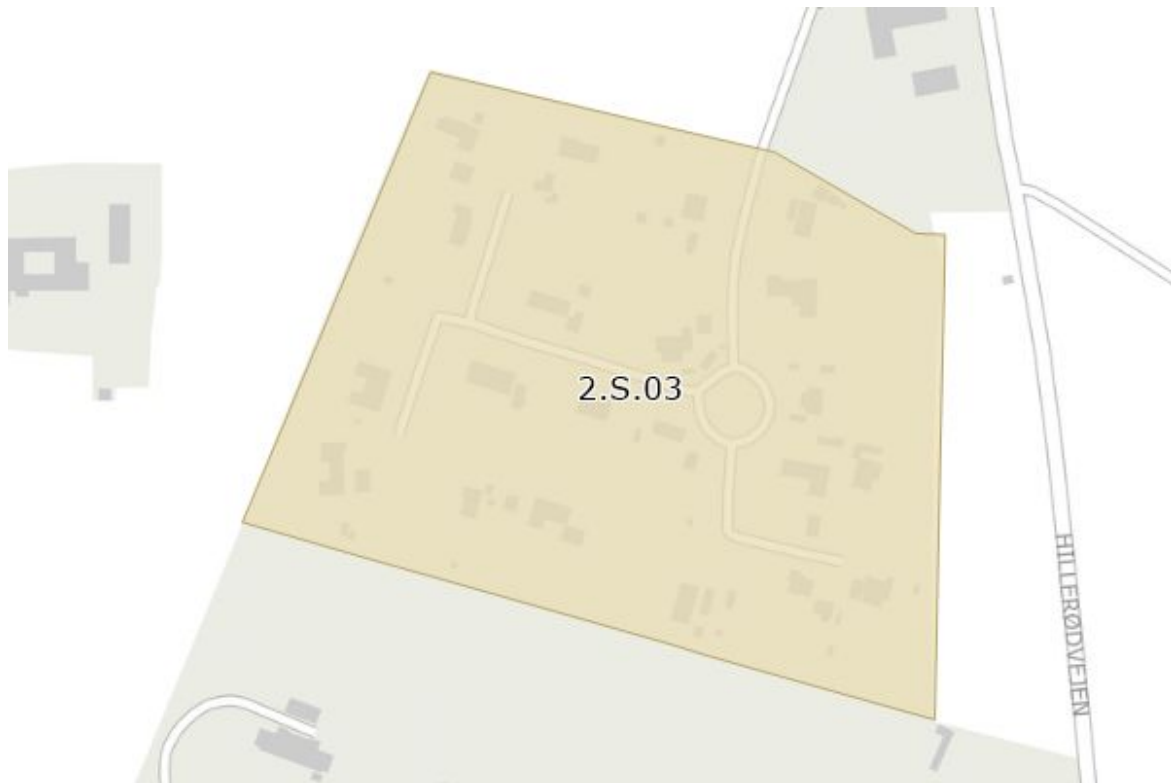
Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark mv.

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

2.S.03 - Sommerhusområde ved Lundebakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**
Sommerhusområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2400 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer

bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

2.S.05 - Sommerhusområde ved Hulerød Kro



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, publikumsorienterede serviceerhverv, campingplads og vandrerhjem, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusområde og erhvervsformål som kro, vandrehjem, restaurations- og hotelvirksomhed og lignende beslægtede erhverv med tilhørende ferieboliger til kortvarige ophold.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

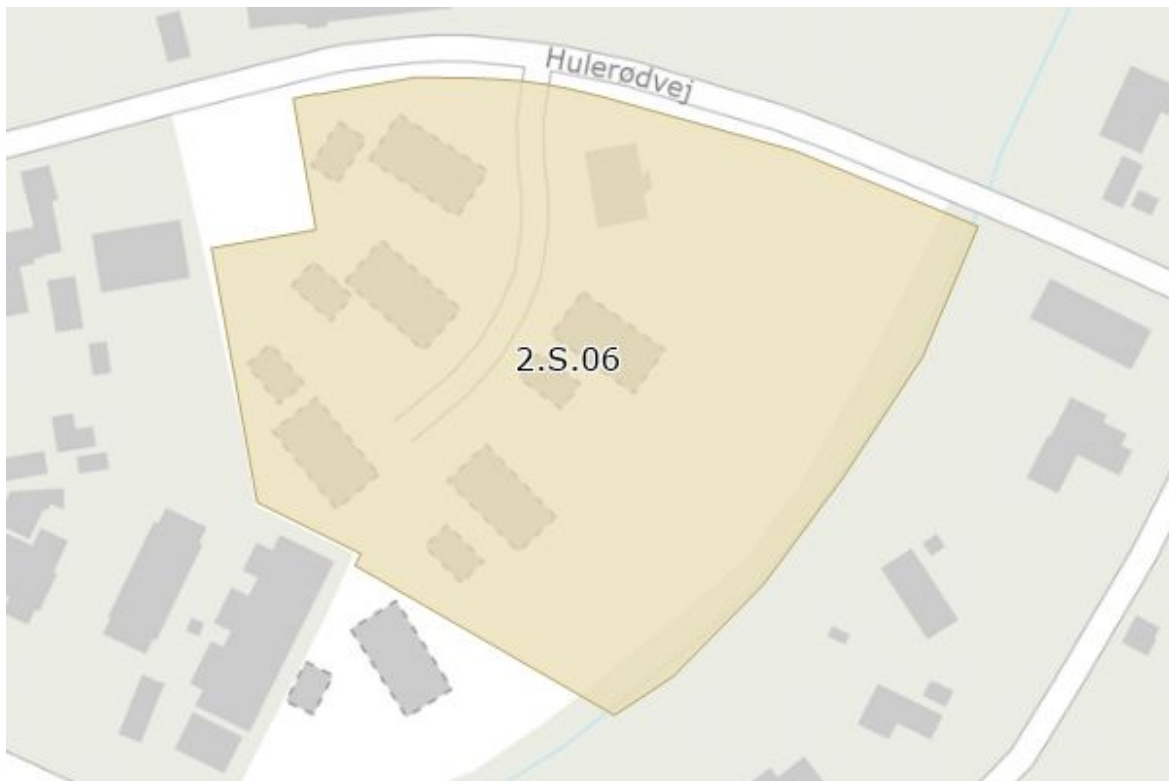
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret, således at sommerhusområde 2.S.05 indgår som helhed i det omkringliggende sommerhusområde 2.S.01 og det tilstødende rekreative område 2.R.06

2.S.06 - sommerhusområde ved Hulerød



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

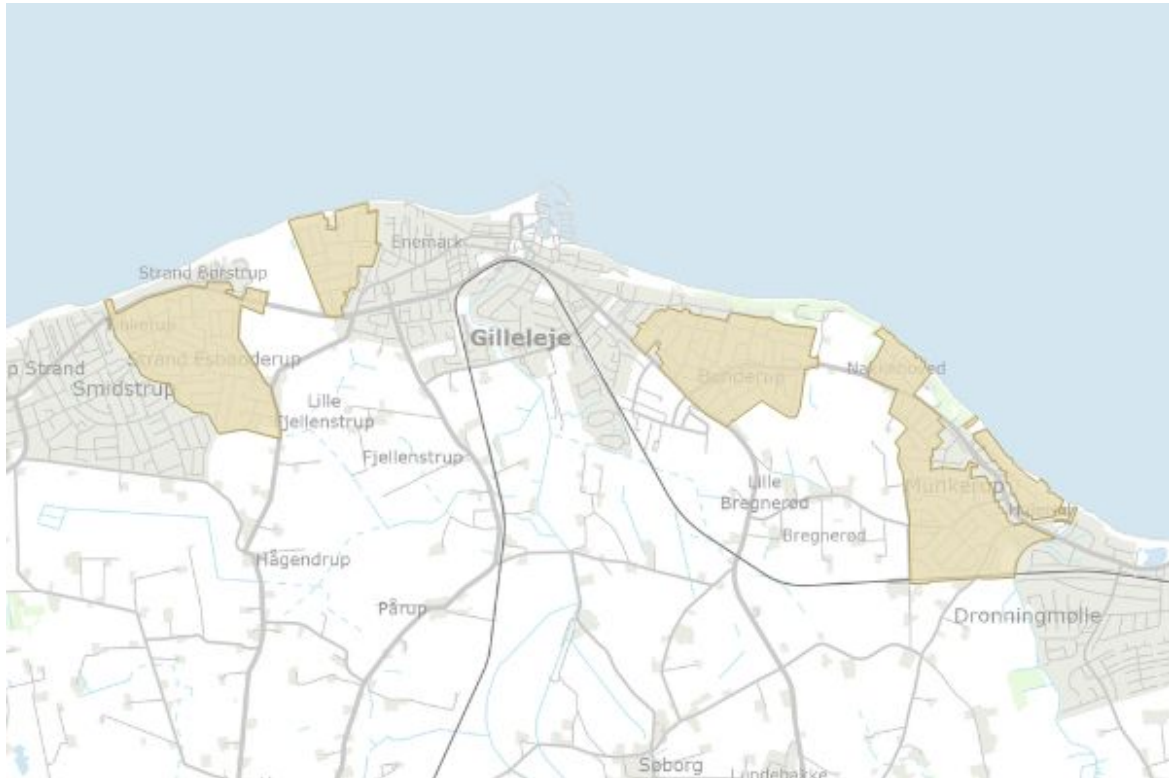
Minimum udstykningsstørrelse er **850 m²**

Særlige bestemmelser

Området opdeles i parceller til sommerhuse og et fællesareal langs Esum Å. Der må være op til 6 parceller til sommerhuse. Det resterende areal skal udlægges til fællesareal ud mod åen.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

2.S.07 - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og Munkerp



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i området skal søges anvendt til formål, der understøtter områdets anvendelse.

Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden skal søges fastholdt.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

I områder, hvor eksisterende bebyggelse overvejende er opført på anden måde end i 1 etage og med max. højde på 5 m kan tillades:

Max. 1½ etage

Max. 6,5 m

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

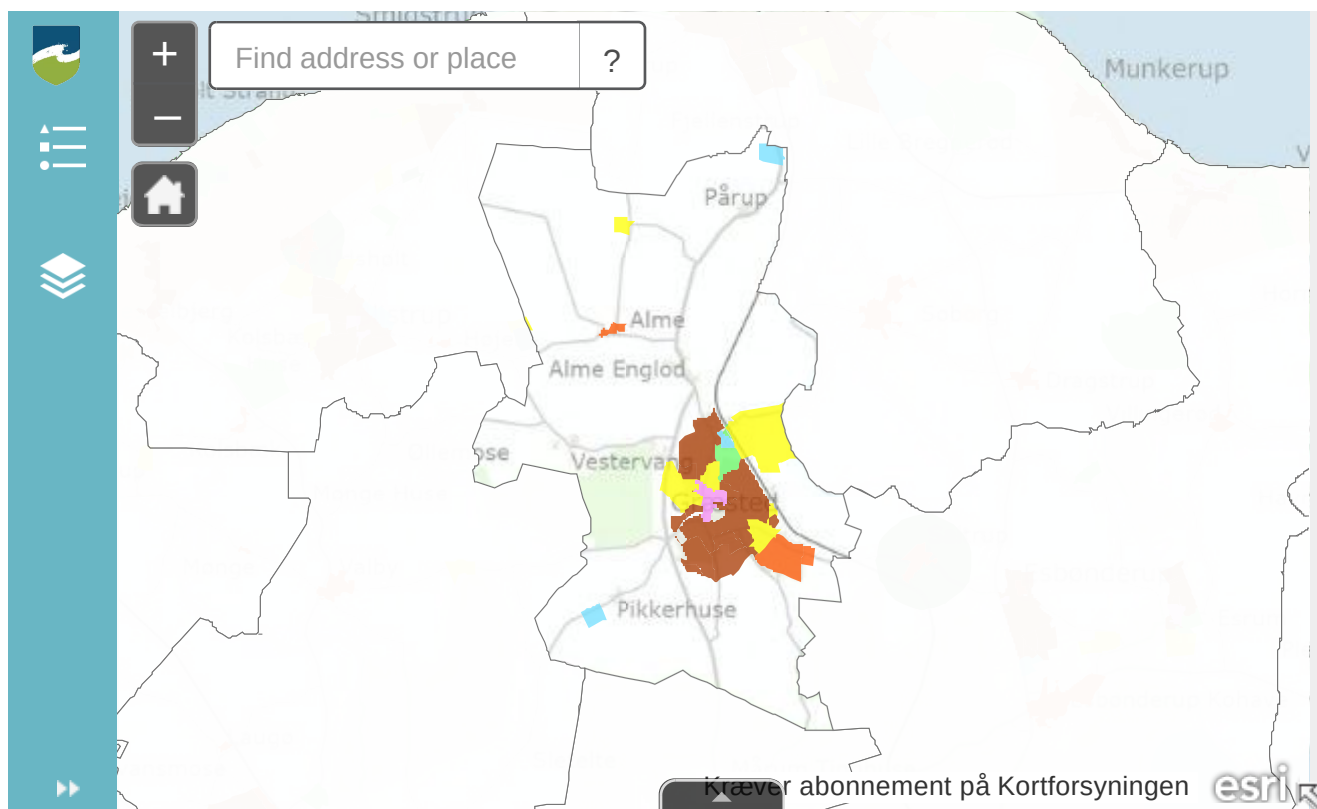
Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark mv.

Særlige bestemmelser

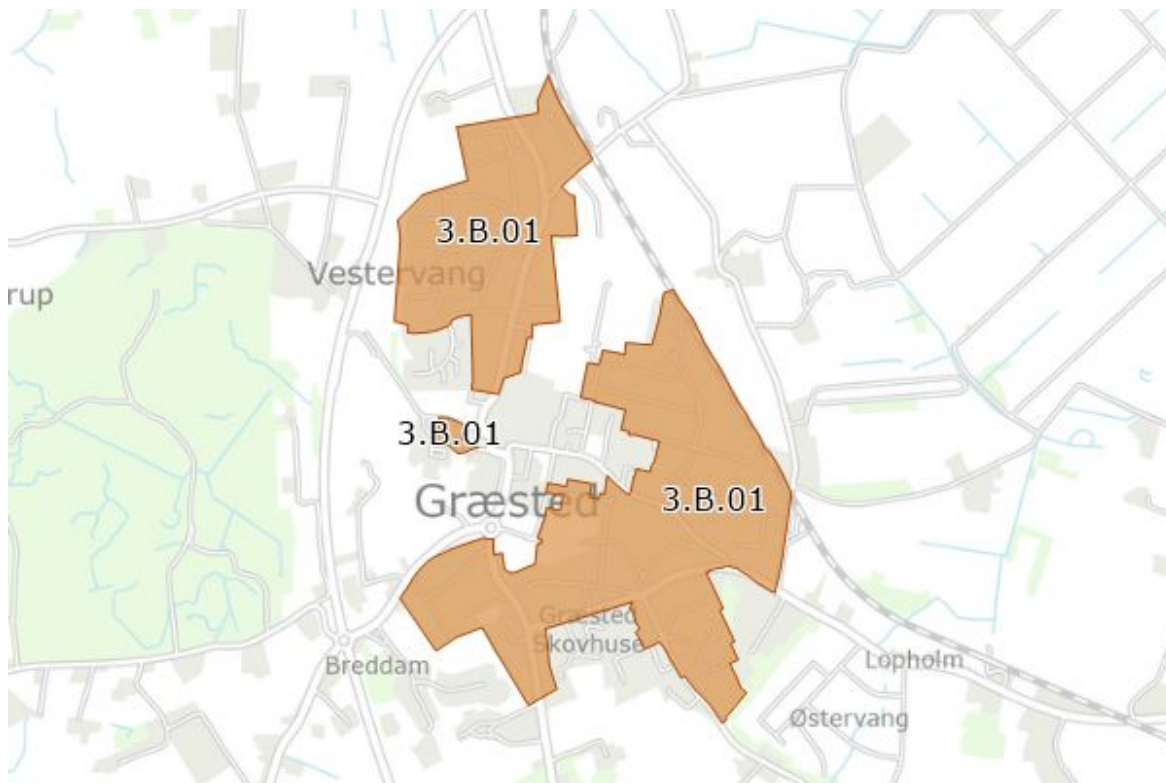
Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

3. Græsted



3.B.01 - Boligområde i Græsted



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

På ejendomme større end 1.000 m² kan der opføres et antal boliger hvor nettogrundarealet pr. bolig mindst er 500 m².

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

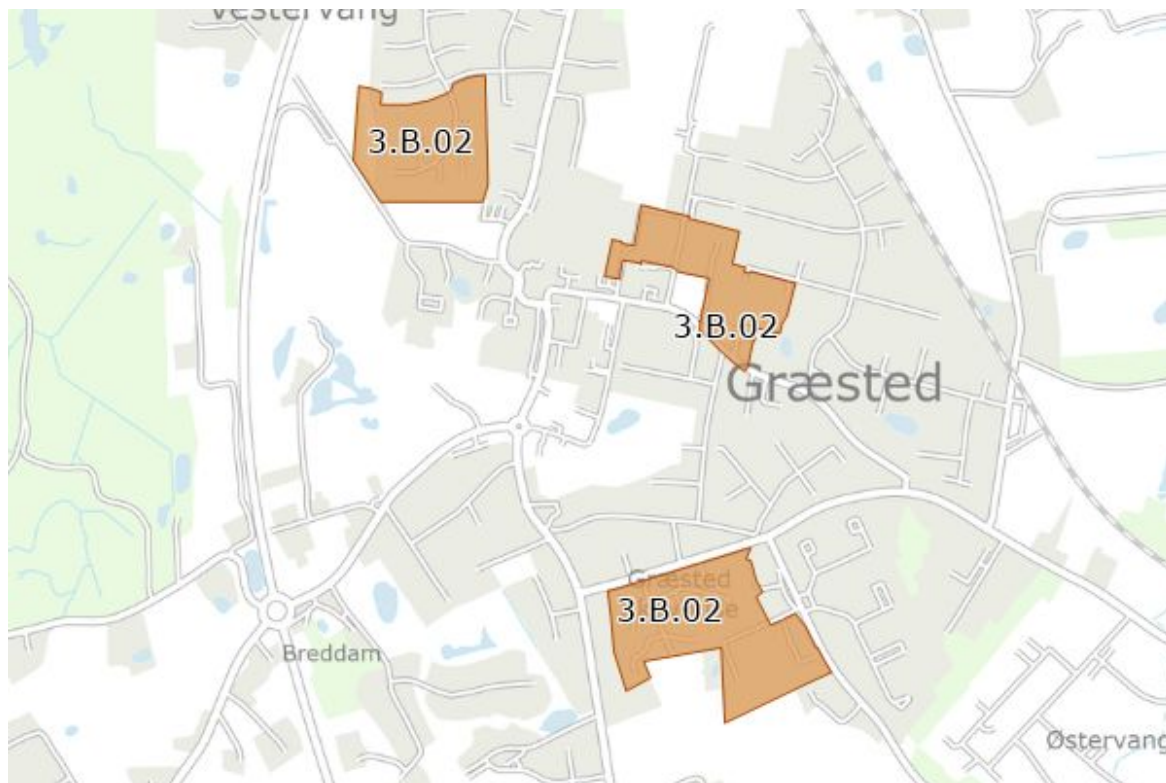
Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder der er i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.B.02 - Boligområde i Græsted



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Mindst 20% af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.B.03 - Boligområde Breddam Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

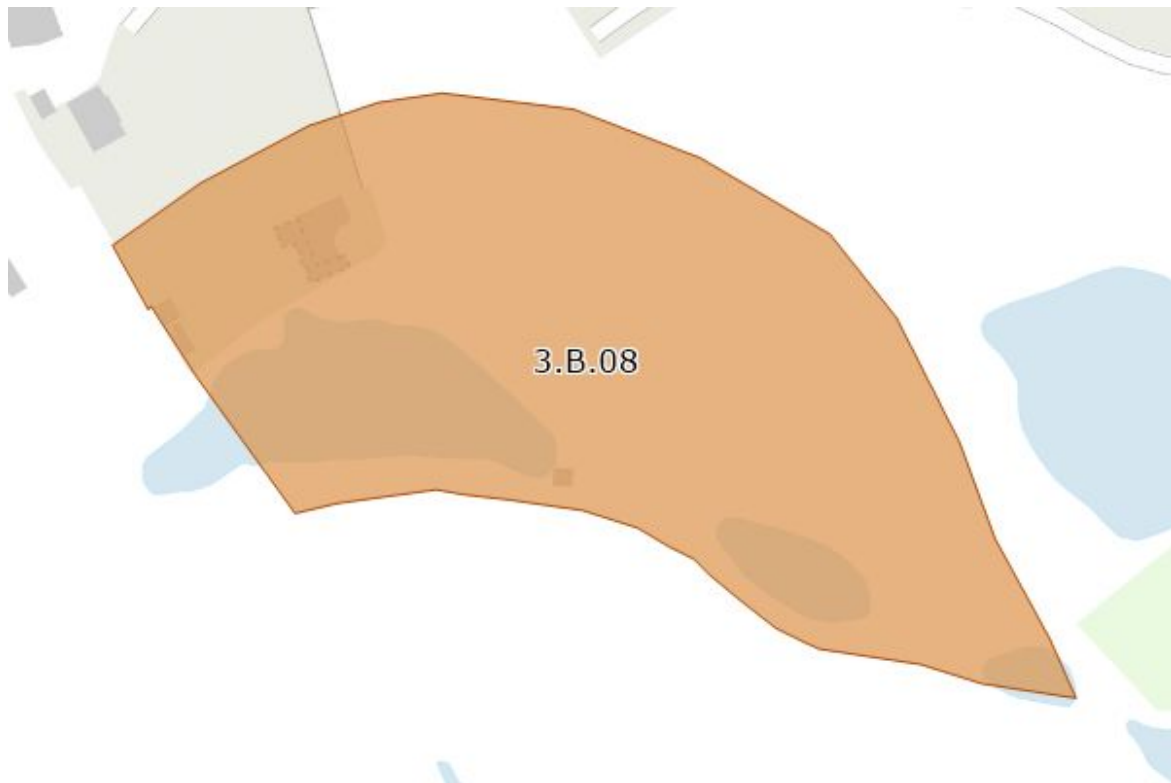
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.B.08 - Boligområde Breddam Syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **400 m²**

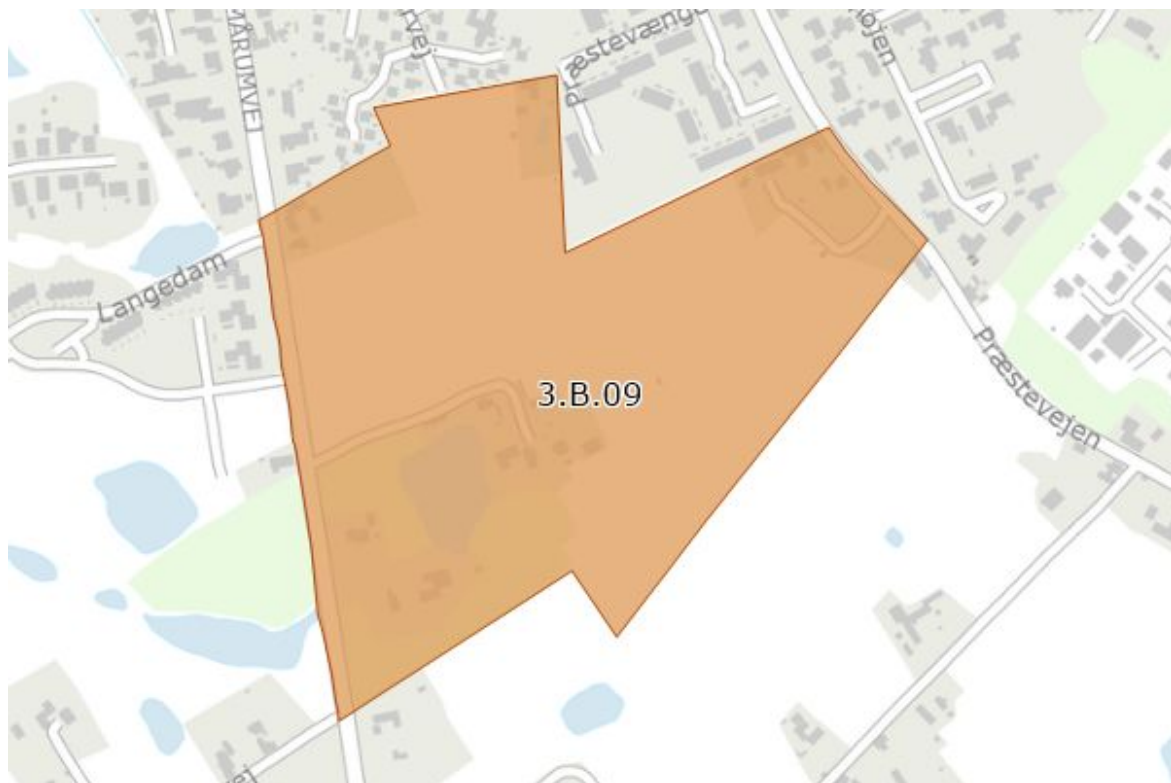
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.B.09 - Boligområde Græsted Syd 1



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebbyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal trafikbetjenes fra Mårupvej eller Præstevejen.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.B.10 - Boligområde Græsted Vest 1



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal trafikbetjenes fra Dønnevældevej eller Møllebakken.

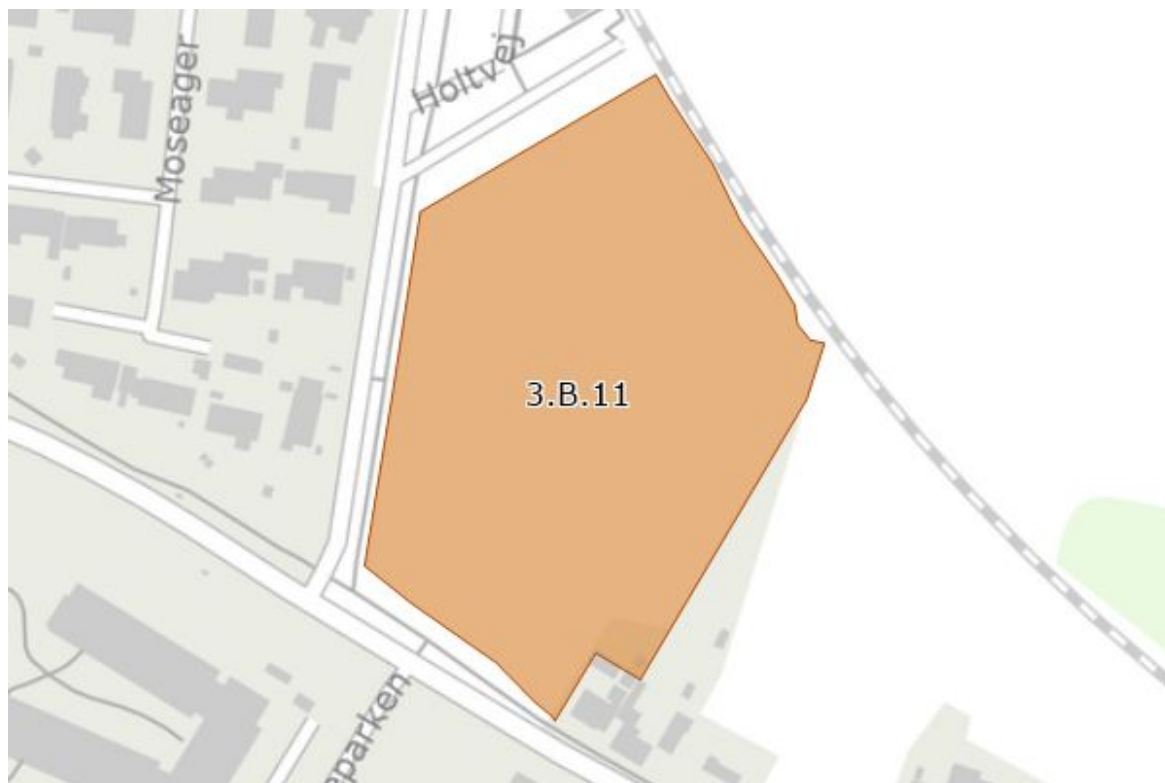
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.B.11 - Boligområde ved Græsted Syd Station



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg, nærrecreativt område, tekniske anlæg** med mulighed for fritids- og erhvervsformål såsom klinikker og selskabslokale.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de

oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.B.12 - Boligområde ved Dønnevældevej

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **1**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300 m²**

Opholds- og friarealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 25 % af det samlede boligetageareal.

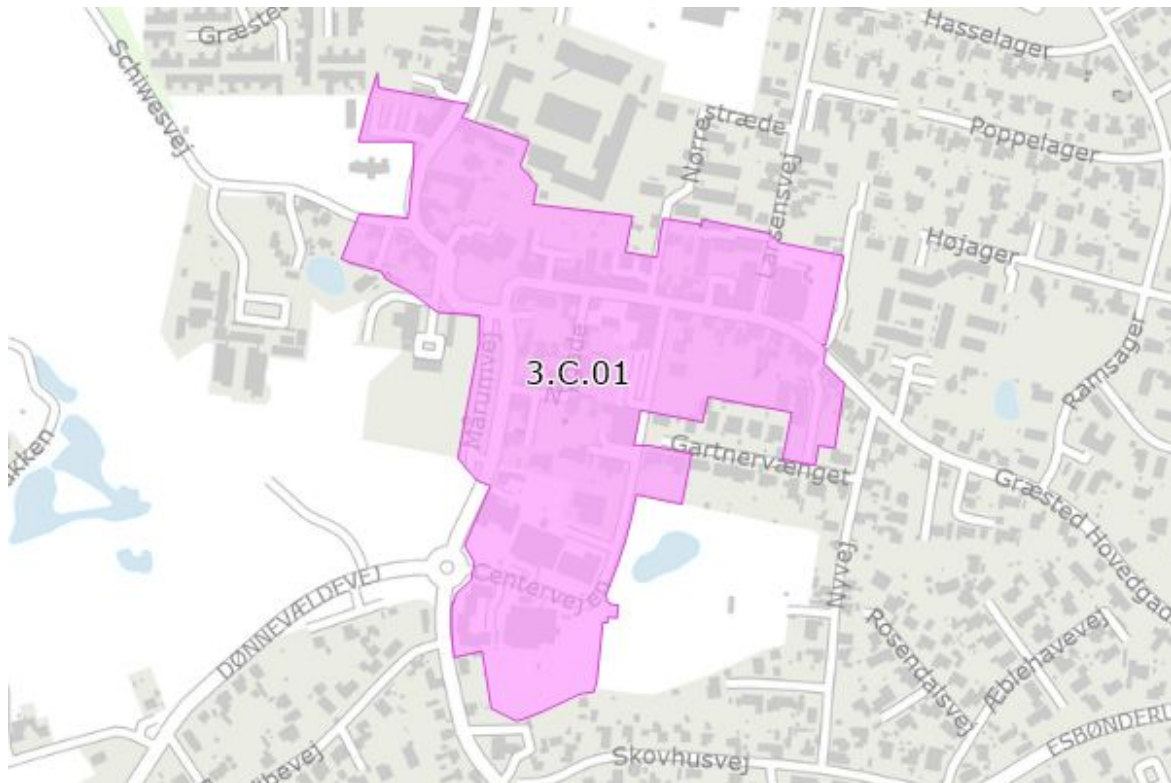
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.C.01 - Centerområde i Græsted



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, større rekreativt område, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

For etageboligbebyggelser og tæt-lav bebyggelse, skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 25% af det bebyggede areal
Erhvervsbebyggelse skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 5% af det bebyggede areal
(veje, parkeringspladser og lignende kan ikke regnes med i opholdsarealet).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **3**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

For 'Butikker' gælder

Maksimal etageareal er **10000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

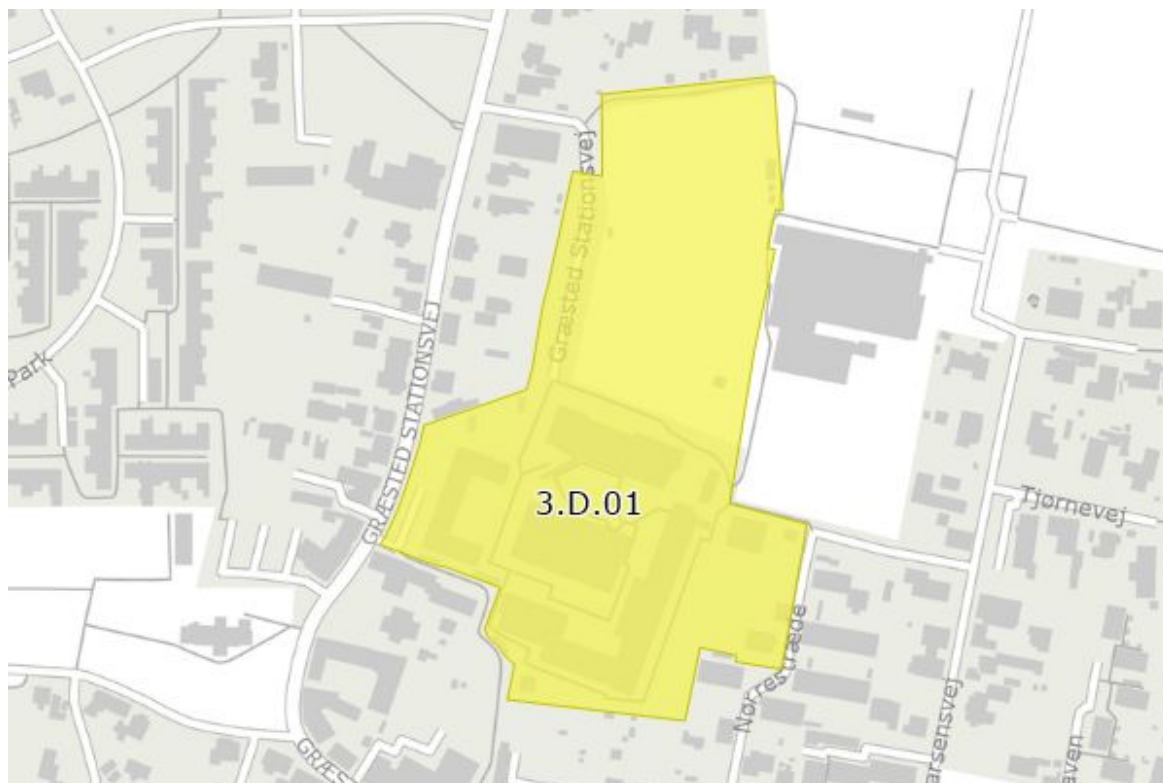
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

3.D.01 - Græsted Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Belysningsanlæg max. 30 m med afskærmede armaturer.

Udstykning

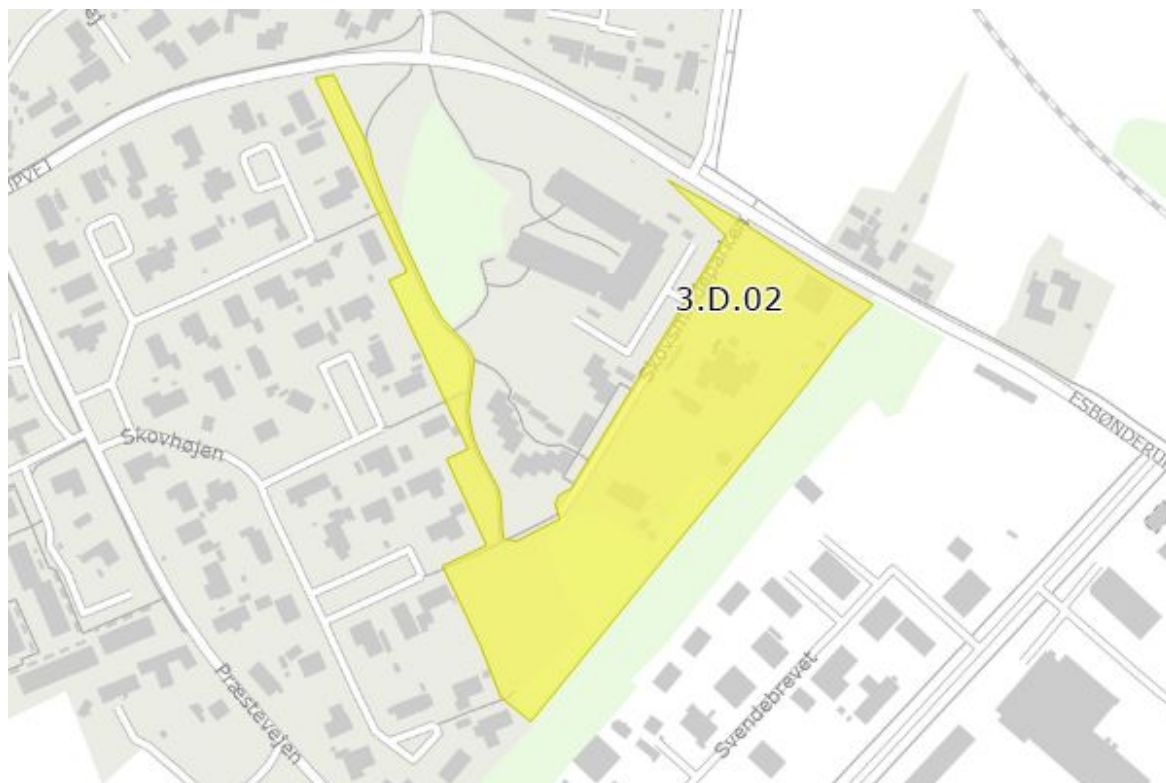
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.D.02 - Institutioner ved Skovsminde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

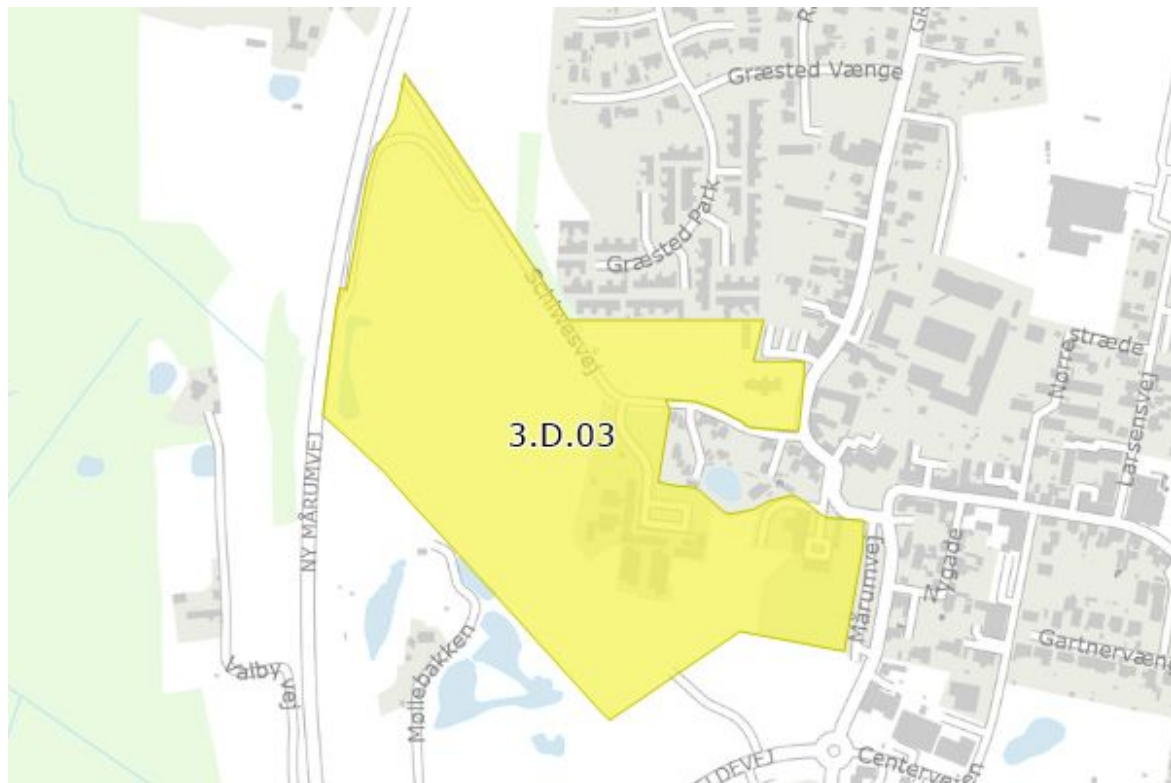
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.D.03 - Græsted Kirke og Præstegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyn til de særlige landskabelige værdier, herunder især nærheden til skoven, de fredede træer i Præstegårdshaven og det fredede areal syd herfor.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der

reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.D.05 - Renseanlæg m.m. i Græsted



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **offentlig administration, deponeringsanlæg, rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele som skorsten o.l. må gives en højde på max. 12 m.

Udstykning

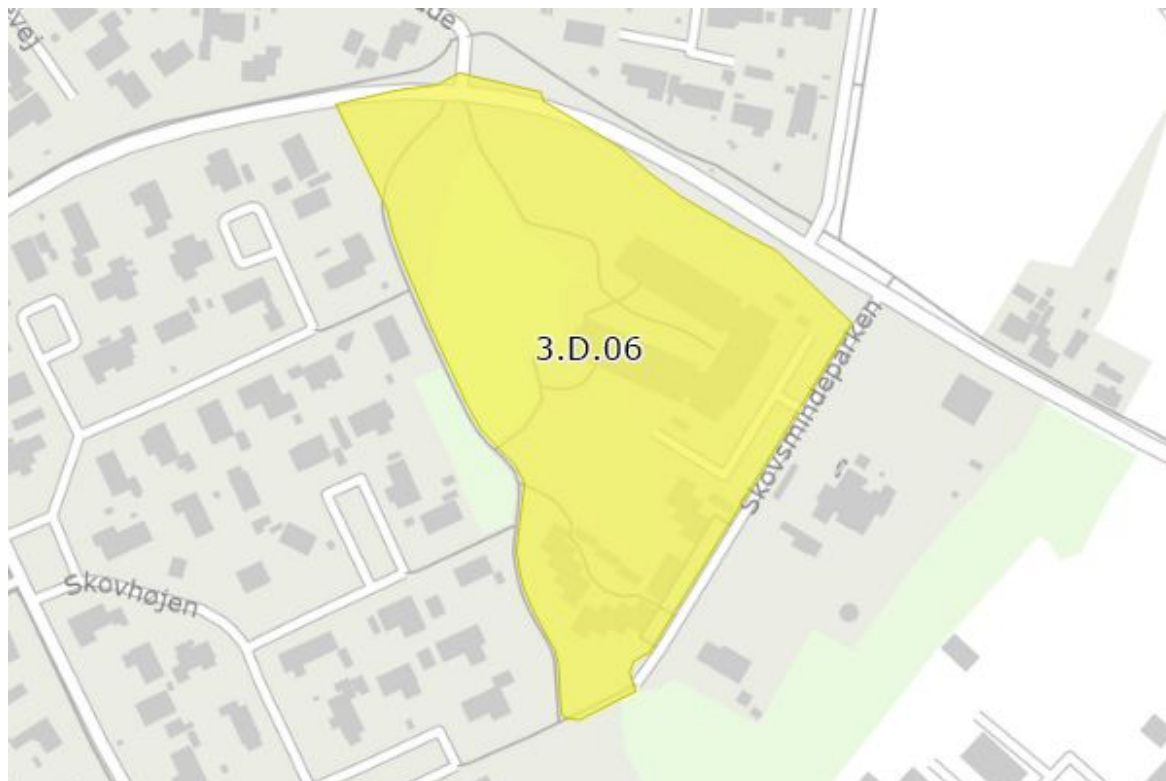
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.D.06 - Plejecenter og ældreboliger ved Skovsminde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

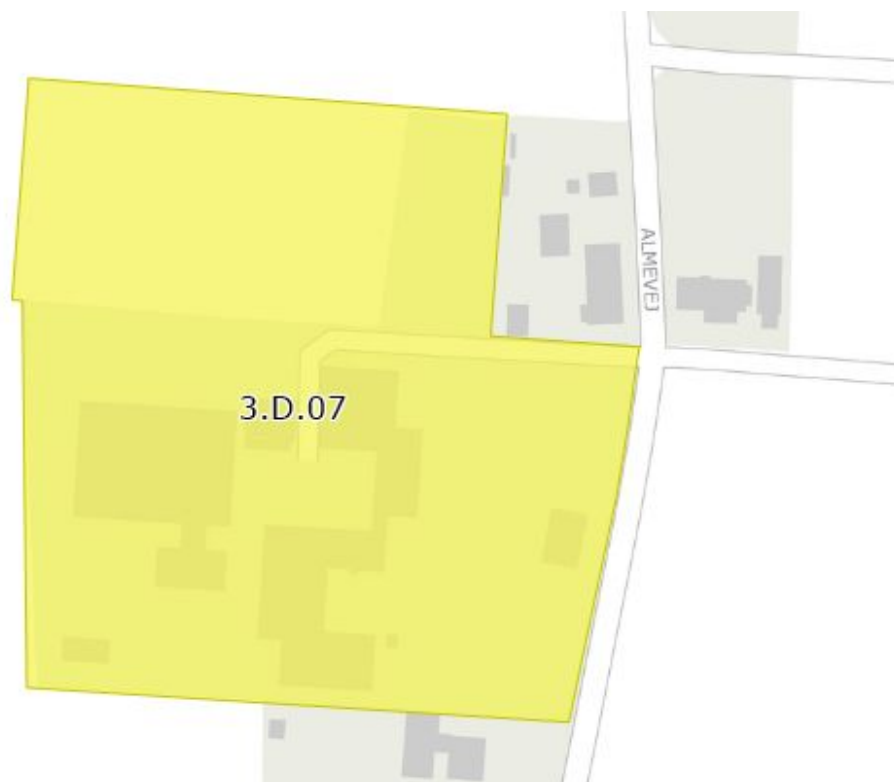
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.D.07 - Alme Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

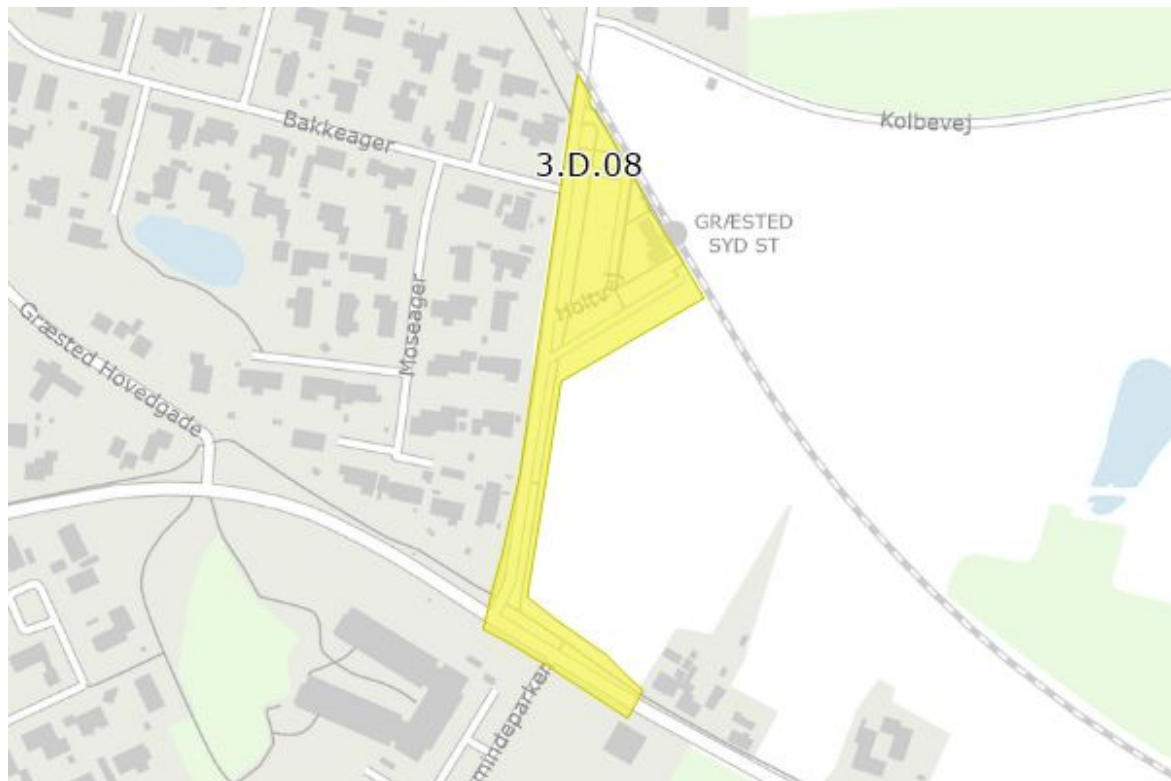
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

3.D.08 - Græsted Syd stationsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, offentlig administration**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale etageareal er **350 m²**, beregnet for området som helhed

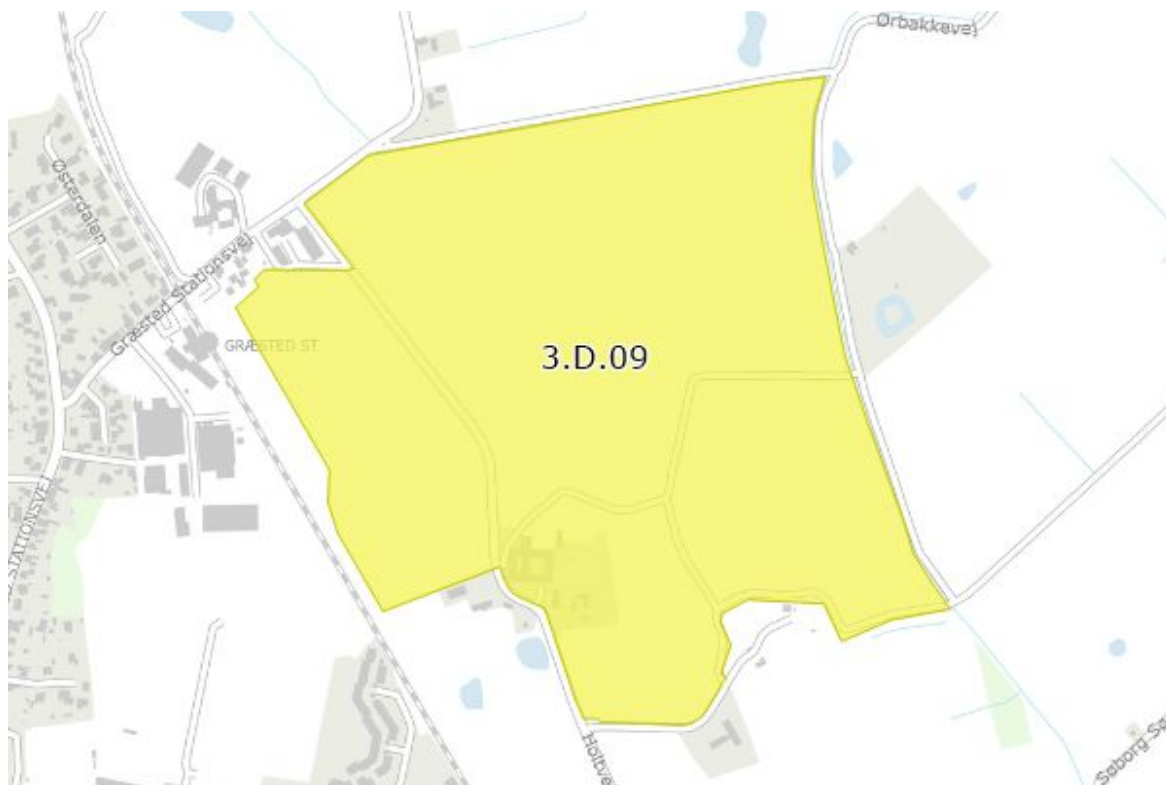
Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

3.D.09 - Græsted Eventplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

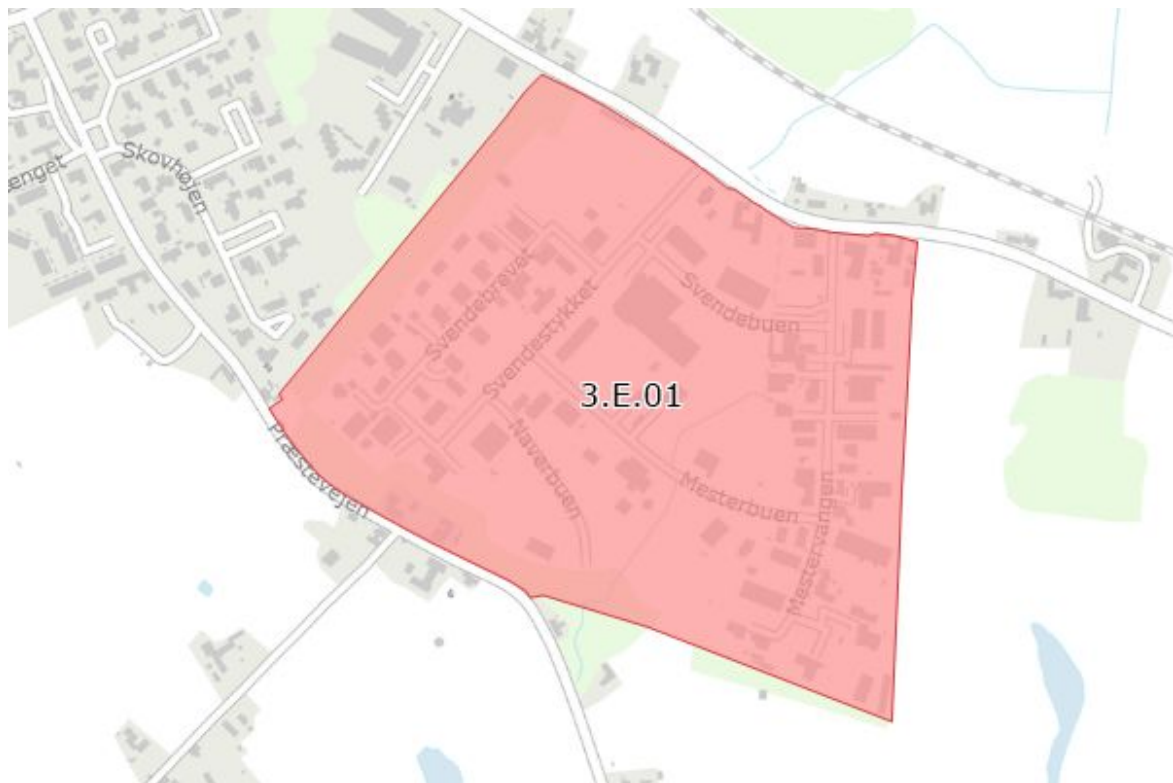
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.E.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Mestervangen i Græsted



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **33%**

For 'Butikker med særligt pladskrævende varer' gælder

Maksimale etageareal er **7000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

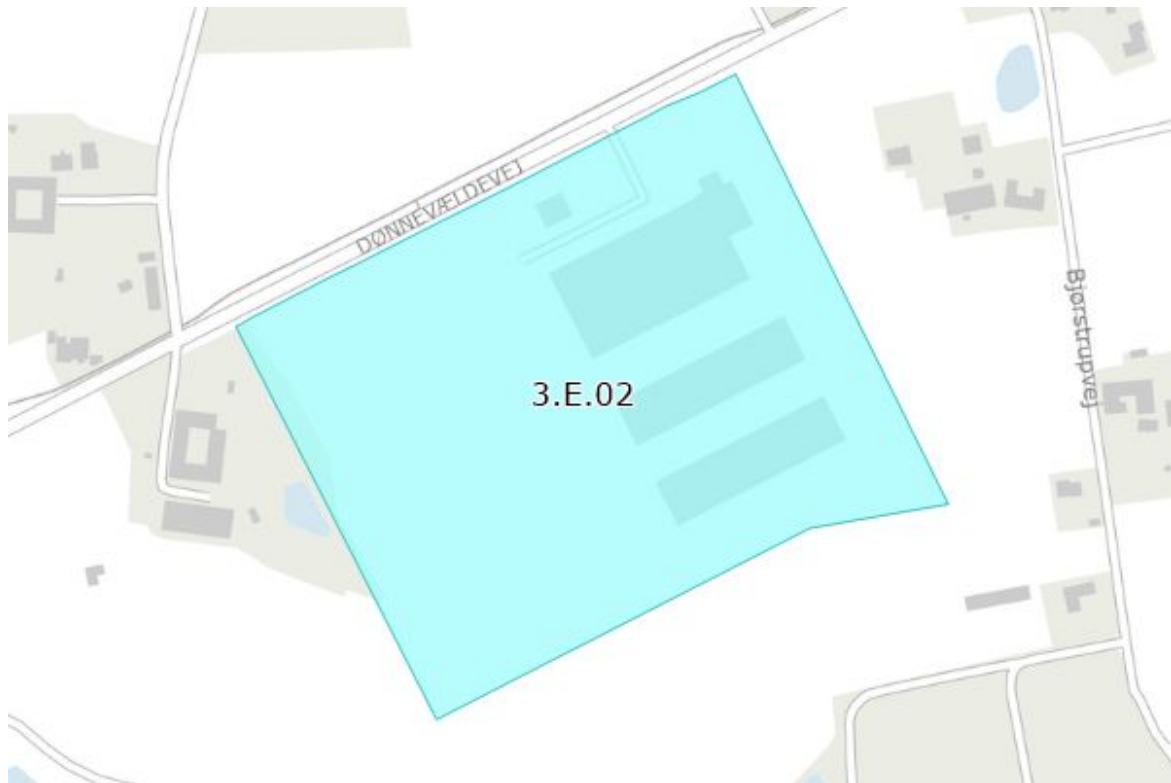
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de

oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

3.E.02 - Erhvervsområde ved Dønnevælde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **4** beregnet området som helhed

Maksimal højde er **25 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

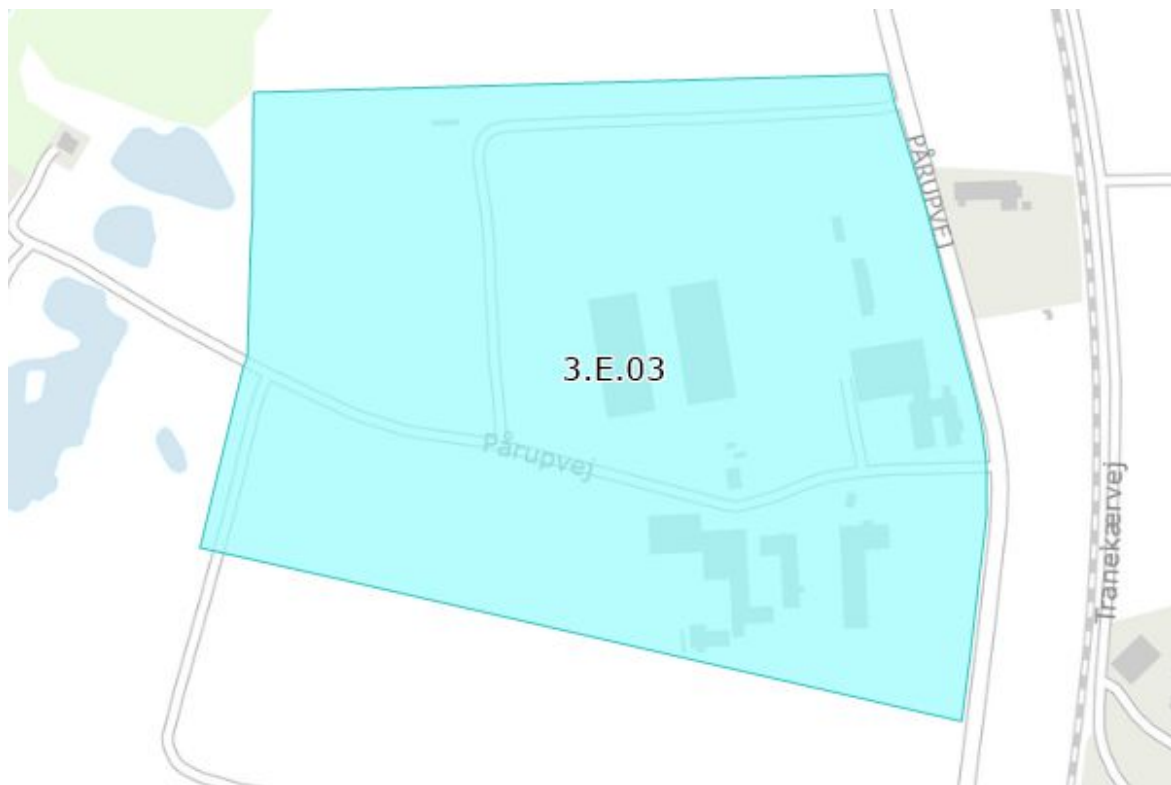
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

3.E.03 - Erhvervsområde ved Pårup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området er omfattet af arealreservationer for fremtidige vejanlæg jf. retningslinjer for Veje.

Særlige bestemmelser

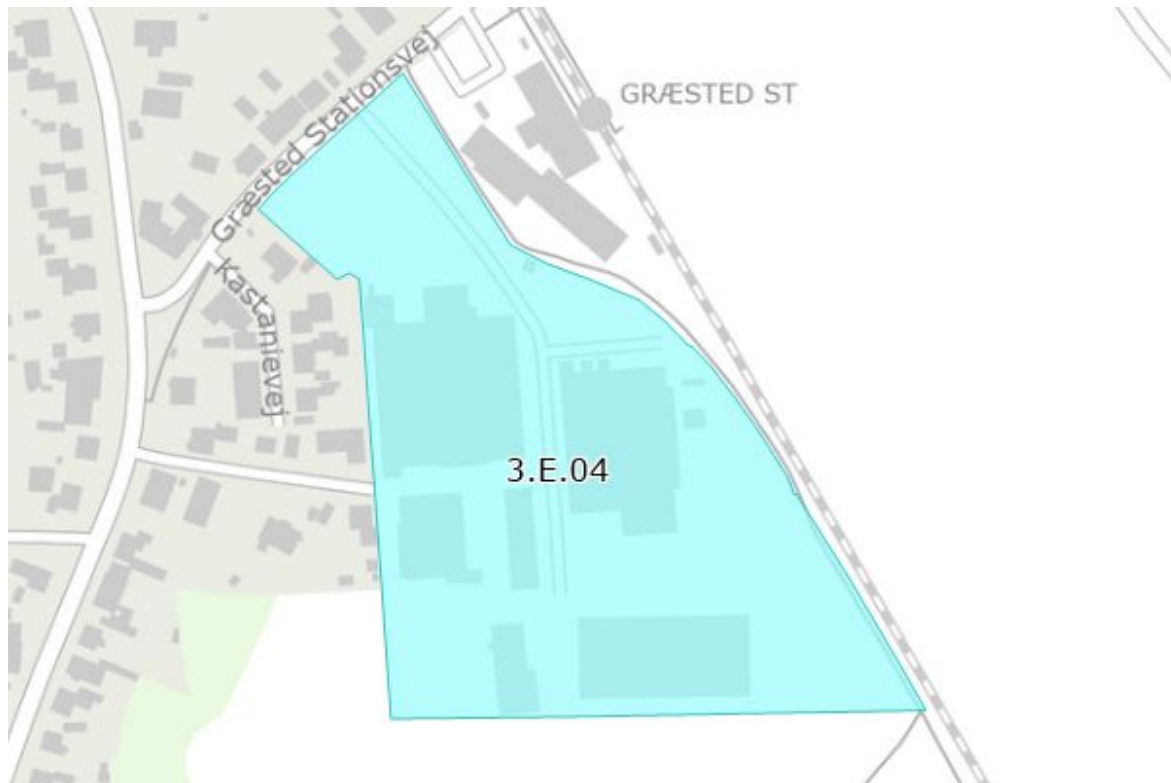
Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor

de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

3.E.04 - Erhvervsområde ved Græsted Station



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **33%**

For 'Butikker med særligt pladskrævende varer' gælder

Maksimal etageareal er **10000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

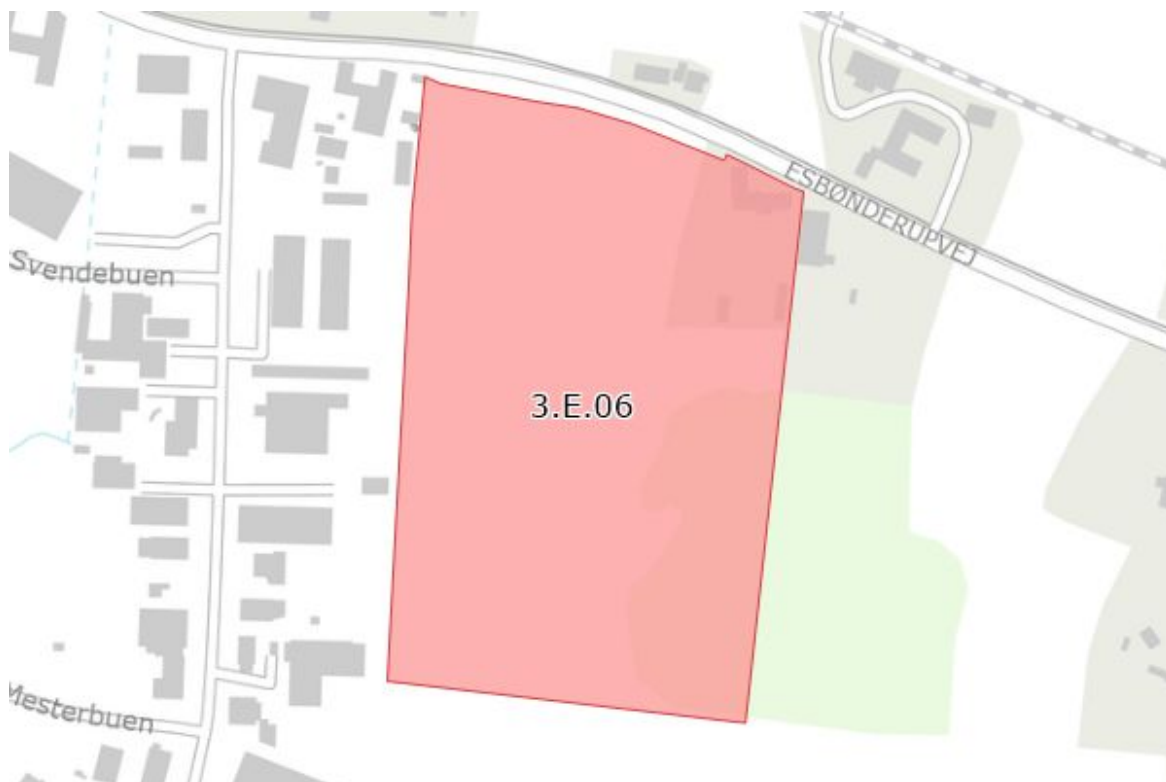
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

3.E.06 - Erhvervsområde Lopholm



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Tekniske anlæg og skorstene mv kan udføres i større højde efter Byrådets skøn.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i

mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1500 m²**

Infrastruktur

Området trafikbetjenes fra Esbønderupvej. Veje i området skal udformes med vendeplads for lastbiler og således, at der på sigt kan etableres forbindelse til de omkringliggende fremtidige erhvervsområder.

Der skal i områdets udstykningsplan friholdes areal til etablering af buslomme langs Esbønderupvej.

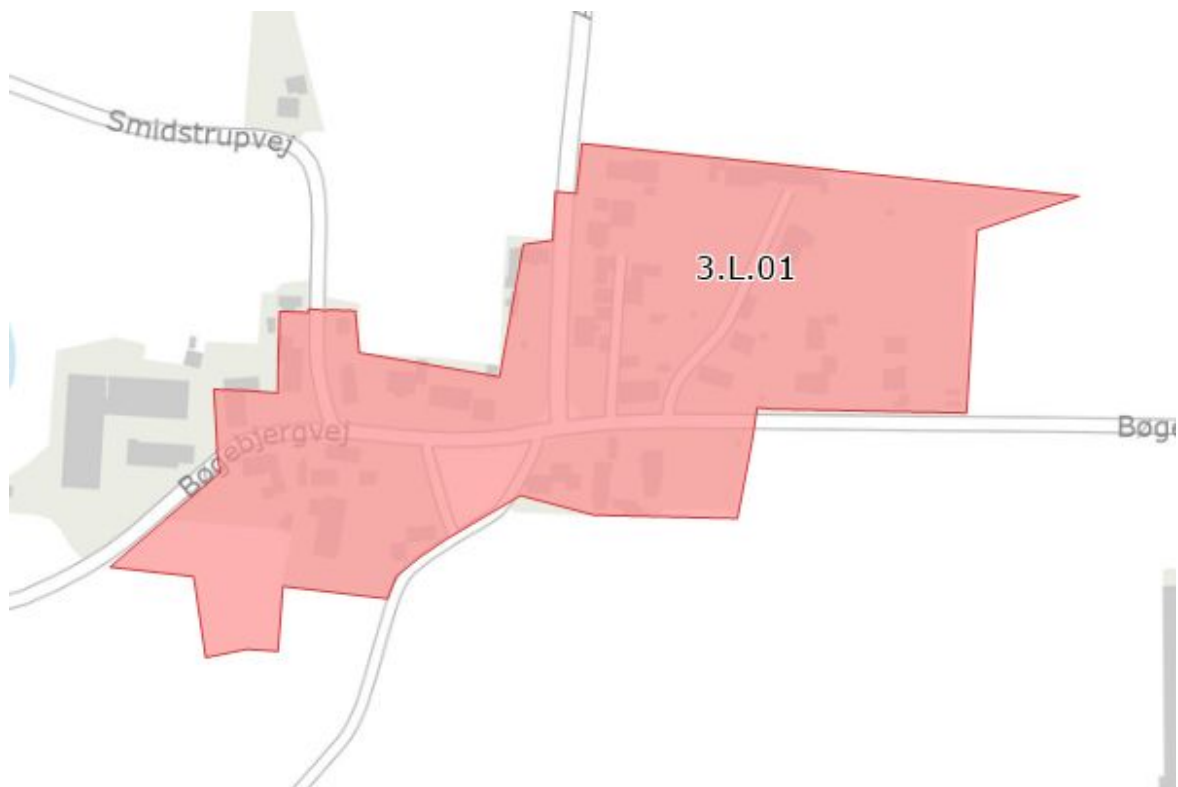
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

3.L.01 - Alme landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

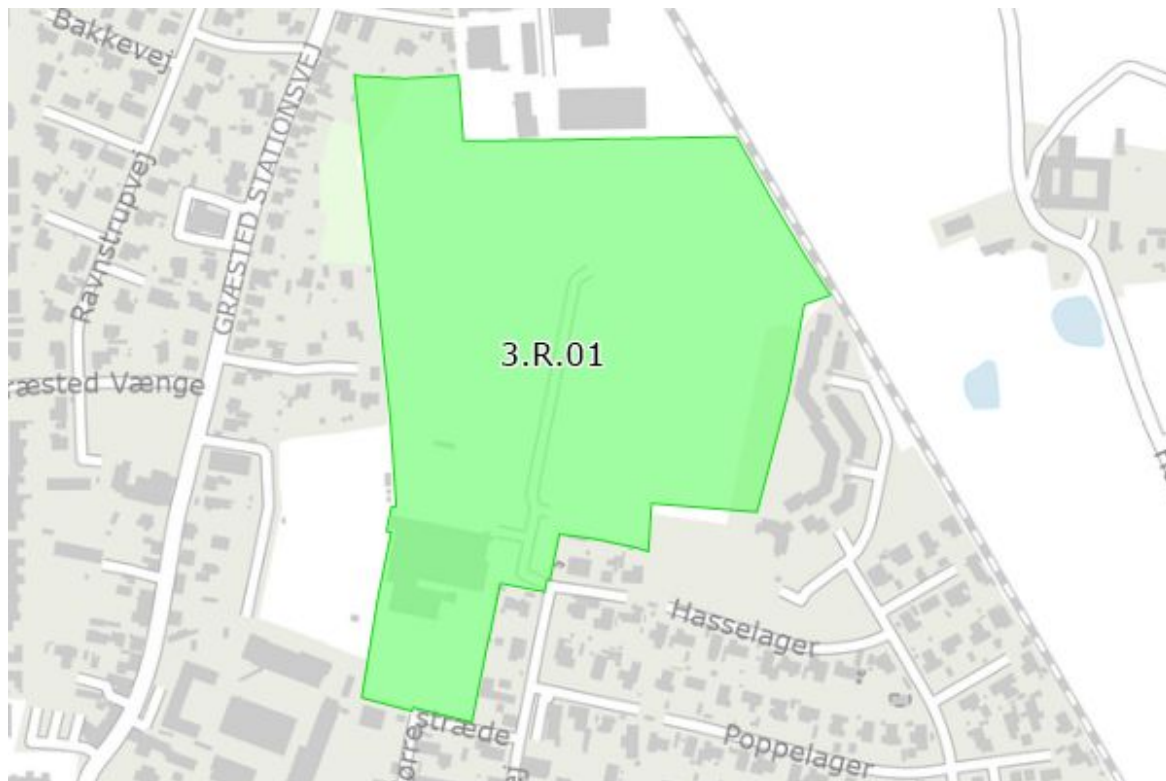
Landsbyens grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

3.R.01 - Rekreativt område ved Gribskovhallen i Græsted



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **fællesanlæg, koloni- og nyttehaver, sports- og idrætsanlæg**

Rekreativt formål som idrætshal, sportsplads, nyttehaver, fælles friareal o.l.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Arealer til idrætsanlæg.

Belysningsanlæg max. 30 m med afskærmede armaturer.

Området skal friholdes for bebyggelse, der ikke er nødvendig for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

3.R.03 - Græsted Stationsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreativt areal til museumsaktiviteter, formidling samt udstilling og opbevaring af veteranfog, samt til øvrige arrangementer, herunder i tilknytning Græsted Eventplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

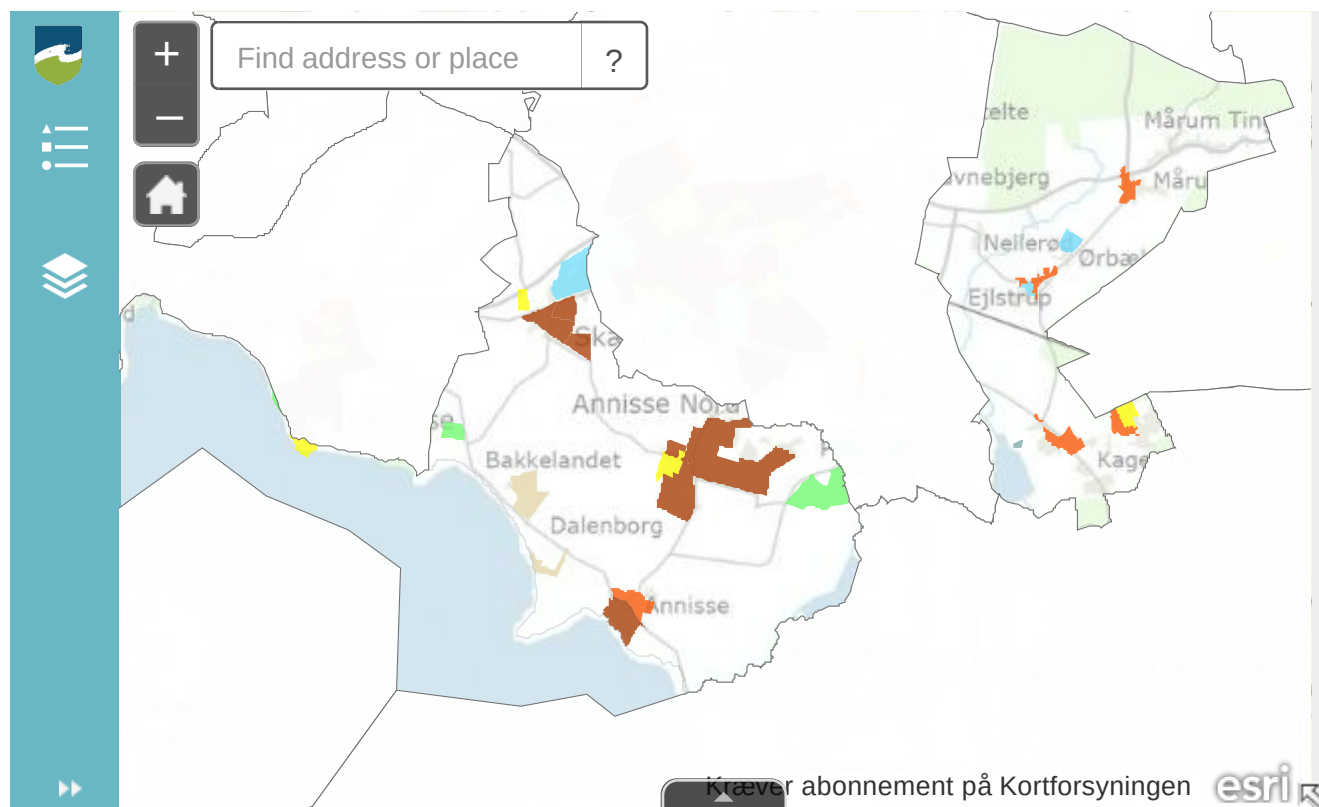
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

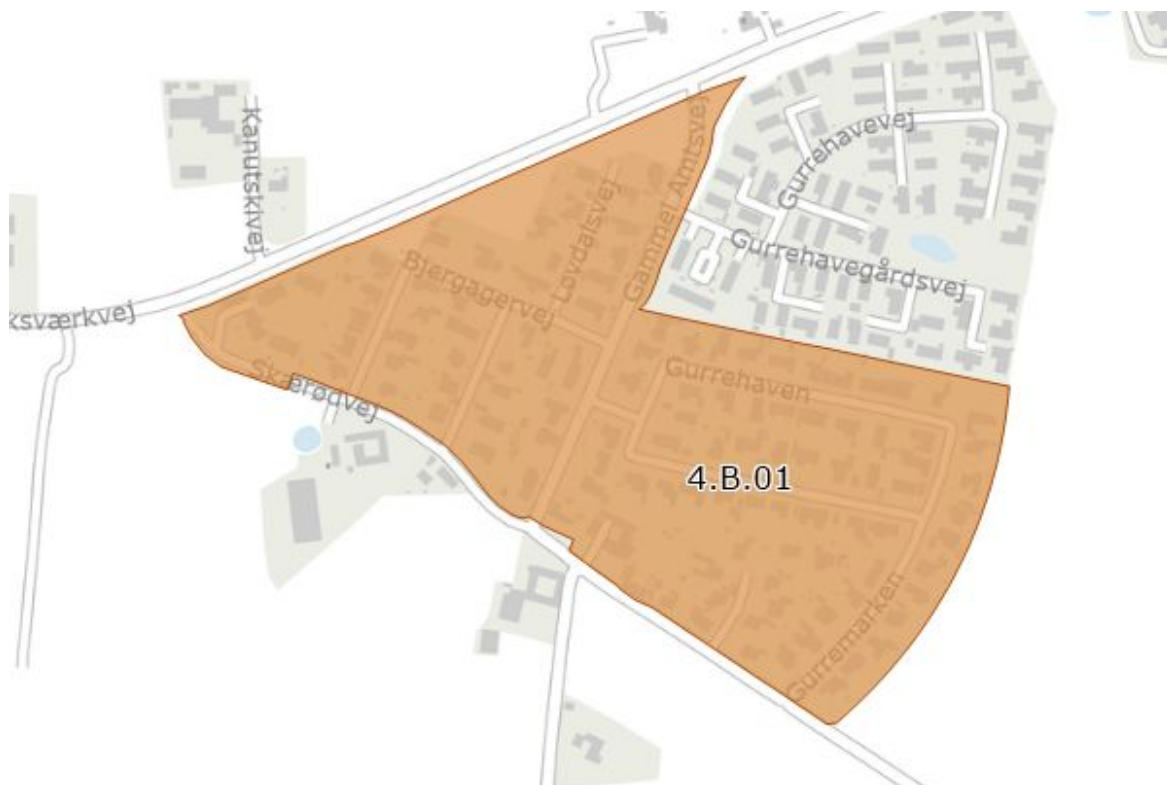
Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer

bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

4. Annisse - Mårum



4.B.01 - Boligområde i Skærød



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige

hegn skal være levende.

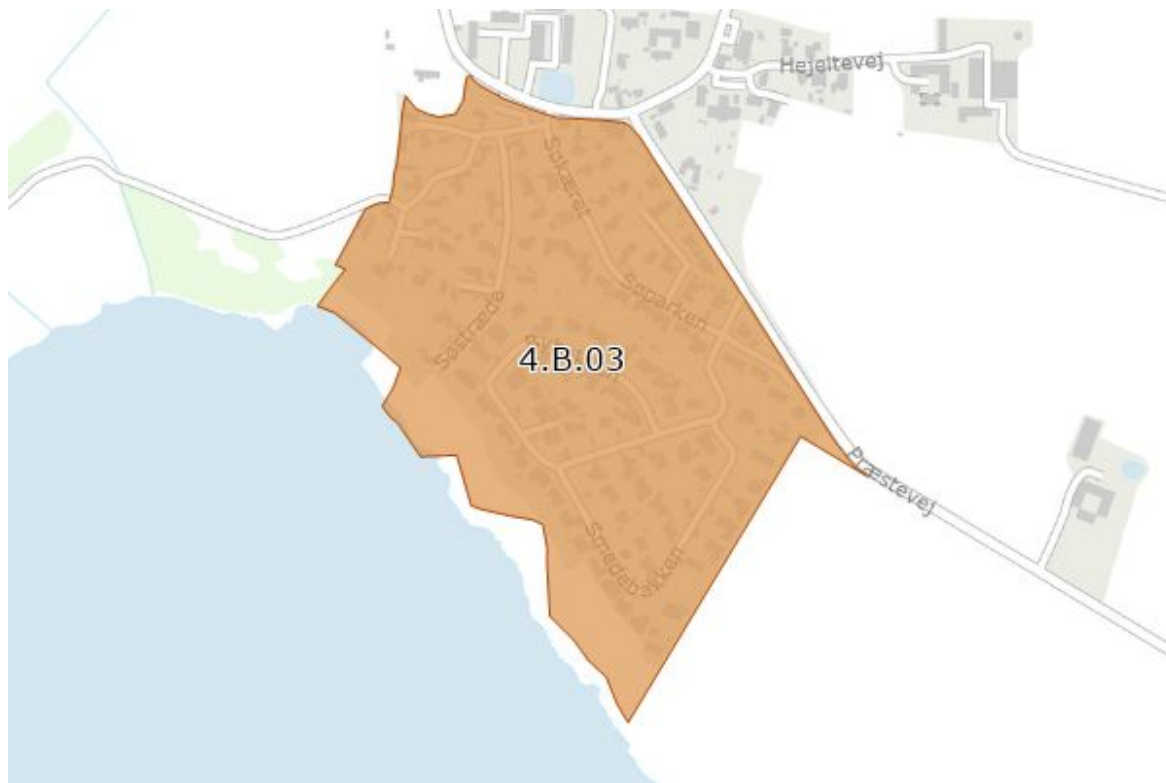
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.B.03 - Boligområde Annisse



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, butikker**

Der kan indrettes dagligvareforretninger af hensyn til områdets lokale forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Ejendomme i 1. række til Arresø skal søges bevaret og må som udgangspunkt ikke udstykkes. Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimalt antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **7,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

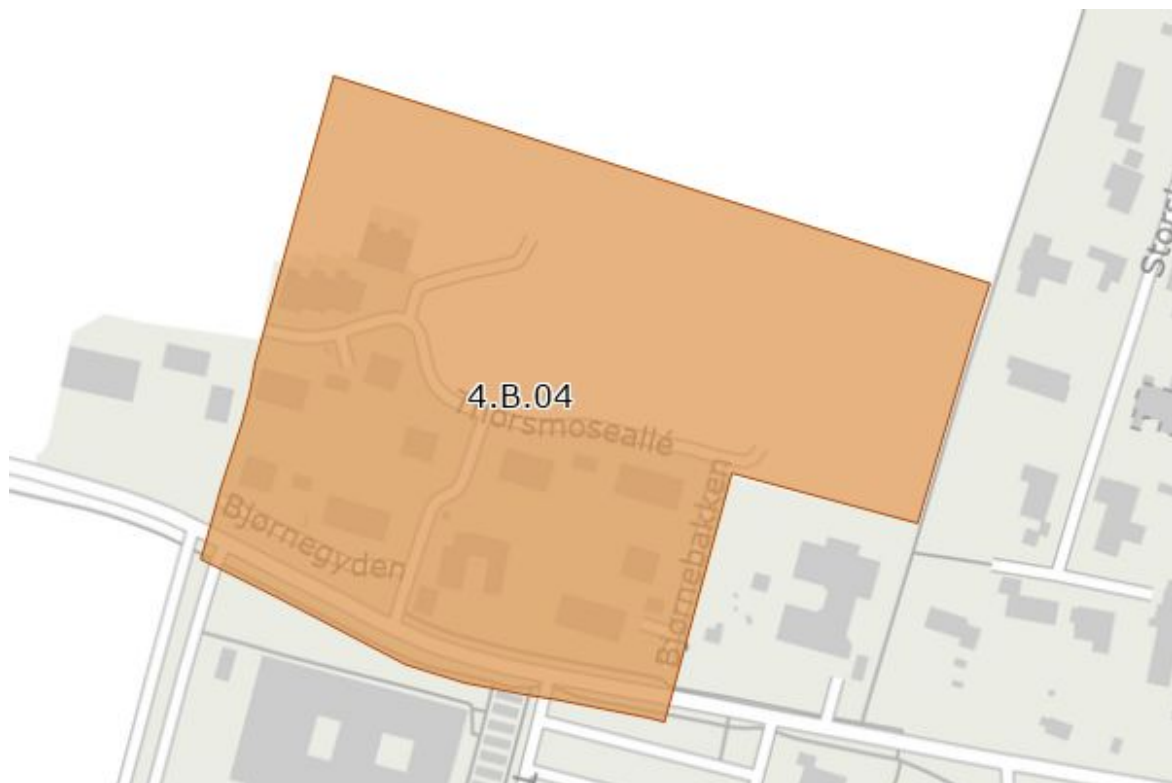
Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer.
Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.B.04 - Boligområde nord for Bjørnehøjskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Inden for område 4.B.04 og 4.B.05 må der opføres i alt én dagligvarebutik til lokalområdets forsyning. Butikken må maksimum have et areal på 1.000 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Der skal være fælles friarealer for de enkelte grupper af bebyggelser. Arealerne skal udlægges og anlægges, så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for leg og ophold.

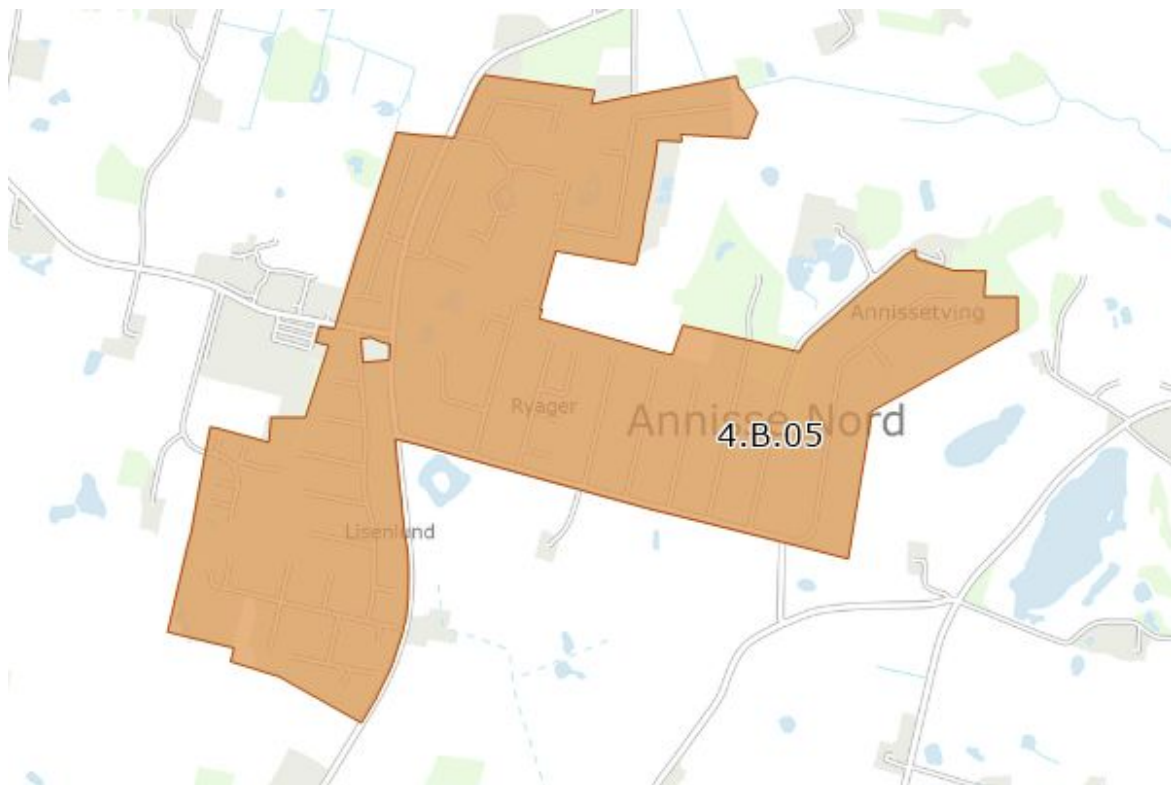
Den del af området, der ligger umiddelbart nord for børnehaven skal friholdes for bebyggelse.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.B.05 - Boligområde Annisse Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, butikker til lokalområdets forsyning**

Området er boligområde med hovedparten af bebyggelsen som fritliggende enfamiliehuse. Der er dog også enkelte grupper af række- og dobbelthuse. Indenfor område 4.B.04 og 4.B.05 må der opføres i alt én dagligvarebutik til lokalområdets forsyning. Butikken må max. have et areal på 1.000 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Medmindre andet er angivet, fastsættes bebyggelsesprocenten på baggrund af områdets landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier samt bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog må den maksimalt være på 40. Mindstegrundstørrelsen fastsættes efter gældende bygningsreglement.

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund
Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund
Maksimalt antal etager er **2**

For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimalt etageareal er **1000 m²**, beregnet for den enkelte grund

Udstykning

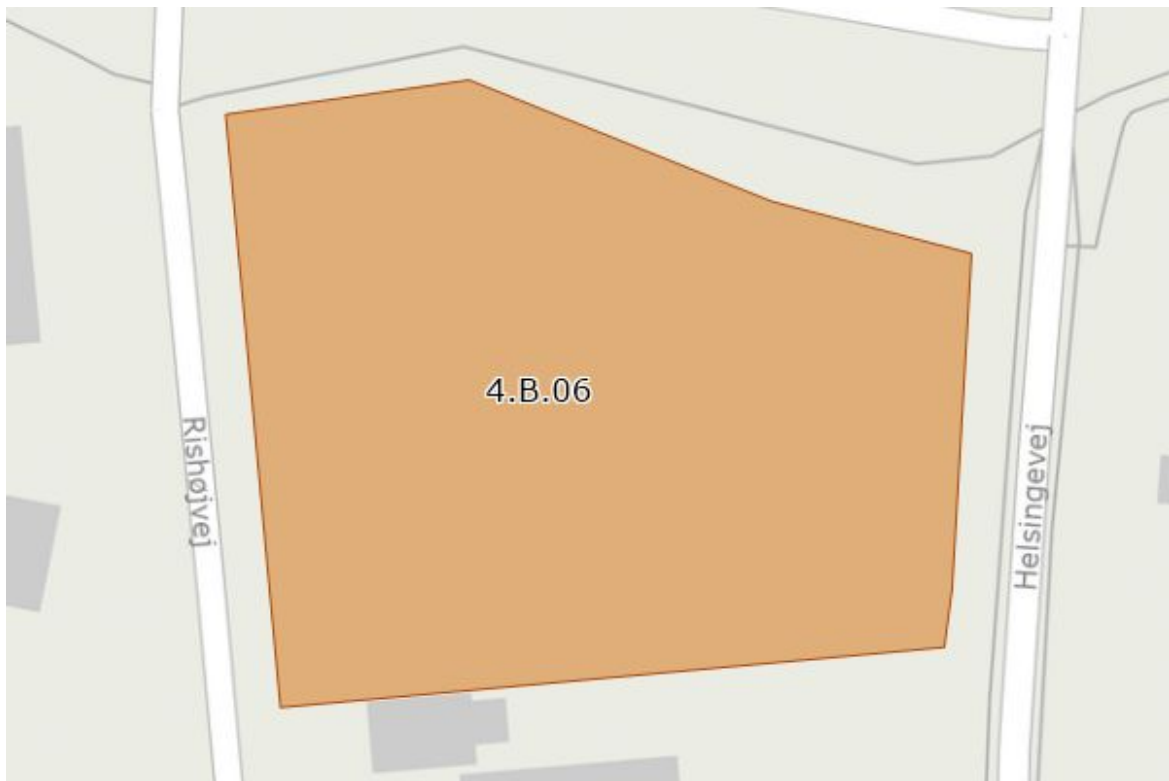
For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

4.B.06 - Boligområde ved Rishøjvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Området er boligområde med bebyggelse som række- og dobbelthuse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Række- og dobbelthuse kan opføres på grunde, hvor der er 200 m² pr. bolig inkl. andel i fællesareal.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Det V2-kortlagte jordforureningsområde skal friholdes for al form for byggeri i en bufferzone på 2 meter.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m²**

Opholds- og friarealer

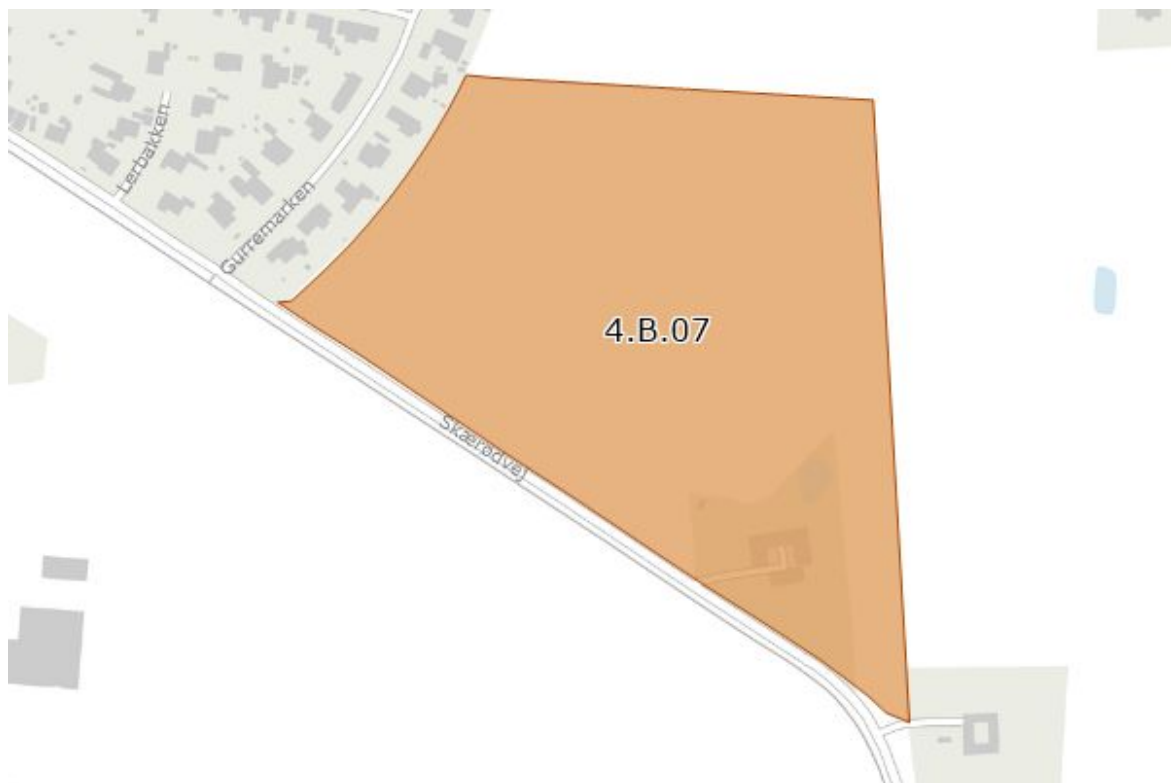
I forbindelse med ny bebyggelse skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst 15% af den enkelte ejendom.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Der må etableres højst 9 boliger i området

4.B.07 - Boligområde i Skærød Sydøst



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

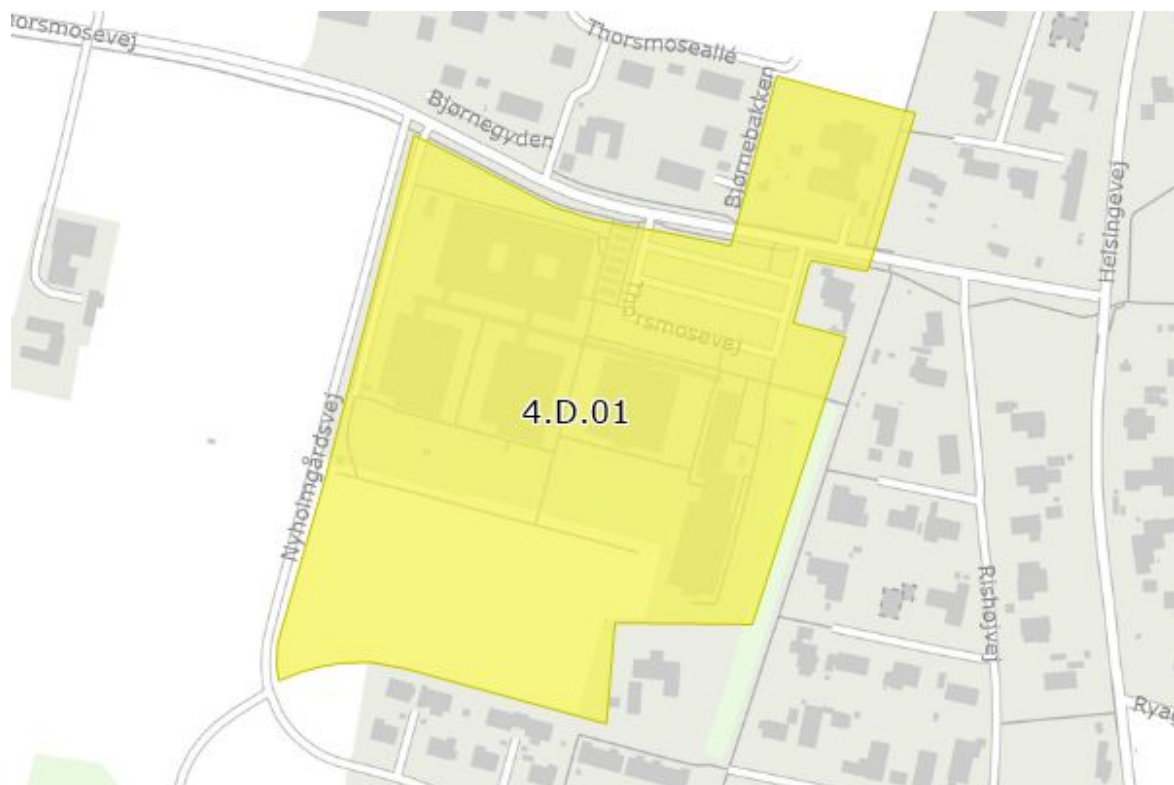
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.D.01 - Skole og daginstitution i Annisse Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele må være højere under hensyn til bygningernes anvendelse.

Udstykning

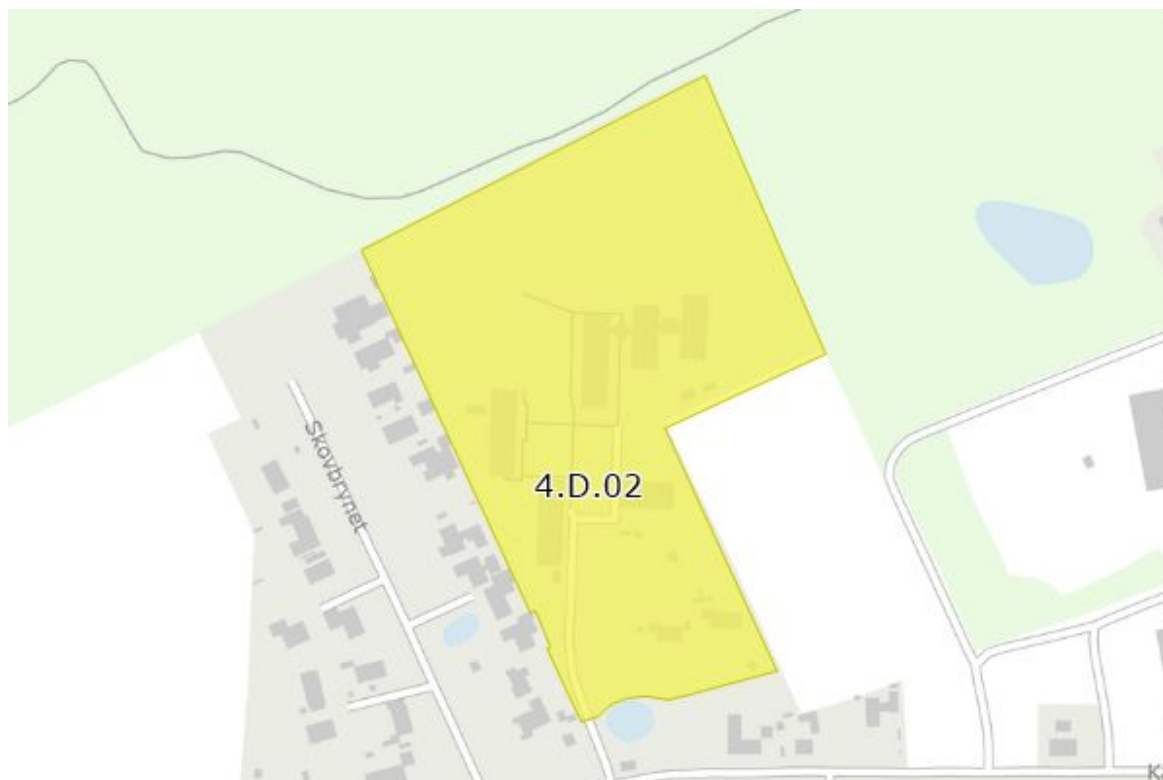
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se Kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.D.02 - Hvidekilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

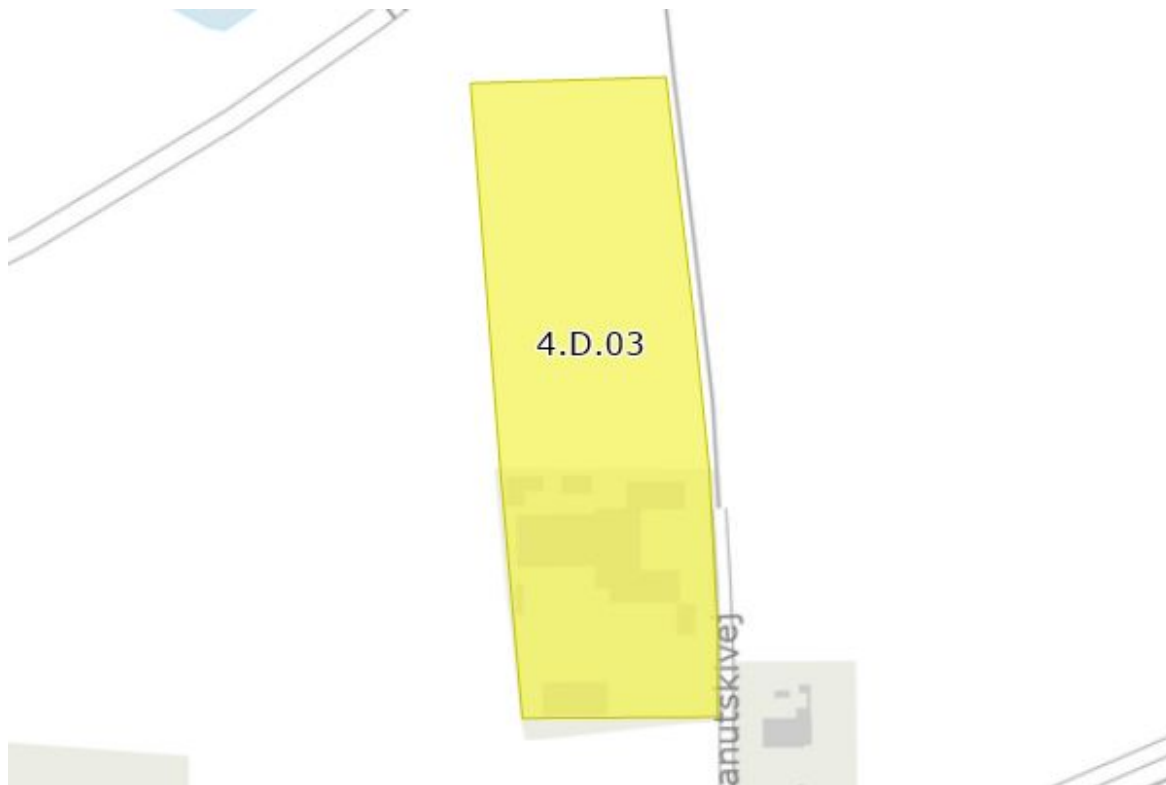
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.D.03 - HUC - Helsinge Ungdoms Center



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

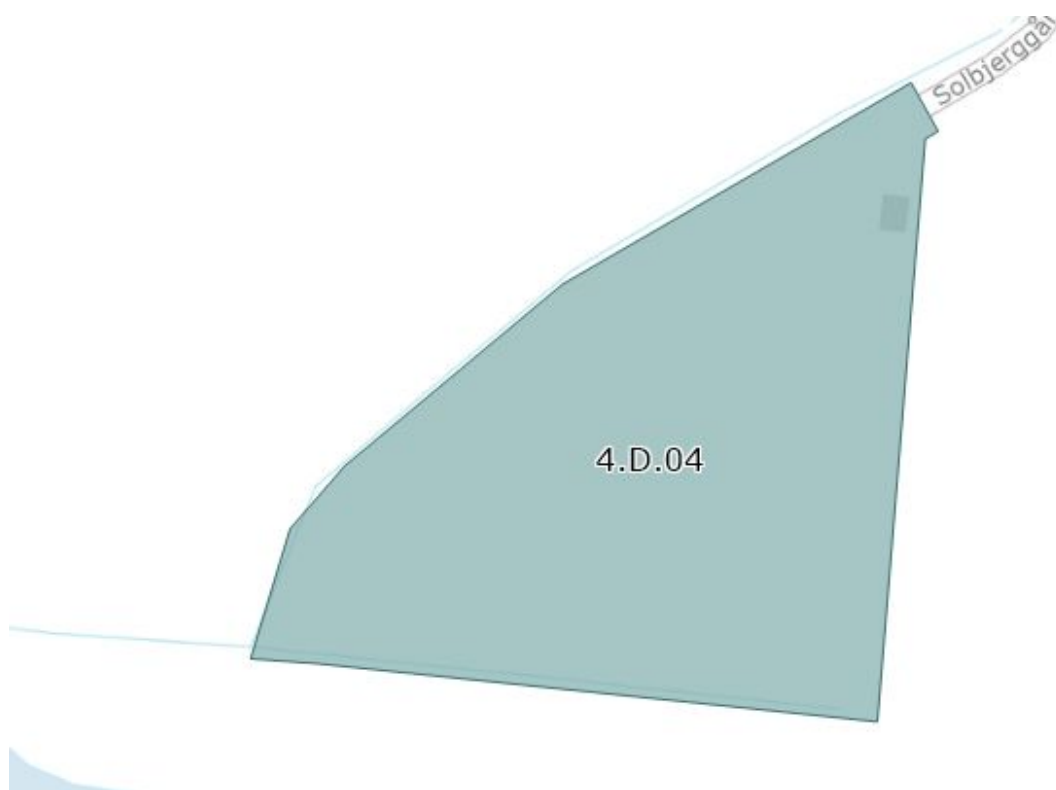
Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele må være højere.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

4.D.04 - Kagerup Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

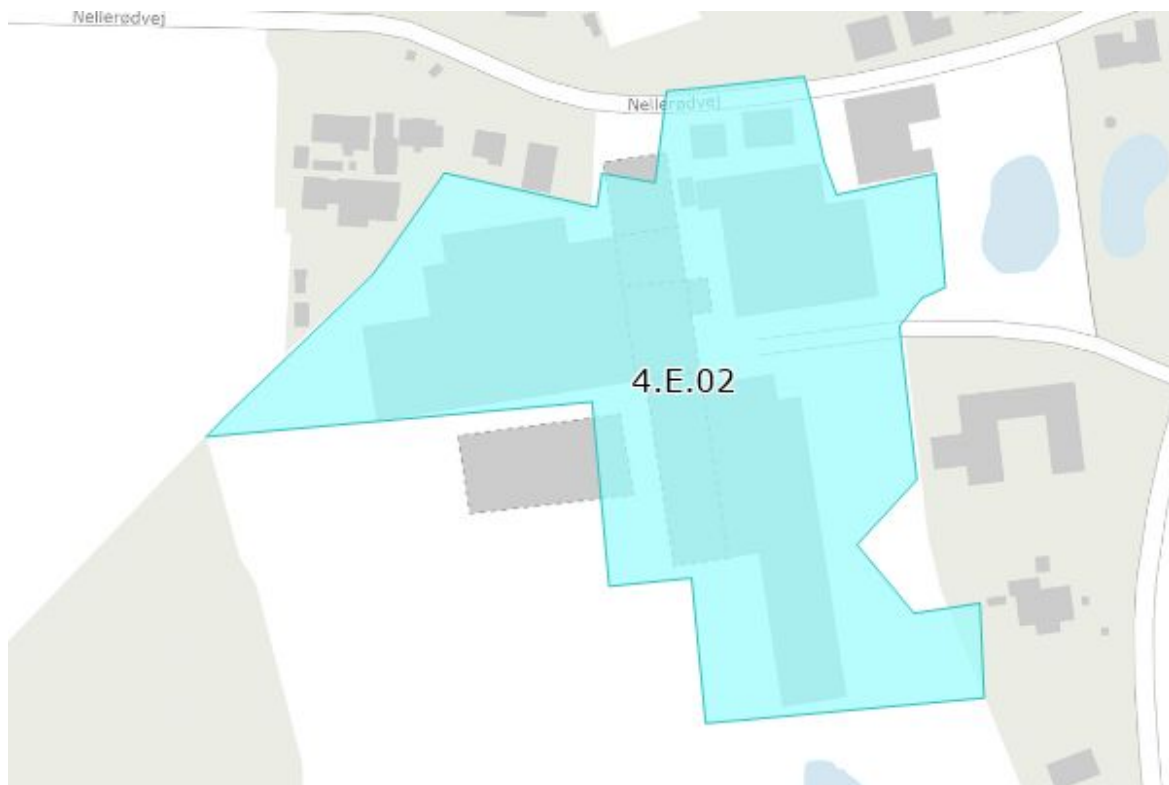
Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.E.02 - Erhvervsområde i Ejlstруп



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Særlige bygningsdele som skorstene og ventilationsafkast kan opføres i større højde.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

4.E.03 - Erhvervsområde ved Mårum



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres bebyggelse i beskedent omfang, idet nye virksomheder skal lokaliseres i den eksisterende bebyggelse.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

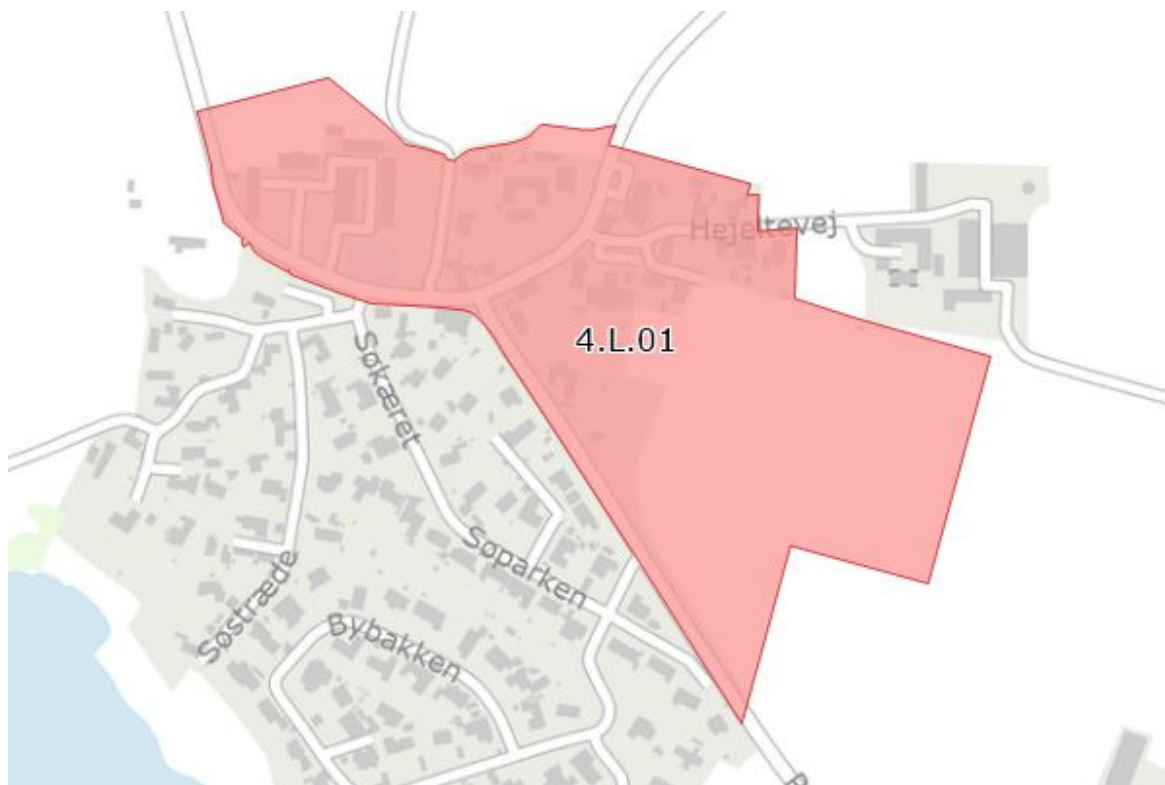
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

4.L.01 - Annisse landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

4.L.02 - Mårum landsby

Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

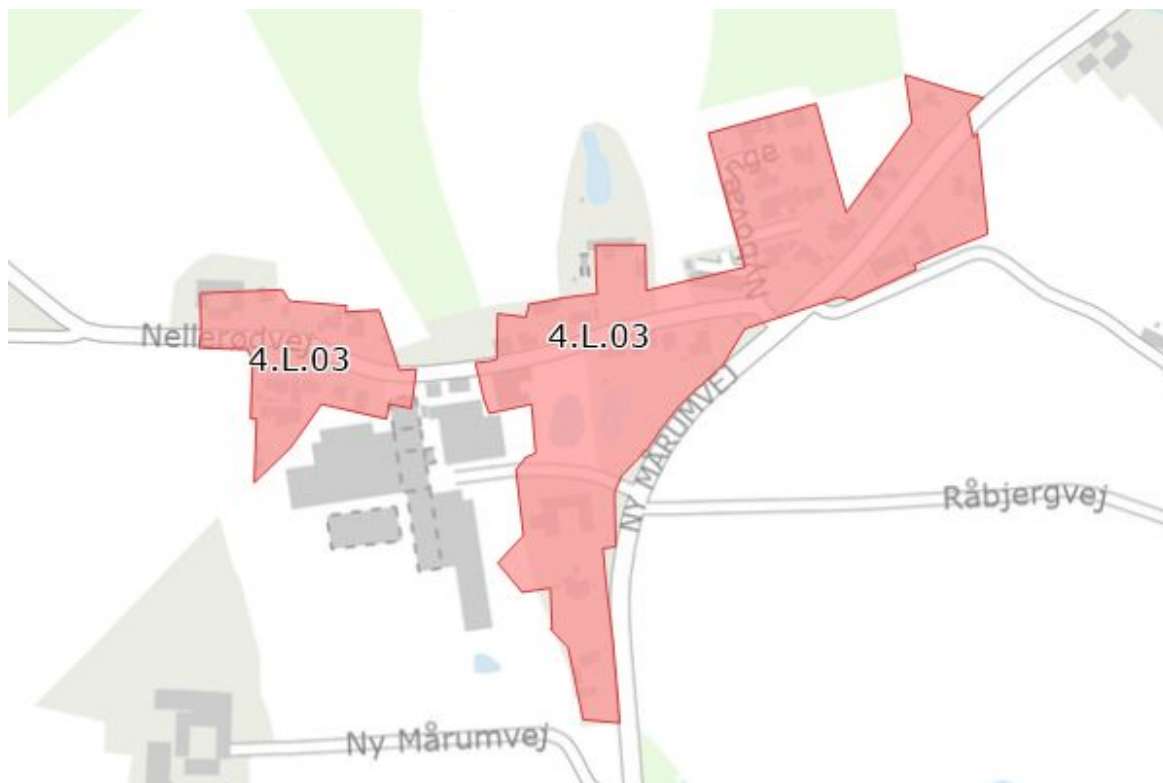
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

4.L.03 - Ejlstrup landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

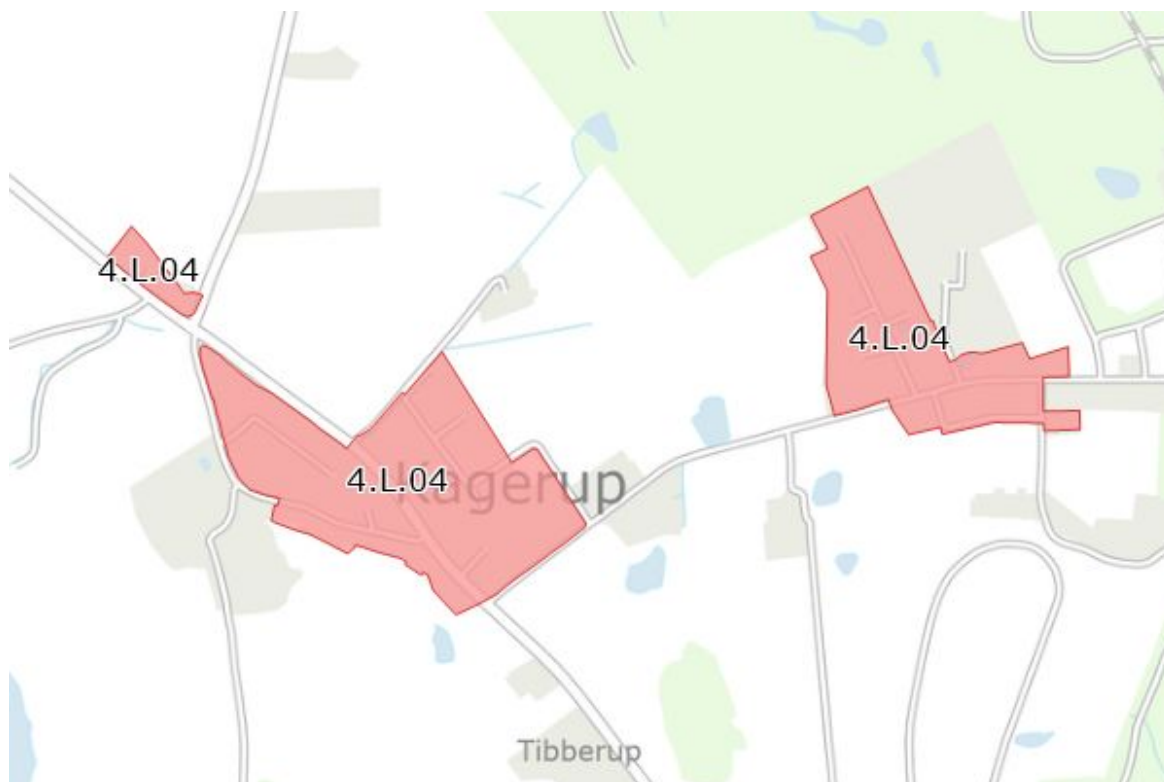
Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær, grønning og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

4.L.04 - Kagerup landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

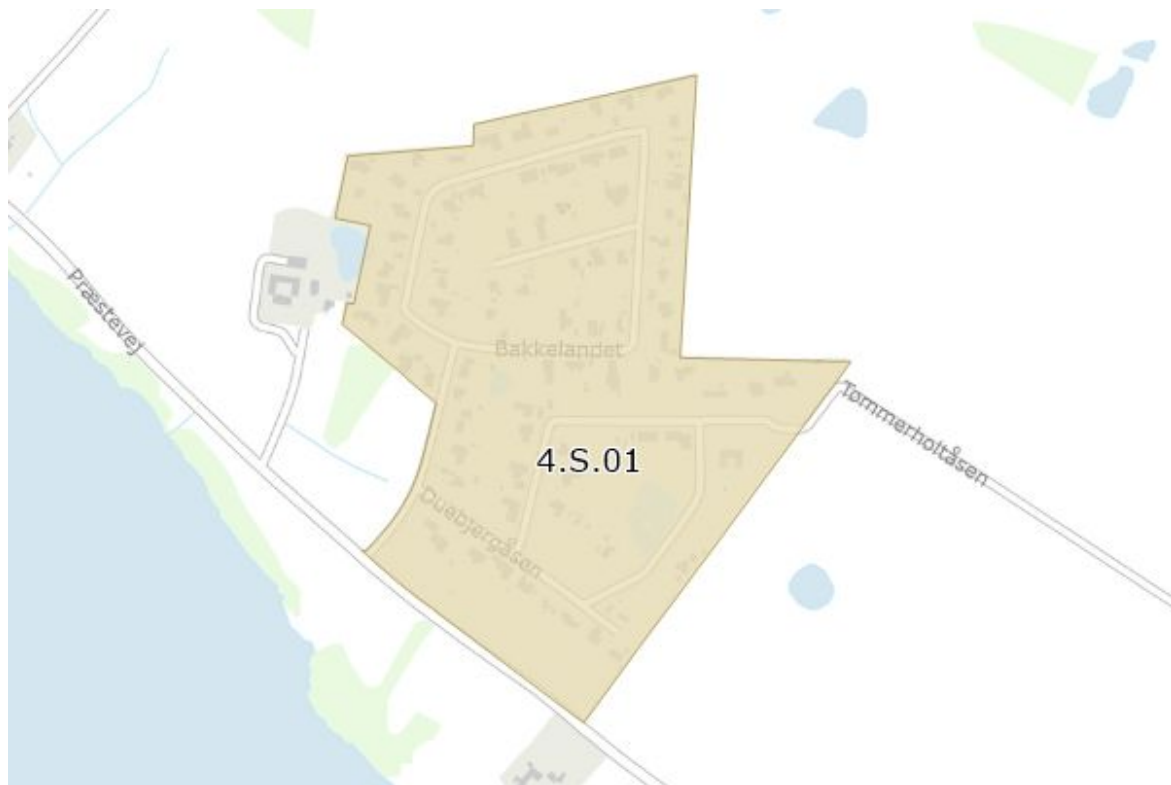
Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

4.S.01 - Sommerhusområde ved Bakkelandet



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

4.S.02 - Sommerhusområde ved Dalenborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Tilbygninger til sommerhuse i 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

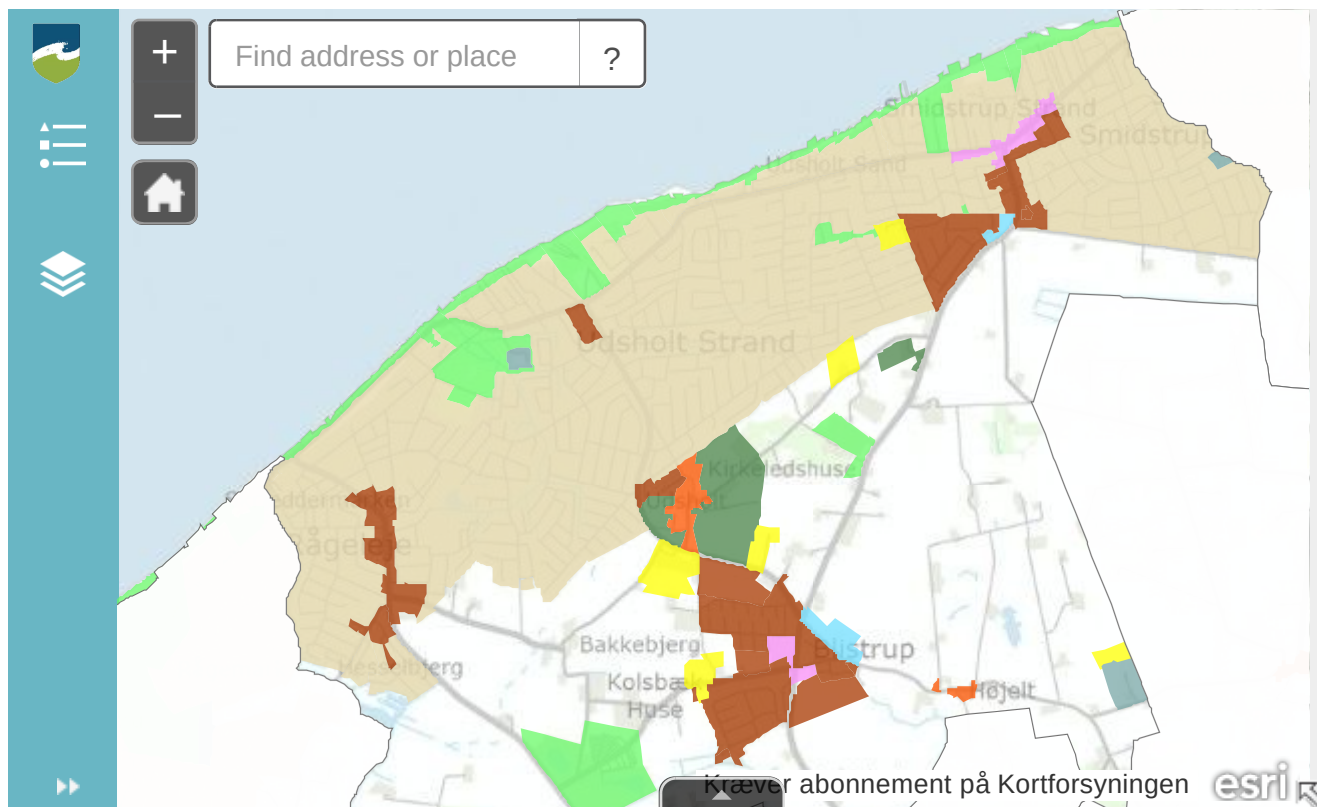
Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

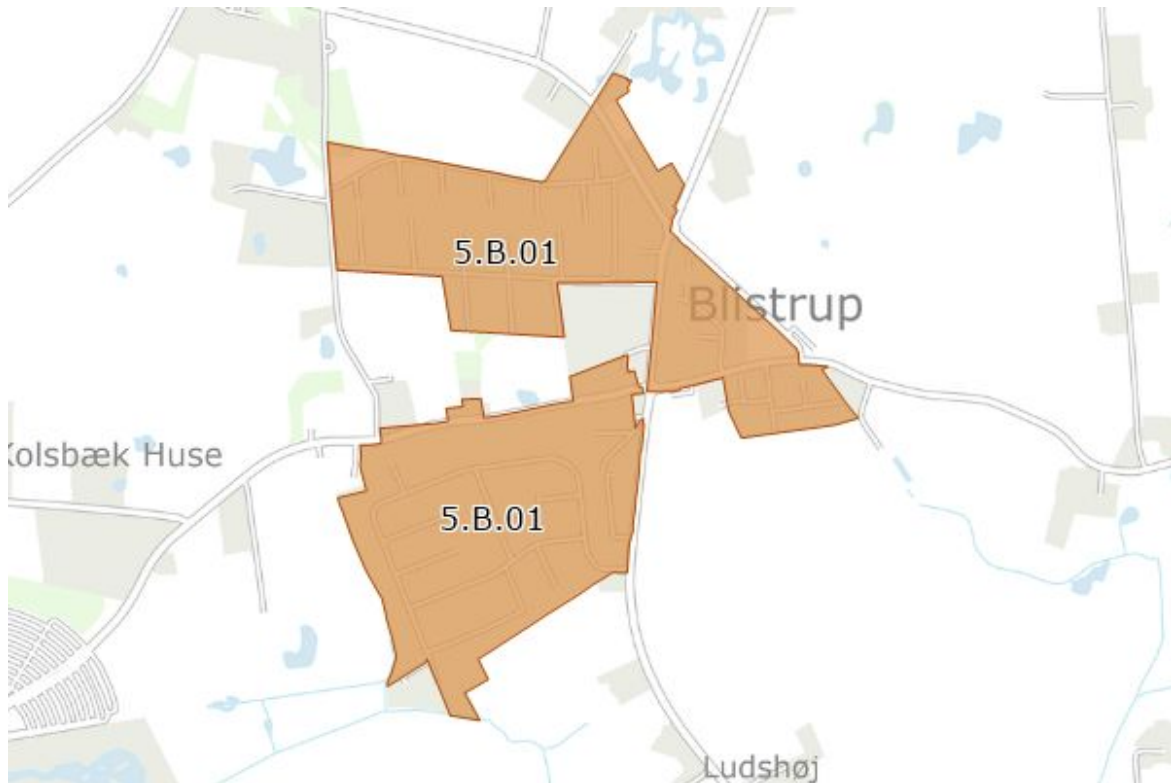
Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

5. Blistrup



5.B.01 - Boligområde i Blistrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

På ejendomme større end 1.000 m² kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m².

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

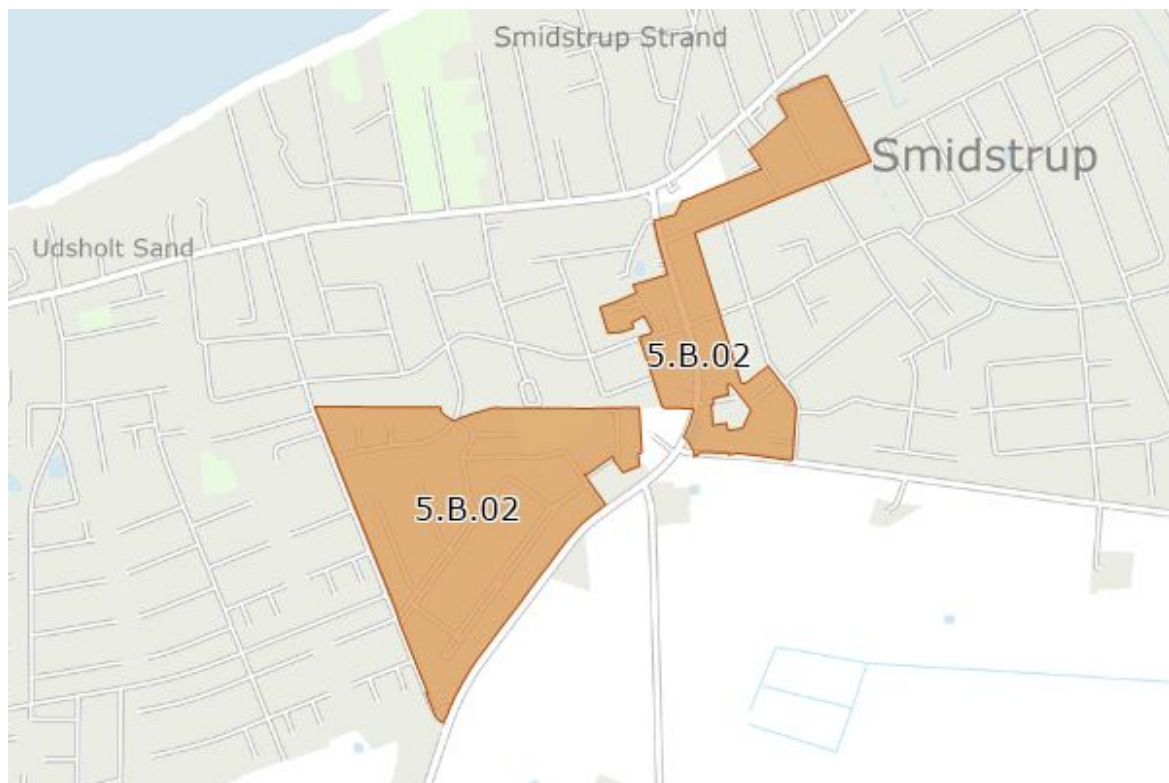
Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.B.02 - Boligområde i Smidstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.B.03 - Boligområde i Hesselbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.B.04 - Boligområde i Hesselbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

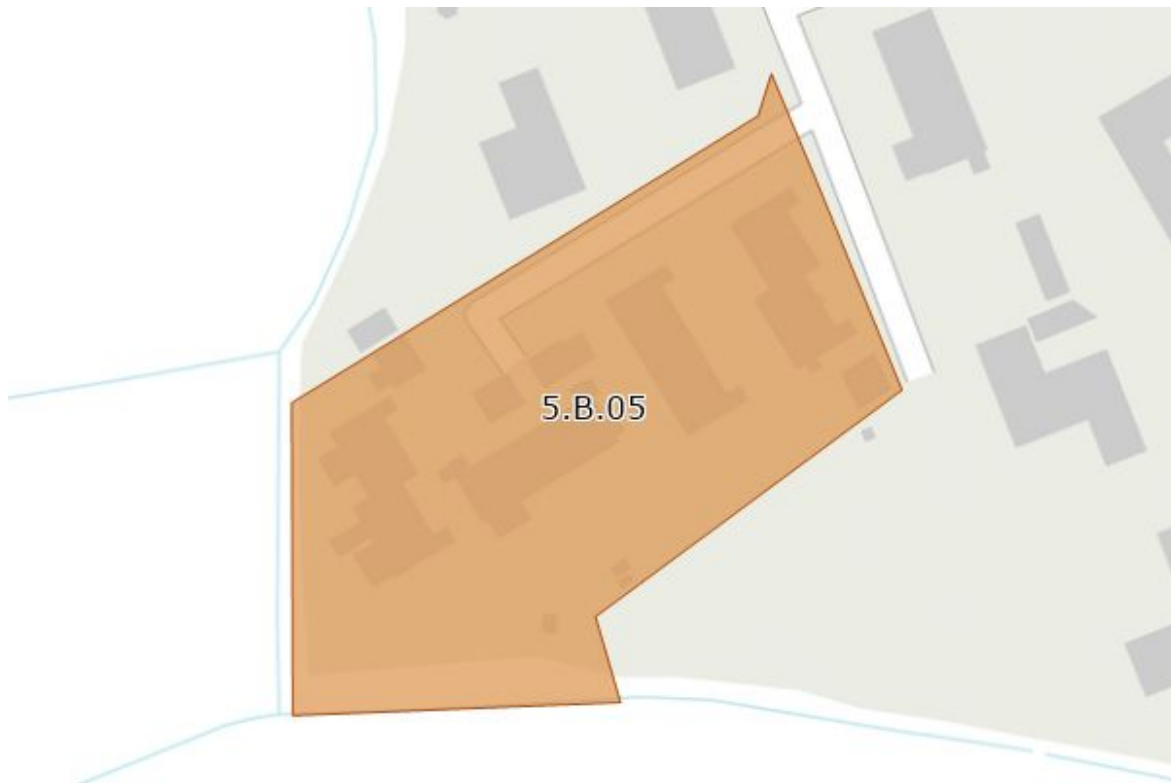
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder må kun udlægges til fælles opholdsarealer.

5.B.05 - Boligområde i Blistrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

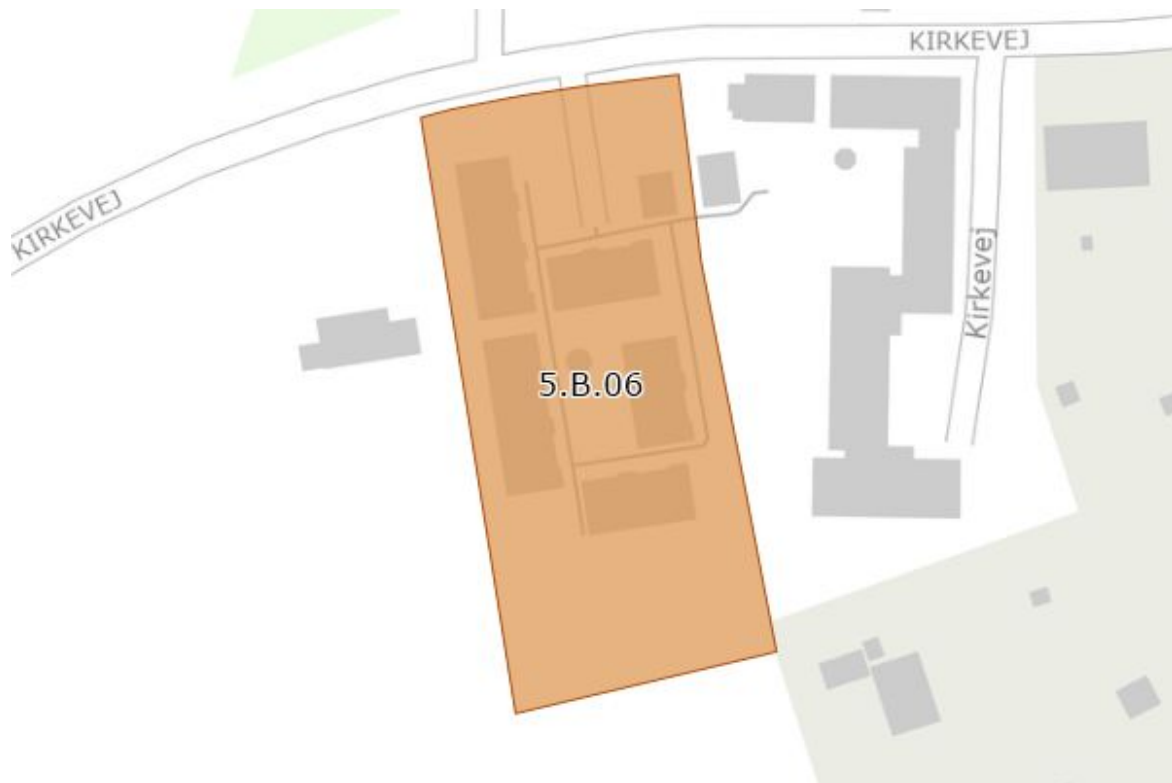
Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

5.B.06 - Boligområde i Blistrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, døgninstitutioner** til ældre-, handicap- og plejeboliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.B.07 - Boligområde ved Taarsbakken i Blistrup

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

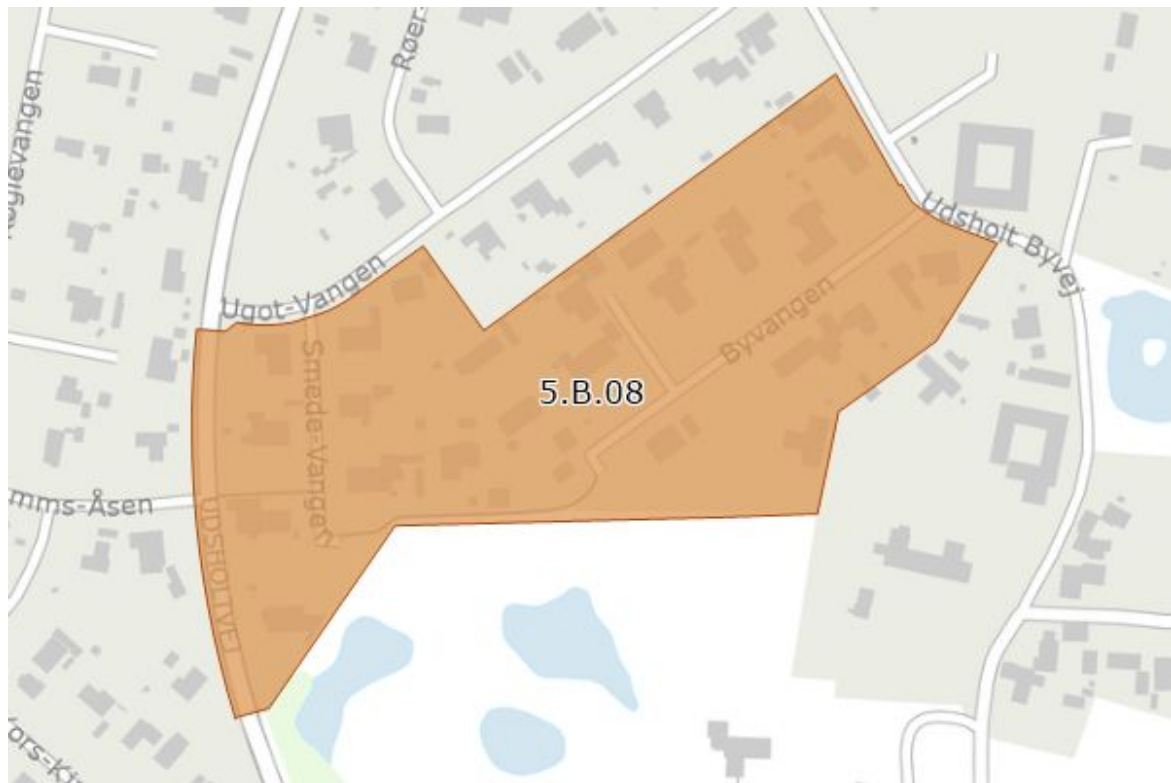
Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **100 m²**

5.B.08 - Boligområde i Udsholt



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

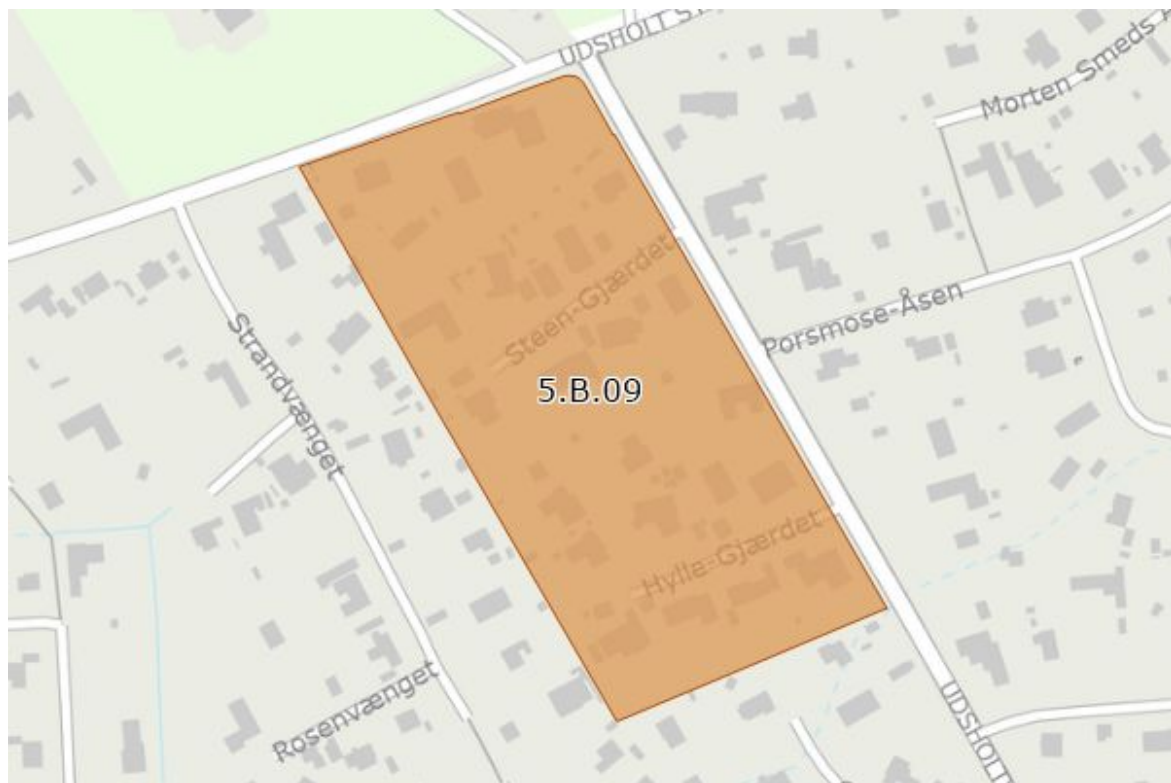
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder må kun udlægges til fælles opholdsarealer.

5.B.09 - Boligområde ved Udsholt Strandvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

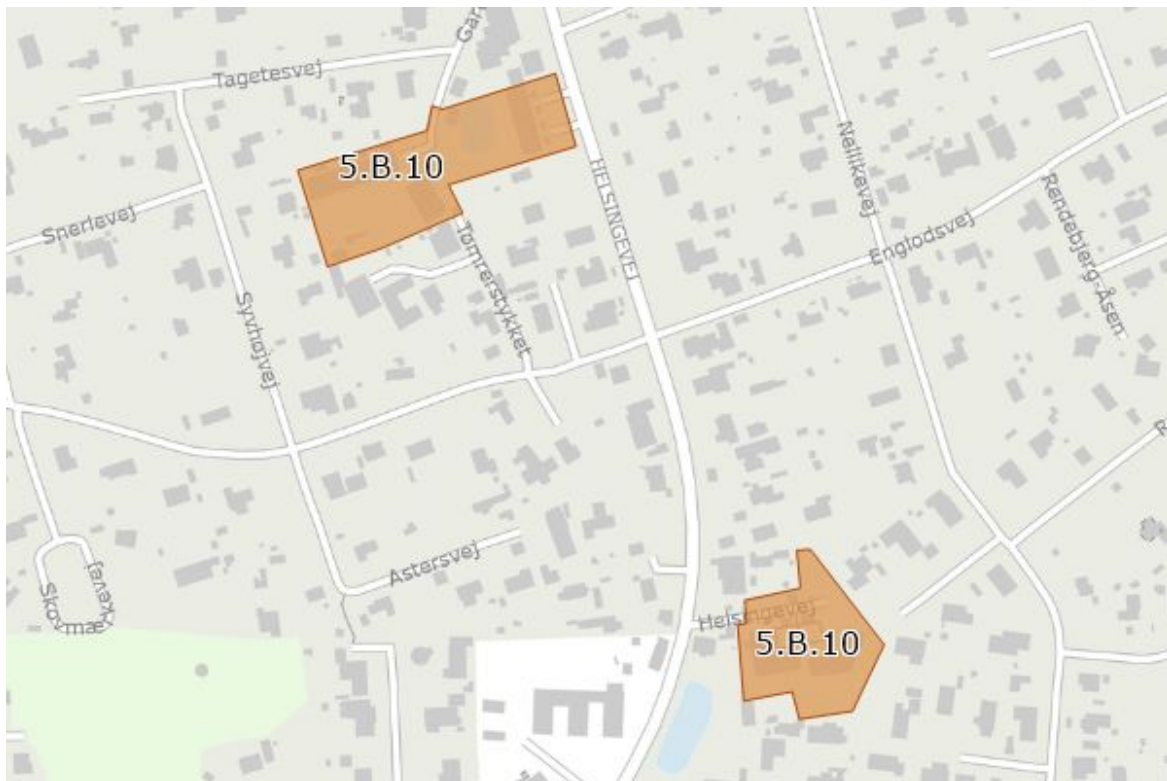
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder må kun udlægges til fælles opholdsarealer.

5.B.10 - Boligområde i Smidstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

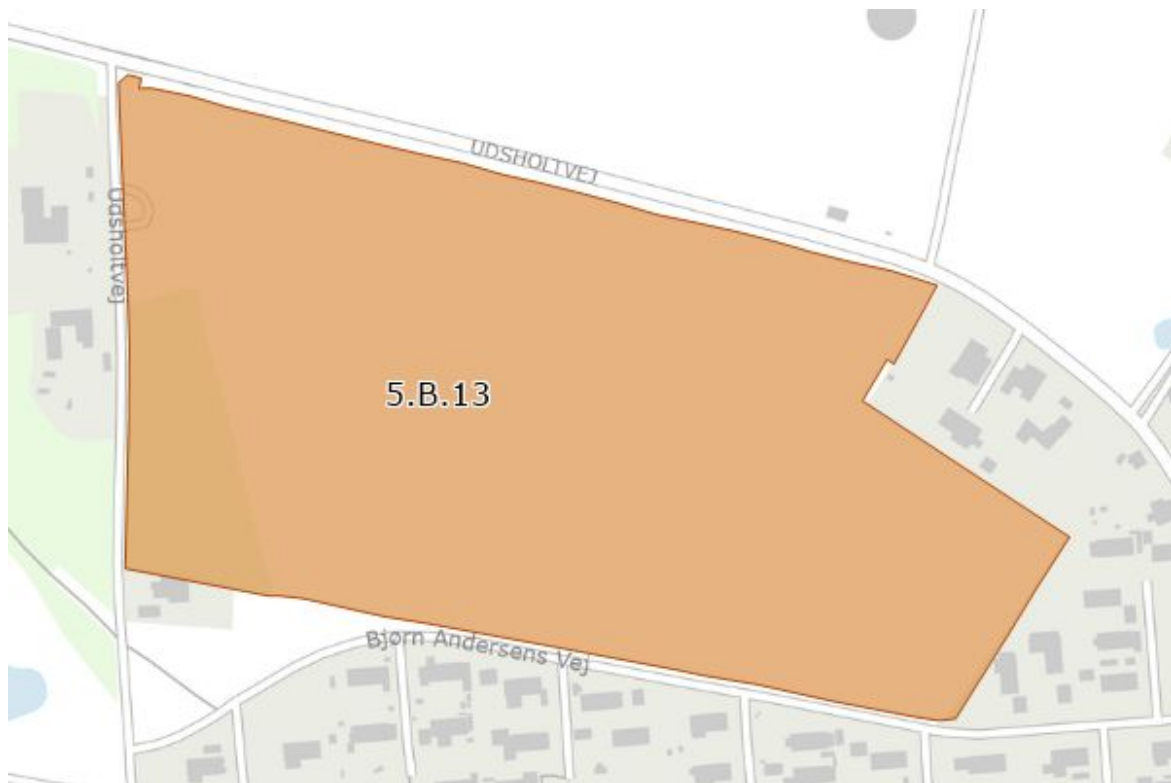
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.B.13 - Boligområde i Blistrup Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Boligarealet på grunde op til 650 m² må ikke overstige 160 m².

Boligarealet på grunde større end 650 m² må ikke overstige 200 m².

På ejendomme større end 1.400 m² kan tillades opført et antal tæt-lav boliger svarende til, at grundarealet pr. bolig udgør mindst 300 m² inklusiv andel af fællesareal.

Dobbelthuse må kun opføres ved, at der bygges over skel, således at der fremstår boliger med karakter af dobbelthuse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimalt etageareal er **160 m²**, beregnet for den enkelte grund

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **450 m²**

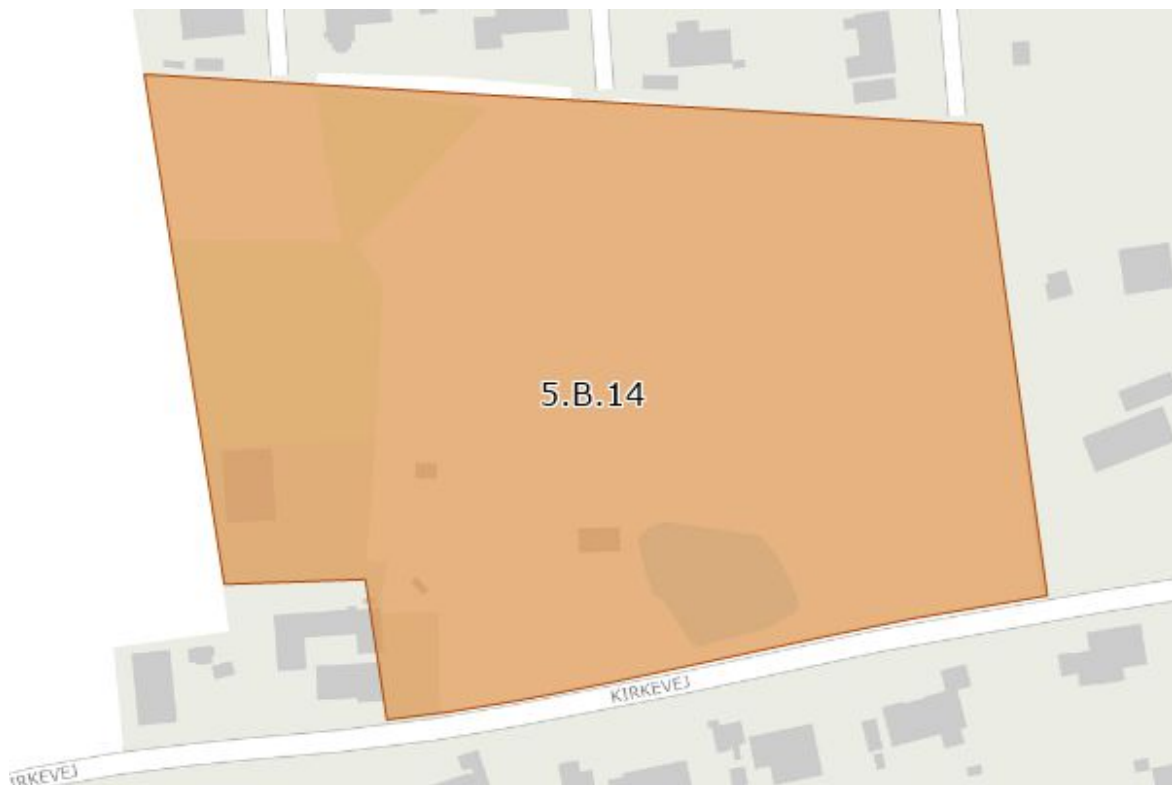
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.B.14 - Boligområde Blistrup Midt



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

Opholds- og friarealer

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige

hegn skal være levende hegn.

Infrastruktur

Området skal trafikbetjenes fra Kirkevej eller Niels Lorentzensvej.

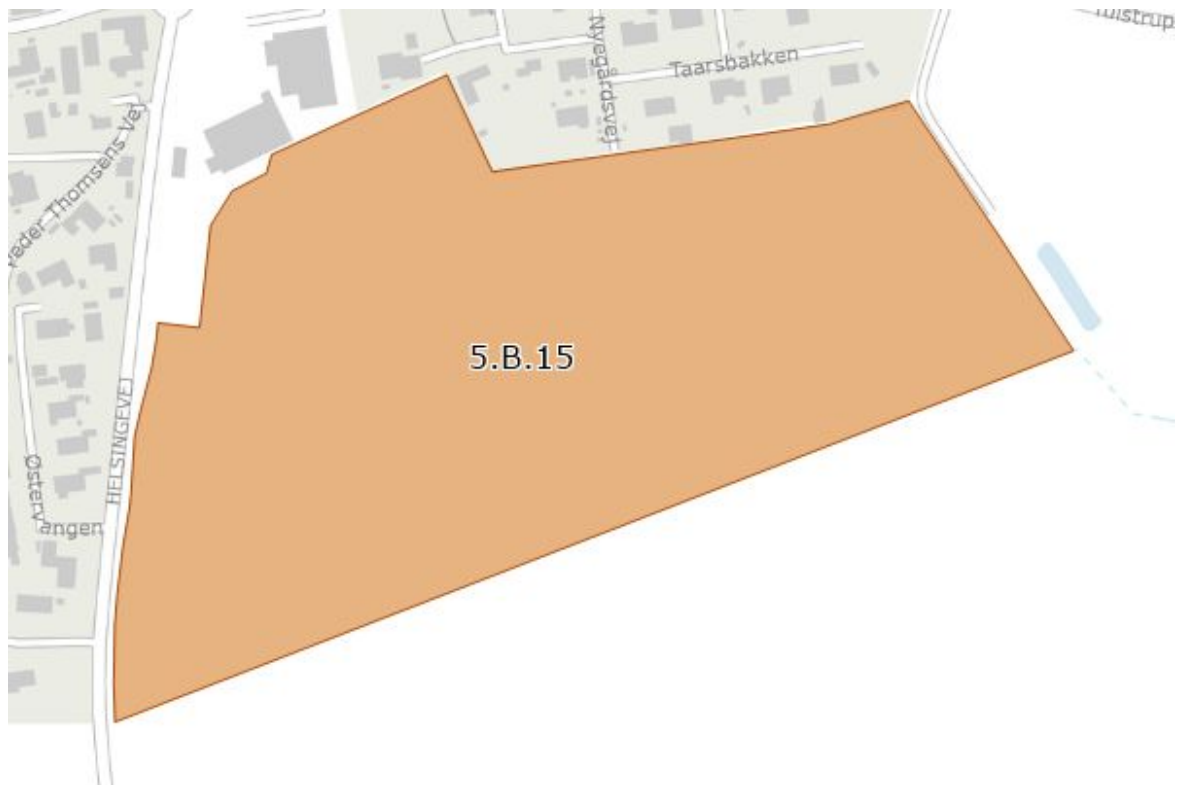
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.B.15 - Boligområde Blistrup Syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

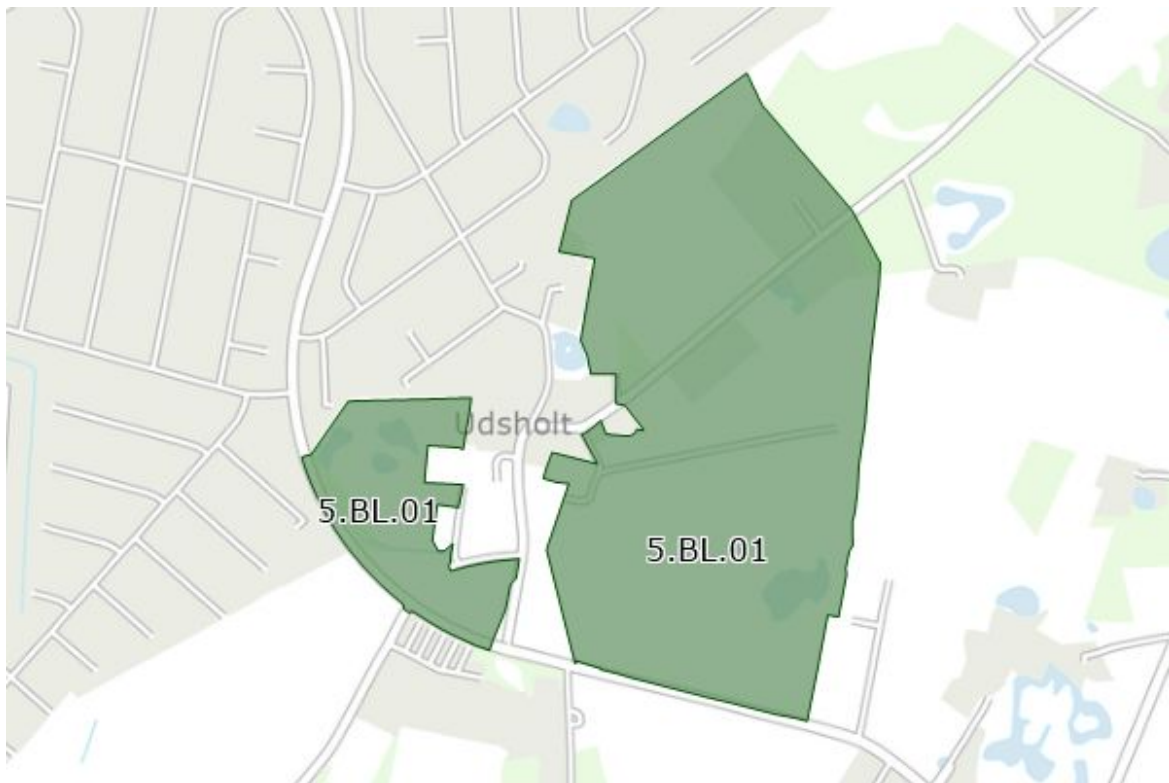
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.BL.01 - Bynært landområde ved Udsholt landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **landområde**

Specifik anvendelse er angivet til **landområde, jordbrugsområde**

Området er fastlagt til landbrug, skovbrug og fiskeri.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Endvidere kan der opføres bygninger og anlæg, som ikke slører eller forringer de særlige landskabsværdier.

Nyt byggeri skal opføres i nærheden af eksisterende bebyggelse.

Der kan ikke ske yderligere udstykning - gælder ikke for ejendomme med landbrugsdrift.

Udstykning

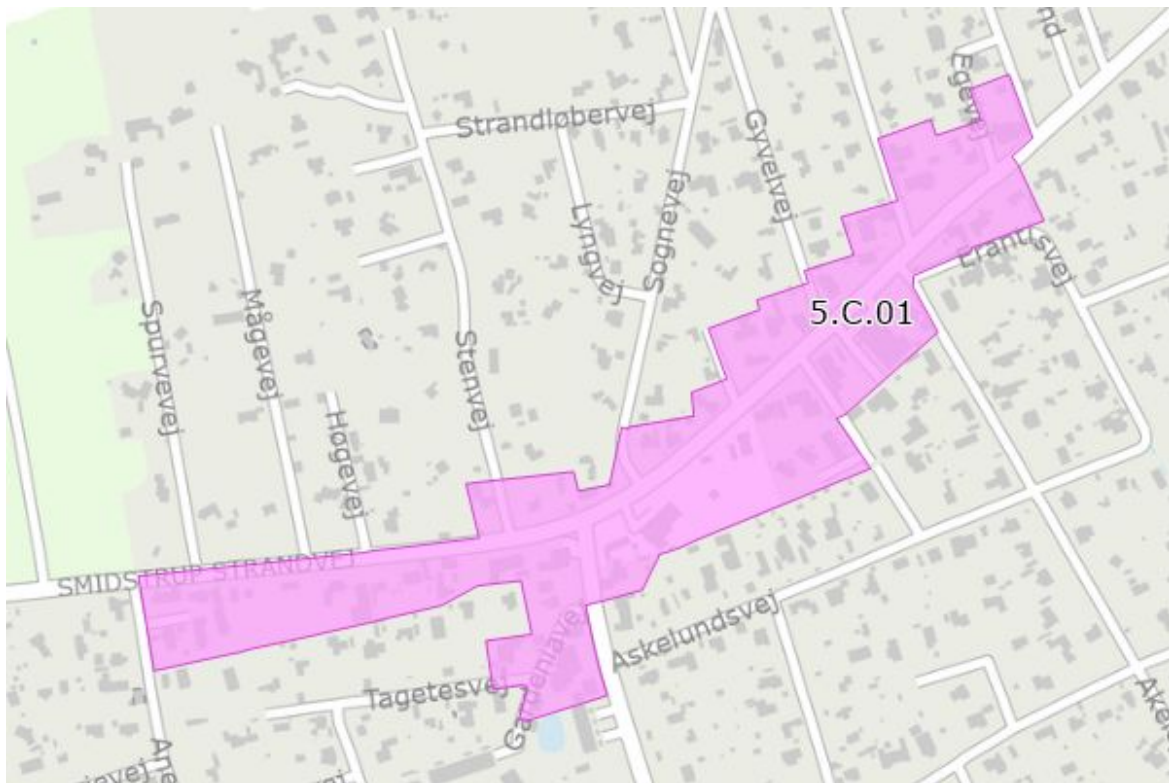
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For at opleve det smukke og egnskarakteristiske landskab må der ikke ske råstofgravning, terrænregulering, jorddeponering og skovplantning, samt hverken opføres vindmøller, mobilmaster eller opsættes skilte.

Området ligger indenfor kystnærhedszonen.

5.C.01 - Centerområde i Smidstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

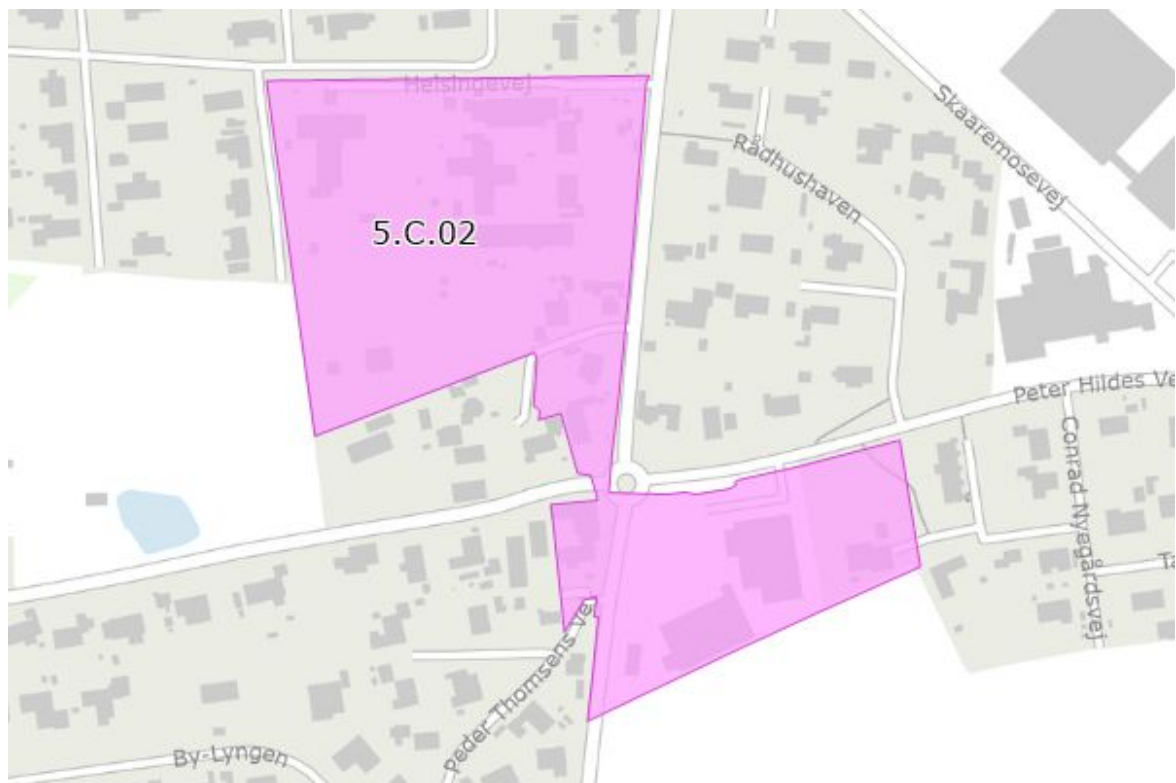
For 'Butikker' gælder

Maksimalt etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

5.C.02 - Centerområde i Blistrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker, område til offentlige formål, religiøse institutioner og gravpladser**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

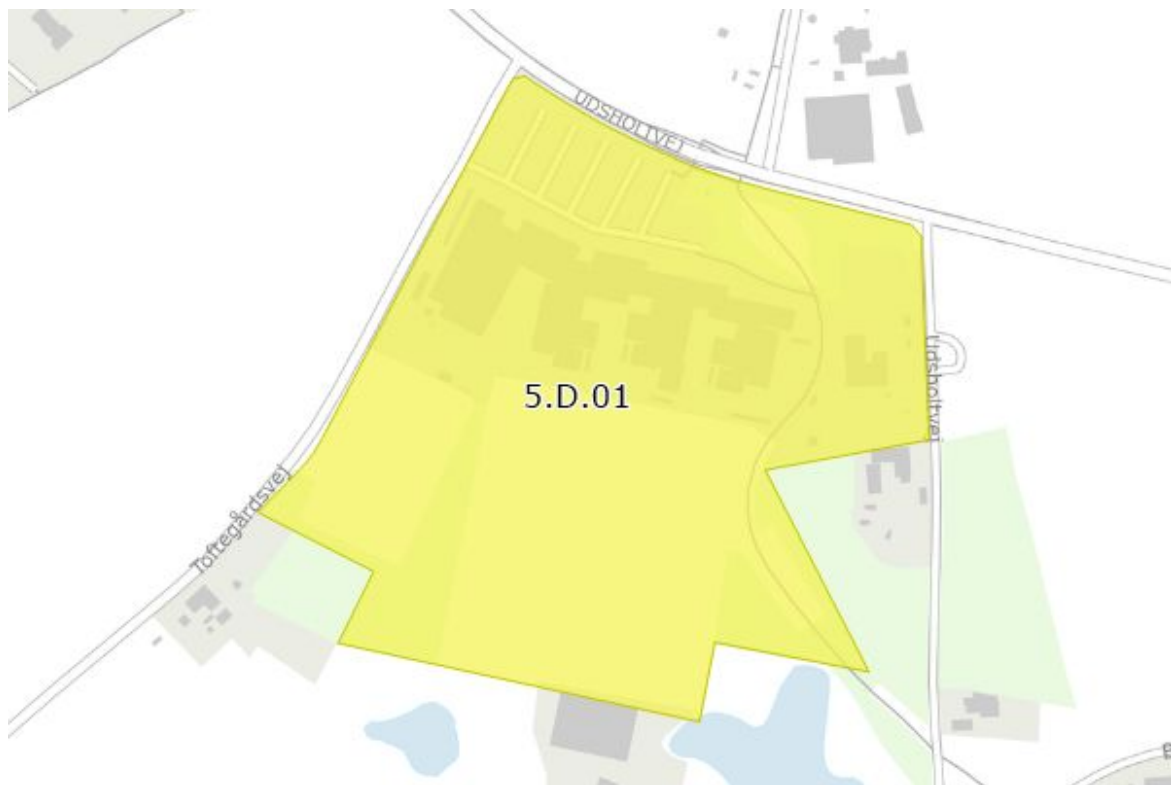
Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

5.D.01 - Blistrup Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Belysningsanlæg må max. være 30 m høje med afskærmede armaturer.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

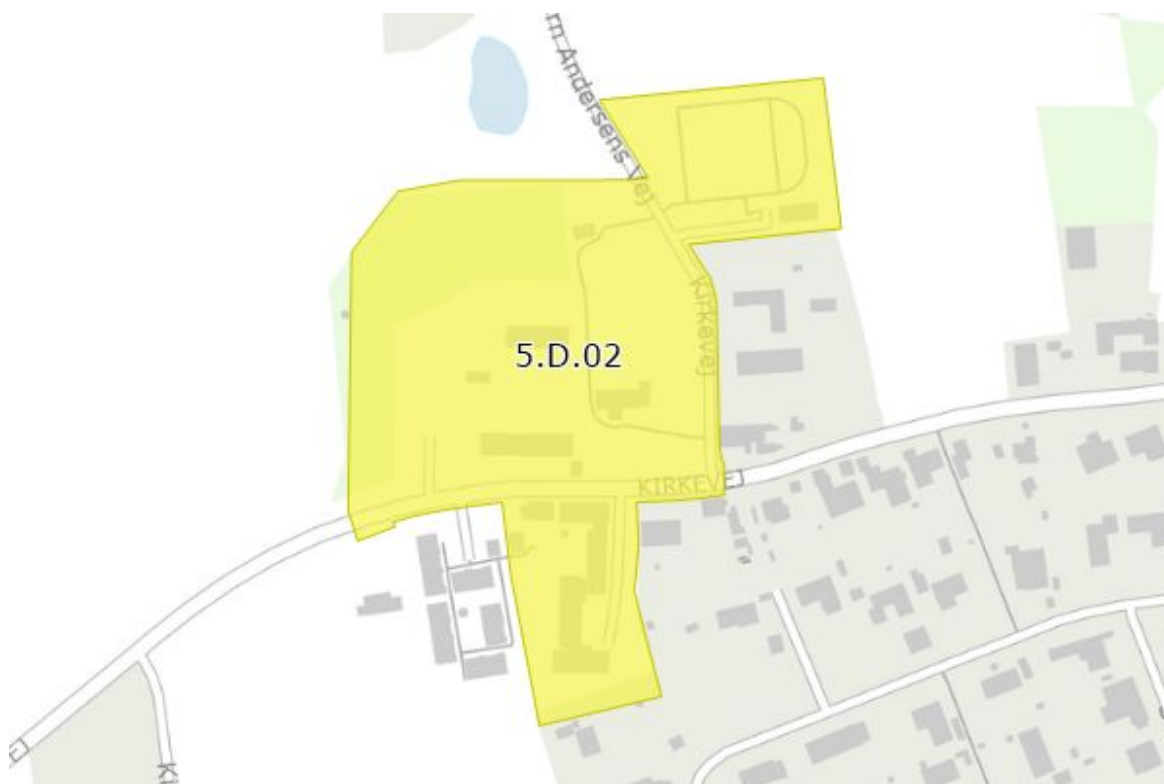
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.D.02 - Blistrup Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.D.03 - Materielgård ved Blistrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, tekniske anlæg** for park- og vejvæsen og lignende offentlig teknisk forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

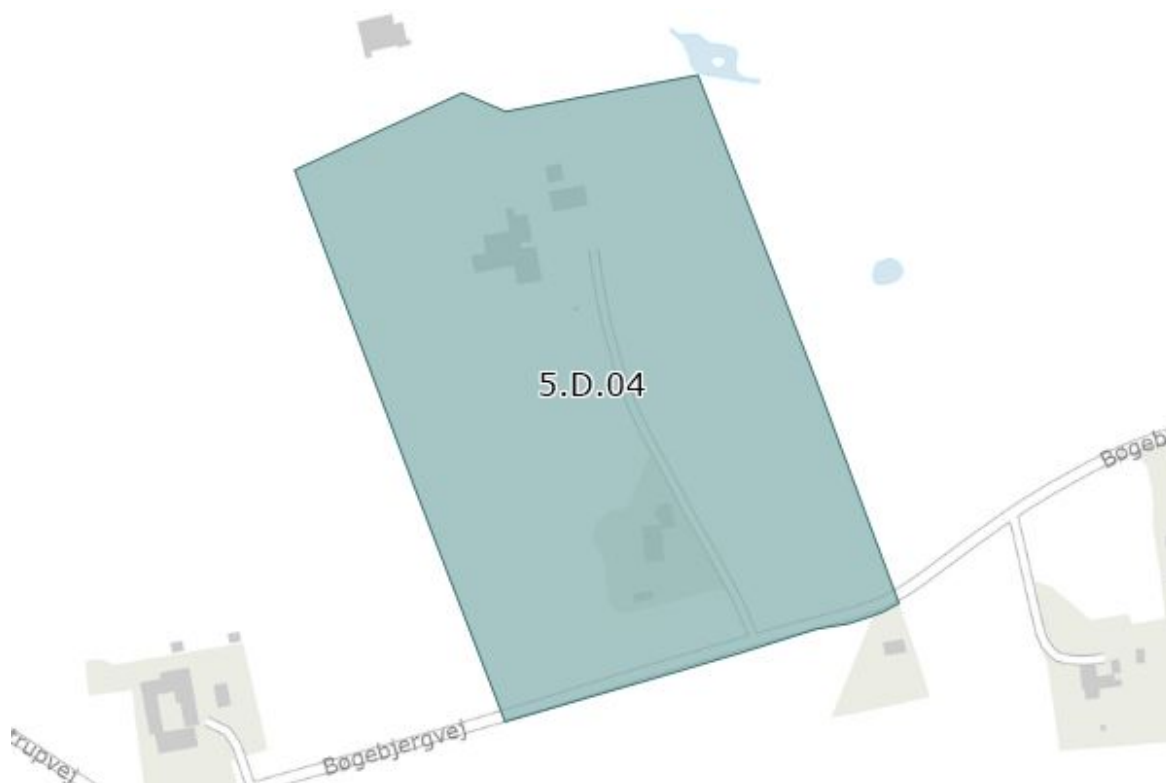
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

5.D.04 - Genbrugsplads ved Højelt



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **deponeringsanlæg, rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.D.05 - Motorcrossbane ved Højelt

Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, støjende fritidsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

Der skal anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

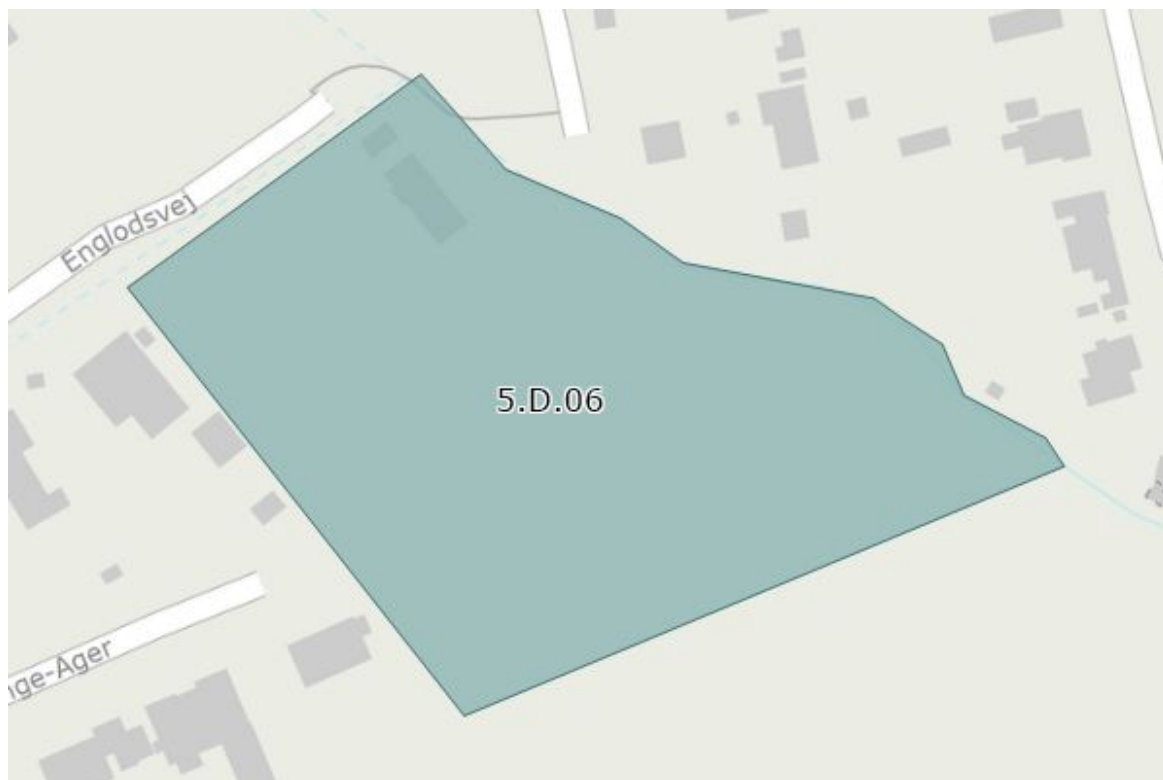
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.D.06 - Smidstrup Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.

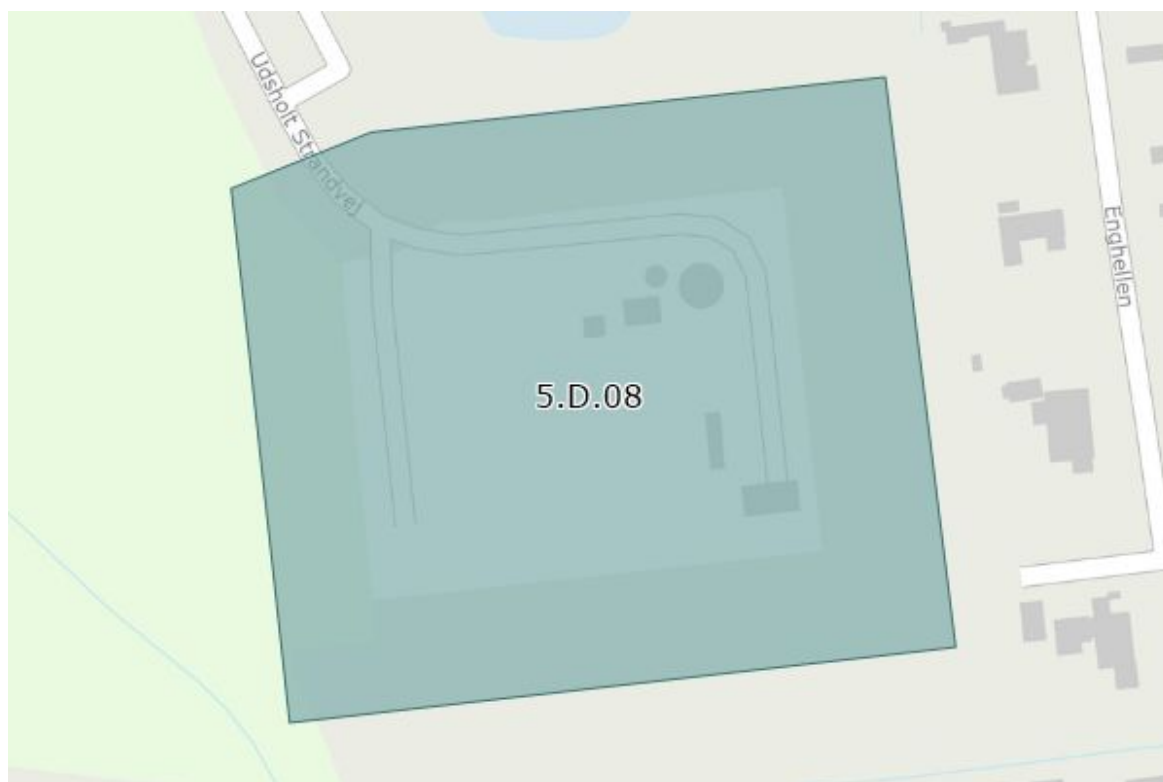
Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

5.D.08 - Udsholt renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Undtaget er skorstene og andre bygningsdele der er nødvendige for områdets drift. Undtaget er også mobilmast.

For 'Rensningsanlæg' gælder

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.D.09 - Dagskolen Ternen syd for Udsholt Strand



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

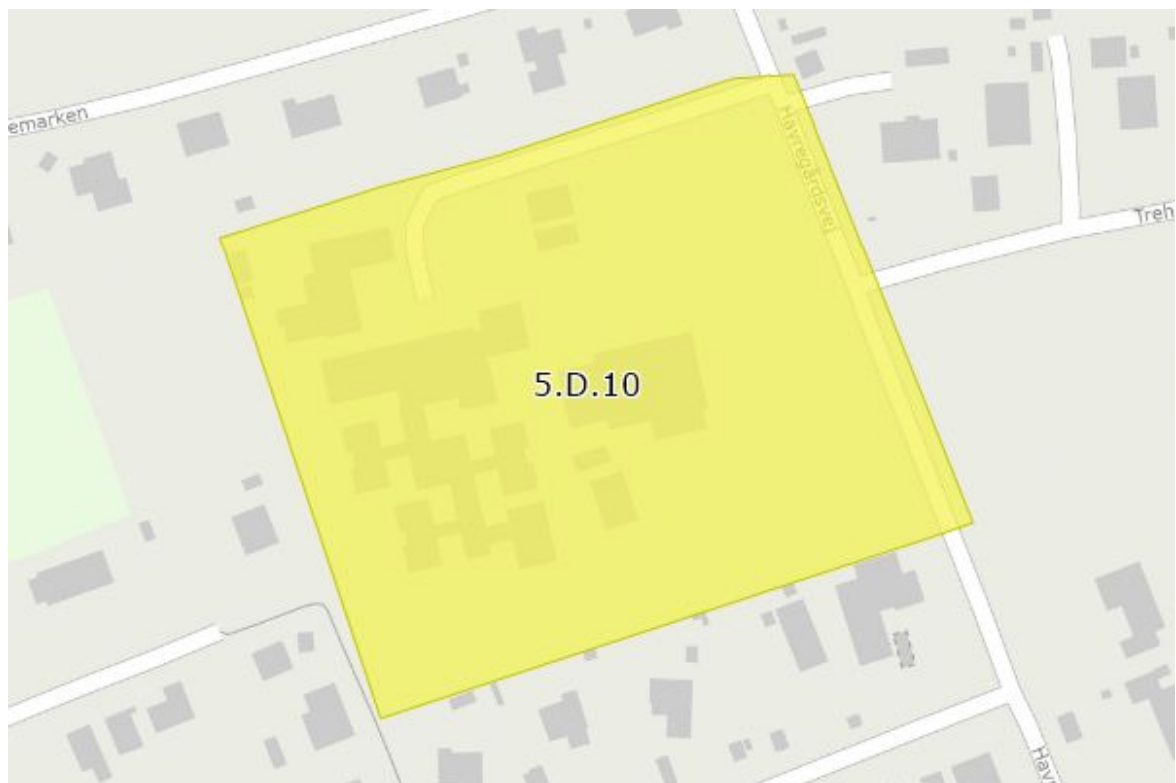
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.D.10 - For Havregården



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

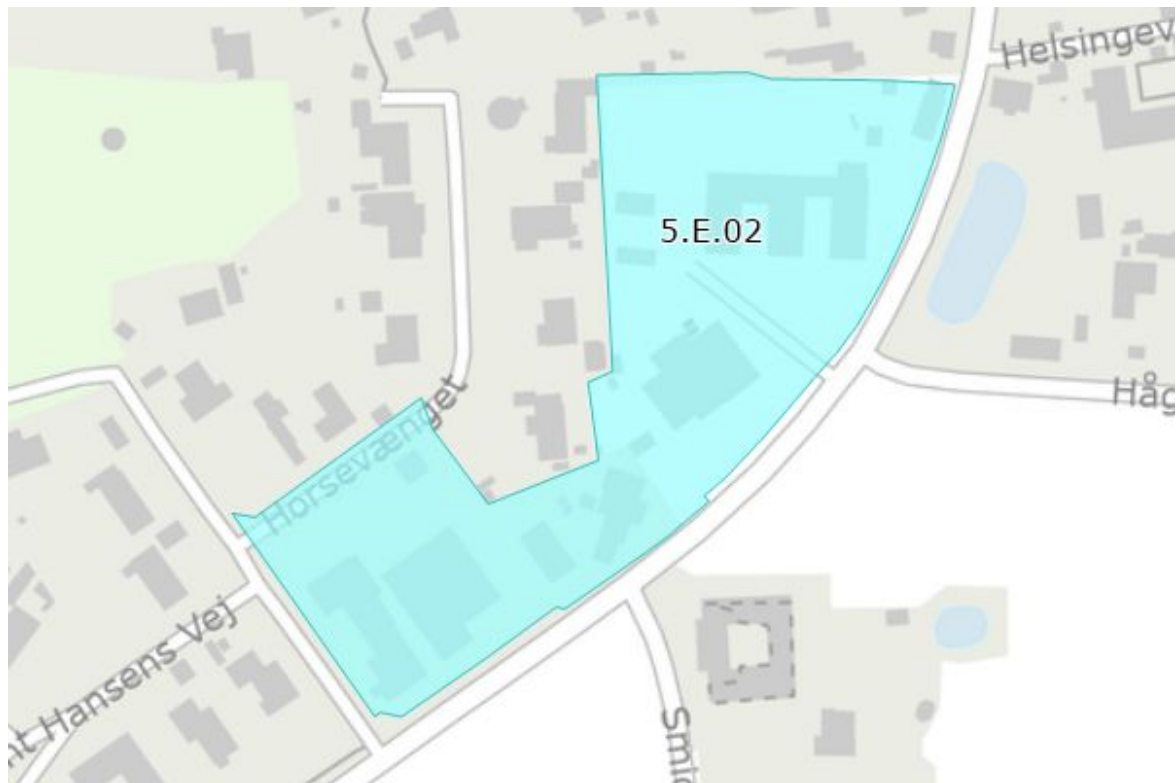
Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

5.E.02 - Erhvervsområde i Smidstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder**

Enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

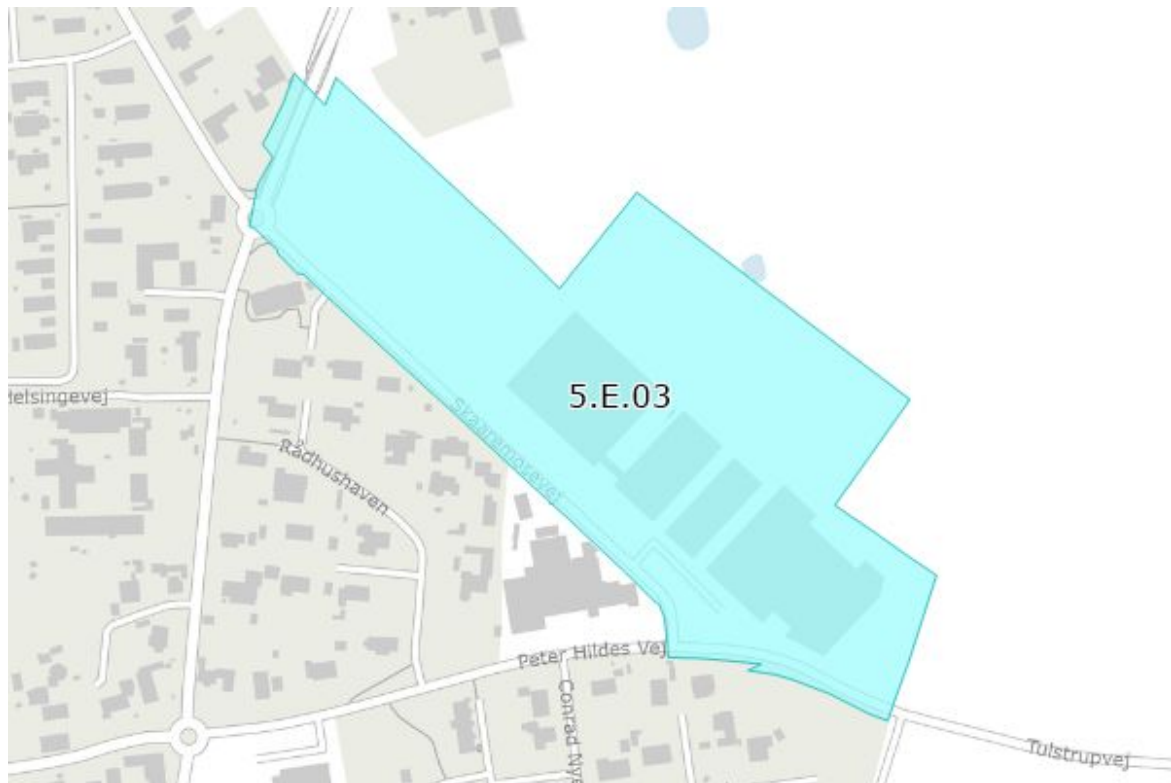
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.E.03 - Erhvervsområde ved Blistrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

5.L.01 - Kolsbæk landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse Min. 1.200 m².

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

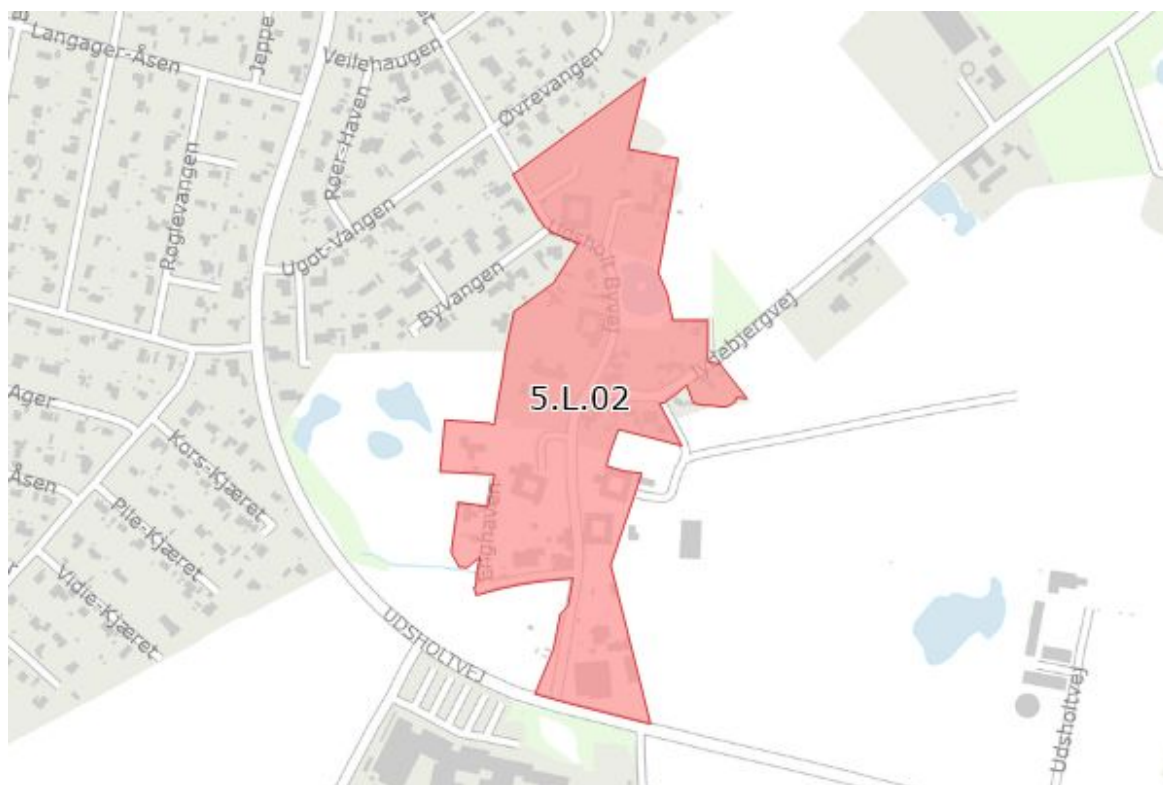
Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær og grønning skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

5.L.02 - Udsholt landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Min. grundstørrelse skal være 700 m² inkl. andel af fællesareal. Gælder ikke for bygninger til landsbrugserhverv.

Bestemmelser om højde og etager gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Særlige bestemmelser

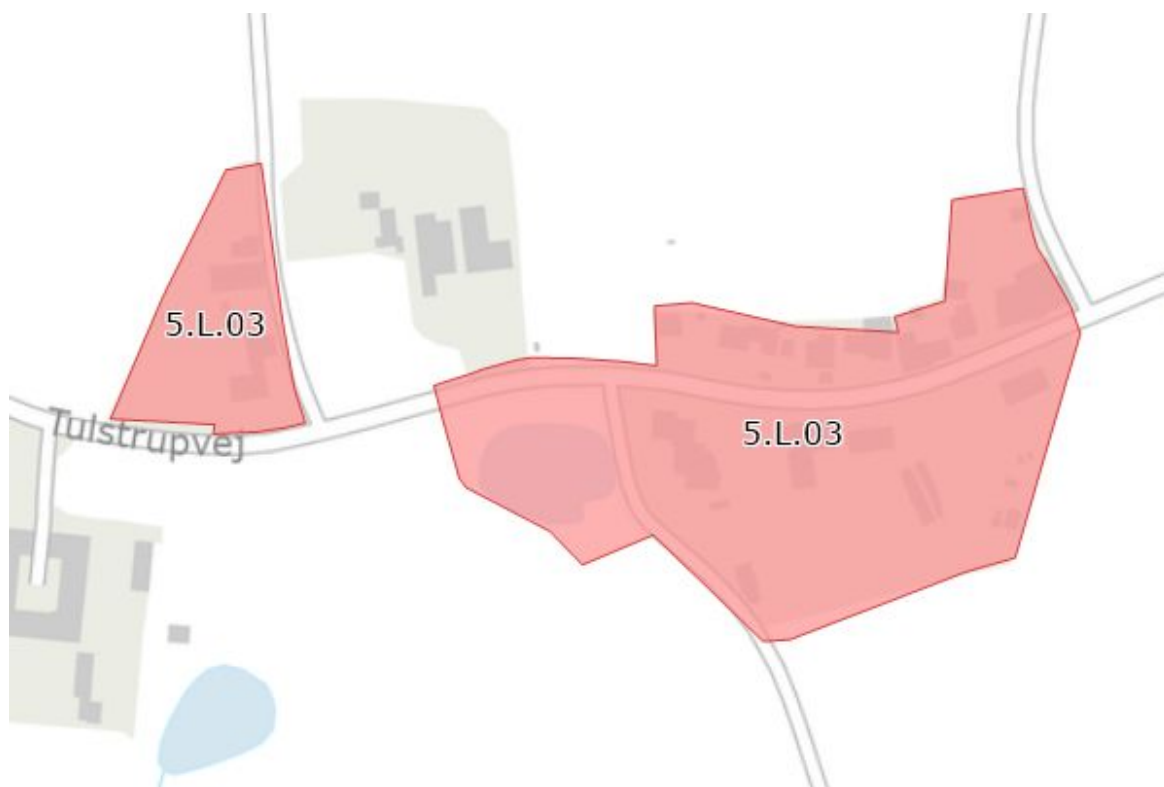
Landsbyens gadekær og grønning skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

5.L.03 - Højelt landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Minimum grundstørrelse: 1.200 m².

Bestemmelser om højde og etager gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

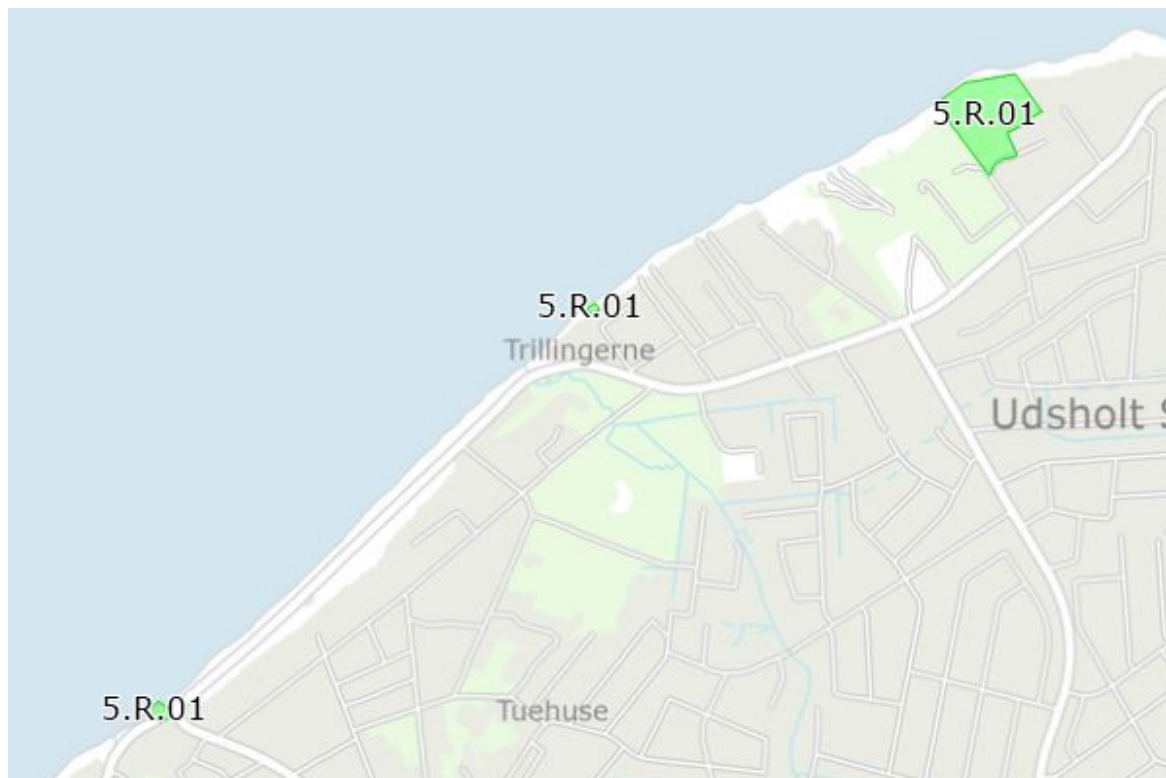
Landsbyens gadekær og grønning skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

5.R.01 - Rekreative områder ved Rågeleje og Udsholt kyster



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Rekreative formål som friarealer, naturgrunde, parkeringsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området skal friholdes fra bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk mv.) som er nødvendige for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

På arealer til idrætsanlæg må opsættes belysningsanlæg på max. 30 m med afskærmede armaturer

Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.R.03 - Feriehem for Sankt Lukas Stiftelsen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter, øvrige ferie- og fritidsformål**

Rekreativt formål som feriehem for Sankt Lukas Stiftelsen.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **6,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

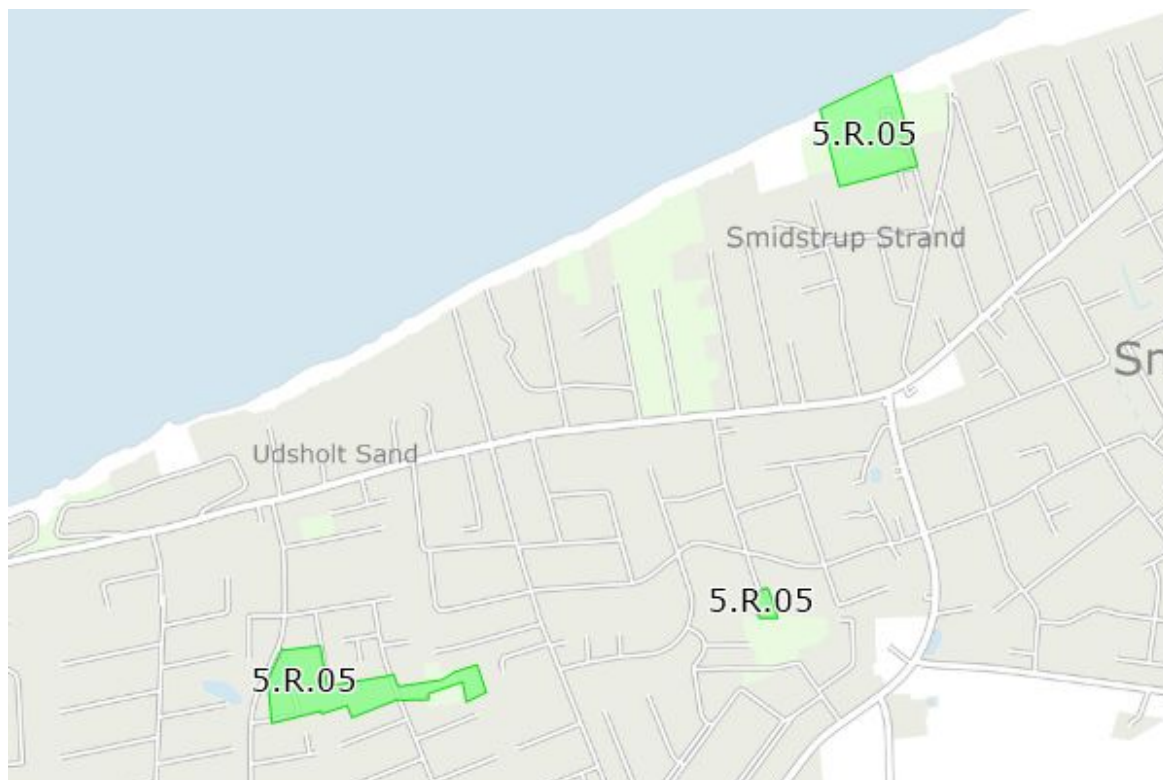
Eksisterende friarealer i forbindelse med ferieboligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.R.05 - Rekreative områder ved Smidstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Rekreativt formål som friarealer, naturgrunde, parkeringsplads samt eksisterende lovlig anvendelse til feriebeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området skal friholdes fra bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk mv.) som er nødvendige for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

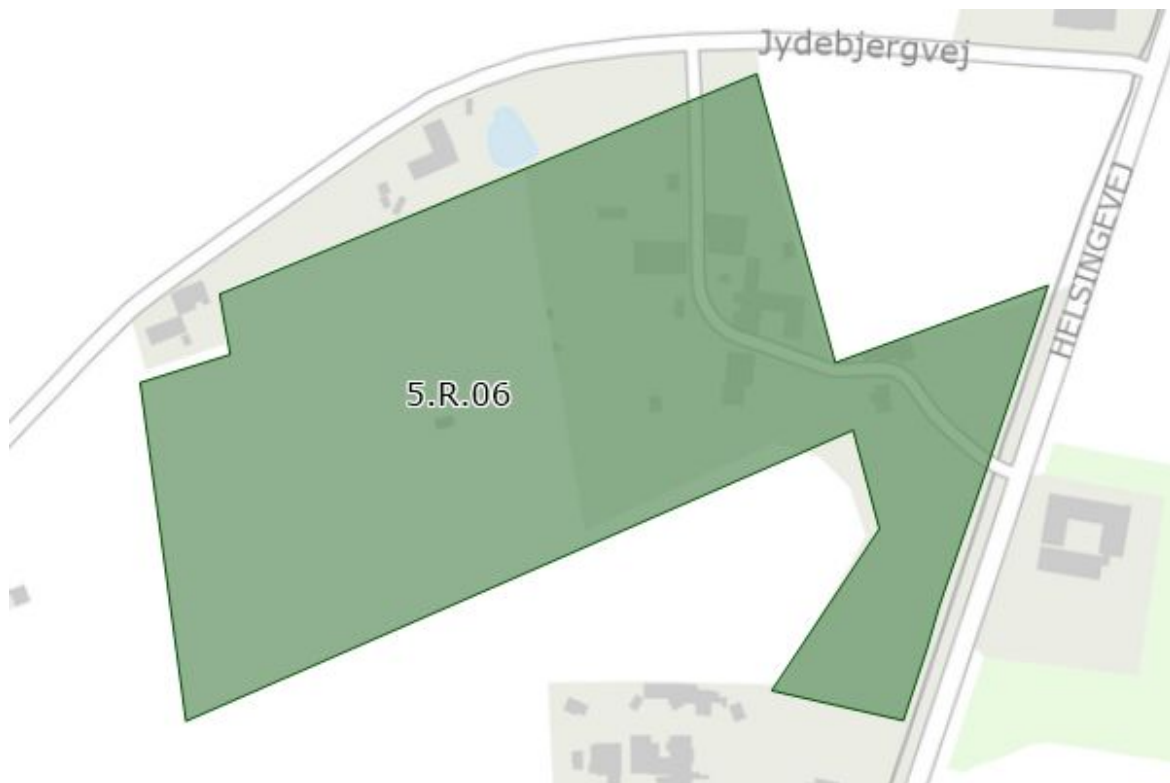
Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I

lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.R.06 - Besøgsgård syd for Smidstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **landområde**

Specifik anvendelse er angivet til **oplevelsesøkonomisk center, landområde**

Landområde, besøgsgård med landbrugsdyr.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Opførelse af de til gårdens drift nødvendige bygninger, hvor materialevalg og udformning harmonerer med landskabet og de eksisterende bygninger i området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

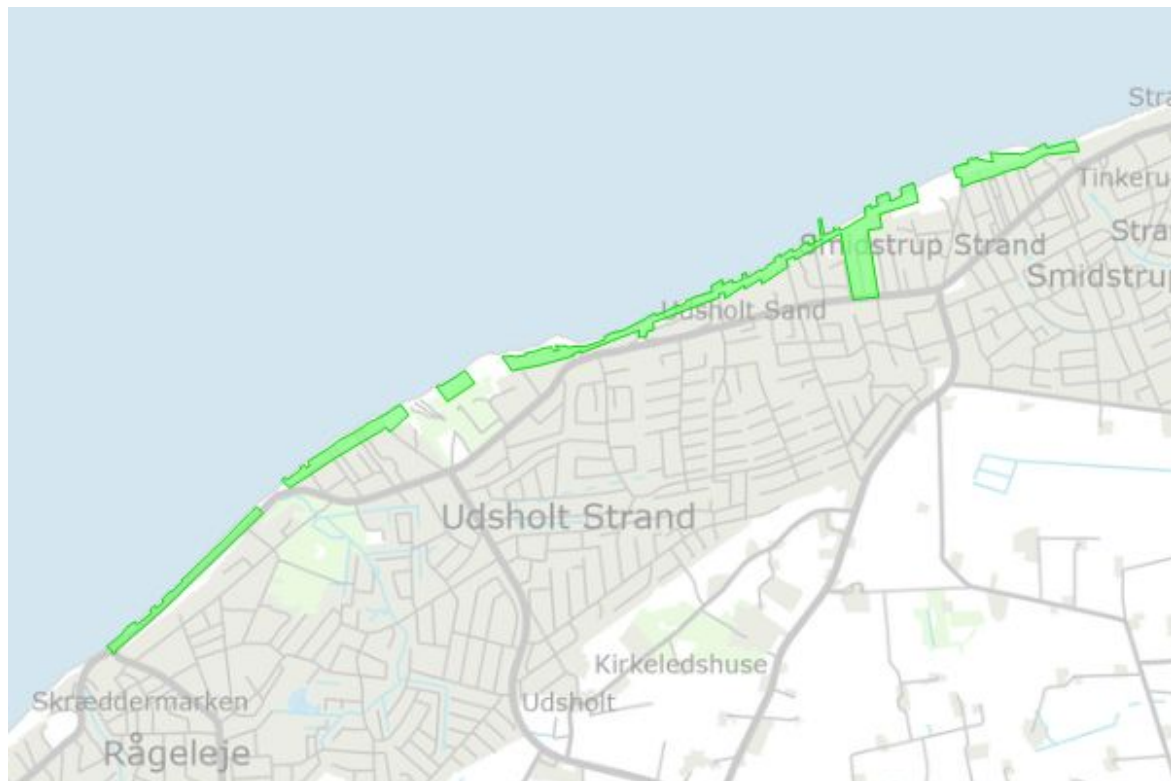
Særlige bestemmelser

Ny beplantning skal afstemmes med landskabet, så det åbne udtryk bibeholdes.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer

bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.R.07 - Område langs kysten ved Udsholt Strand



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.R.08 - Smidstrup Camping i Blistrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter.

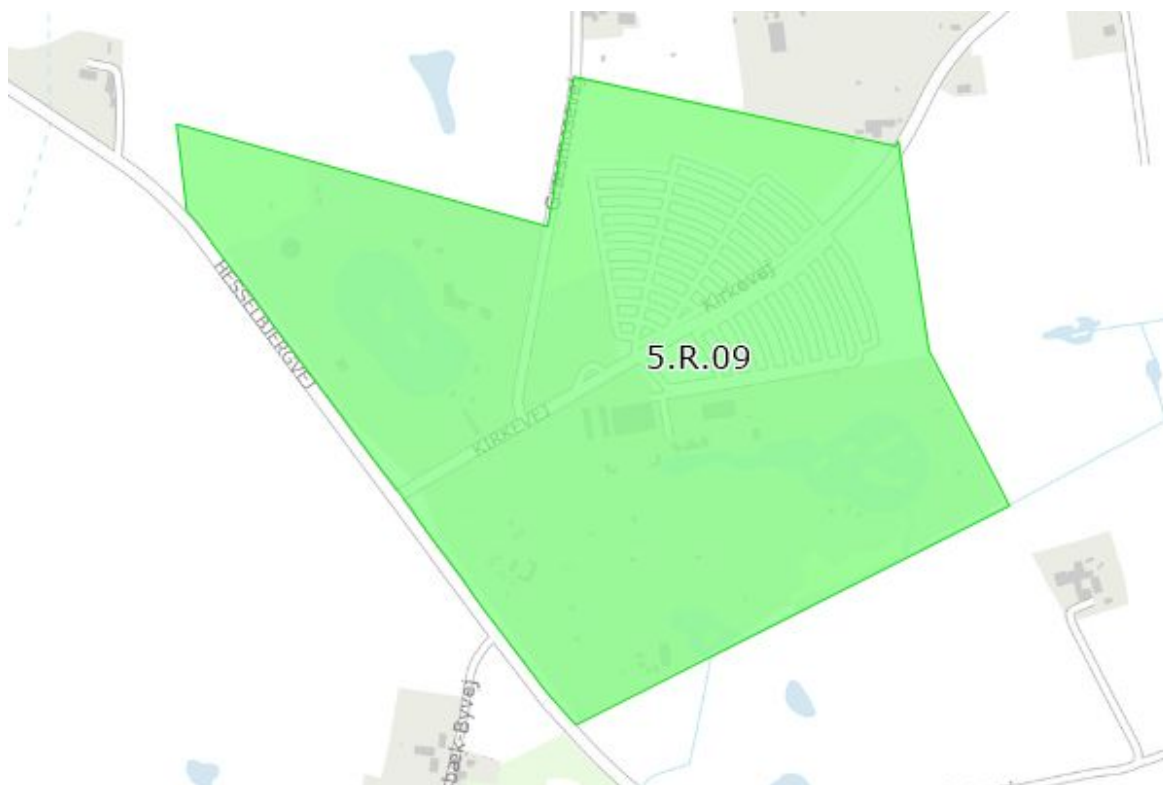
Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

5.R.09 - Nordic Park



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, publikumsorienterede serviceerhverv, større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg, campingplads og vandrerhjem, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, sundhedsinstitutioner**

Rekreativt område med hovedvægten lagt på behandlingscenter for handicappede med tilbud om kortvarigt ophold (dagophold eller op til max. 3 måneder) med mulighed for opførelse af 2 helårs tjenesteboliger, rideanlæg med tilhørende faciliteter (ridehaller, ridebaner, stalde, servicebygninger mv.), duft- og sansepark med dyrehold, opvisningsbane, område til camping herunder hytteudlejning, forsamlingshus, markedsplads, restaurant – og cafevirksomhed og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Der tillades ikke udstykning eller arealoverførsel inden for lokalplanområdet.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

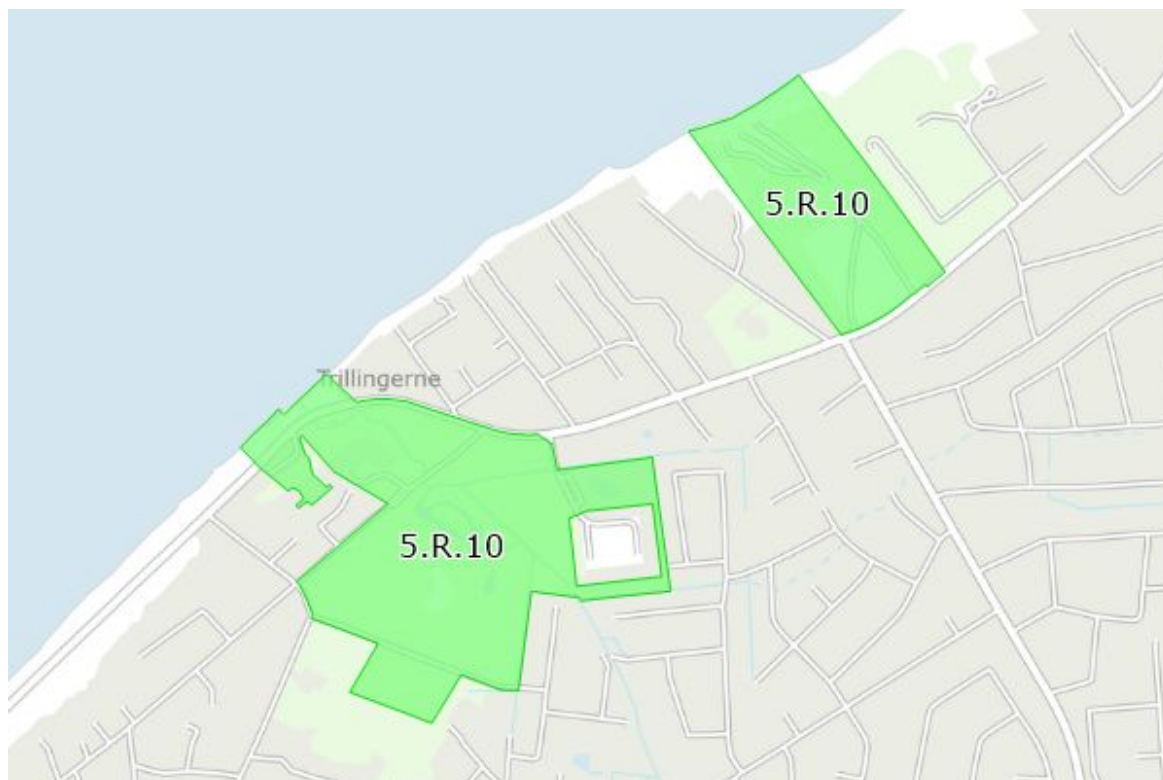
Opholds- og friarealer

Det omkransende beplantningsbælte og områdets karakter som et afgrænset anlæg i det åbne land skal fastholdes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.R.10 - Rekreativt område ved Udsholt Strand



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Rekreativt formål som offentligt friareal.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grunde i 1. række til kysten skal bevares og må ikke udstykkes. Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området. Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Udstykning

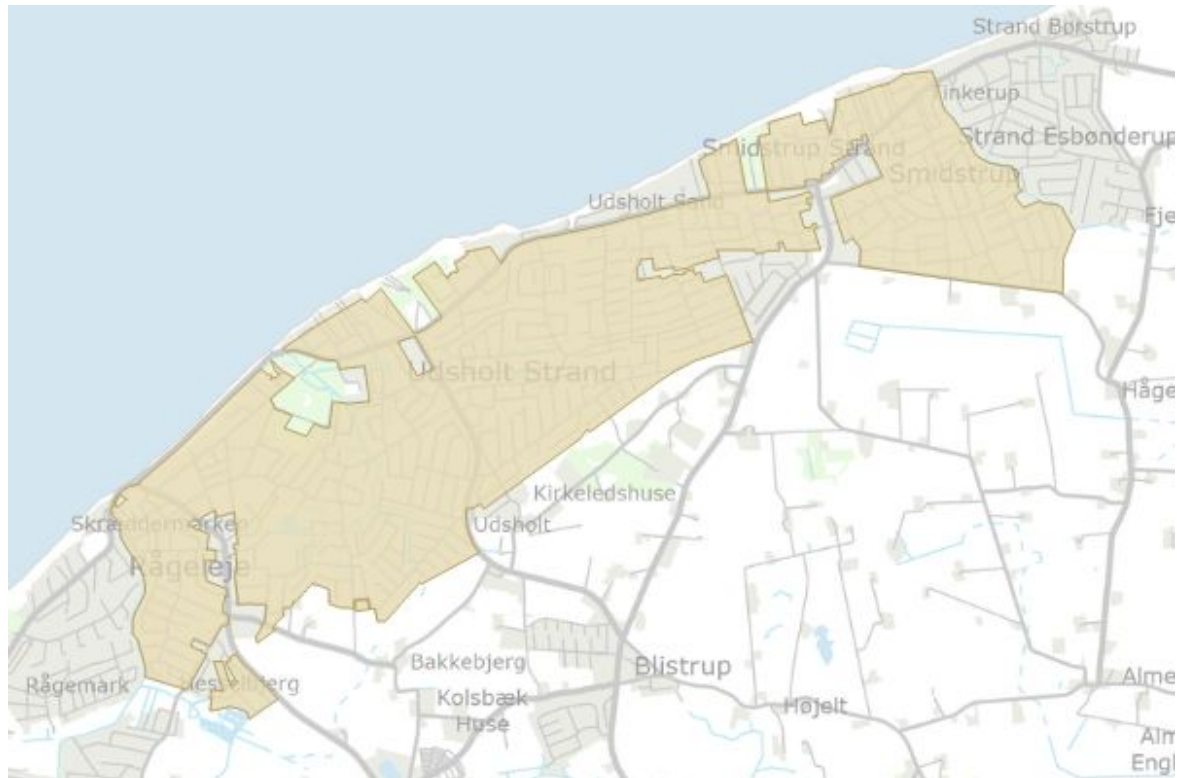
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret. Stier i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og Rågeleje



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i området skal søges anvendt til formål, der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden skal søges fastholdt.

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

I områder, hvor eksisterende bebyggelse overvejende er opført på anden måde end i 1 etage og med max. højde på 5 m kan tillades:

Max. 1½ etage

Max. 6,5 m

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.

Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.S.02 - Sommerhusområde ved Smidstrup Strand



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

I områder, hvor eksisterende bebyggelse overvejende er opført på anden måde end i 1 etage og med max. højde på 5 m kan tillades:

Max. 1½ etage

Max. 6,5 m

Hvad angår større ejendomme samt arealer omkring de gamle gårde skal arealerne/ejendommene søges bevaret, og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Enhver grund skal have en sådan størrelse, at den kan omfatte et rektangulært areal på mindst 30 x 40 m.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1500 m²**

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.

Særlige bestemmelser

De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i området skal søges anvendt til formål, der understøtter området anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden skal i den forbindelse søges fastholdt.

Landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.S.03 - Sommerhusområde ved Rågeleje Klit



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusområde med bebyggelse til ferieformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med ny bebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal, svarende til mindst 25% af boligetagearealet og 10% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

1 p-plads pr. sommerlejlighed

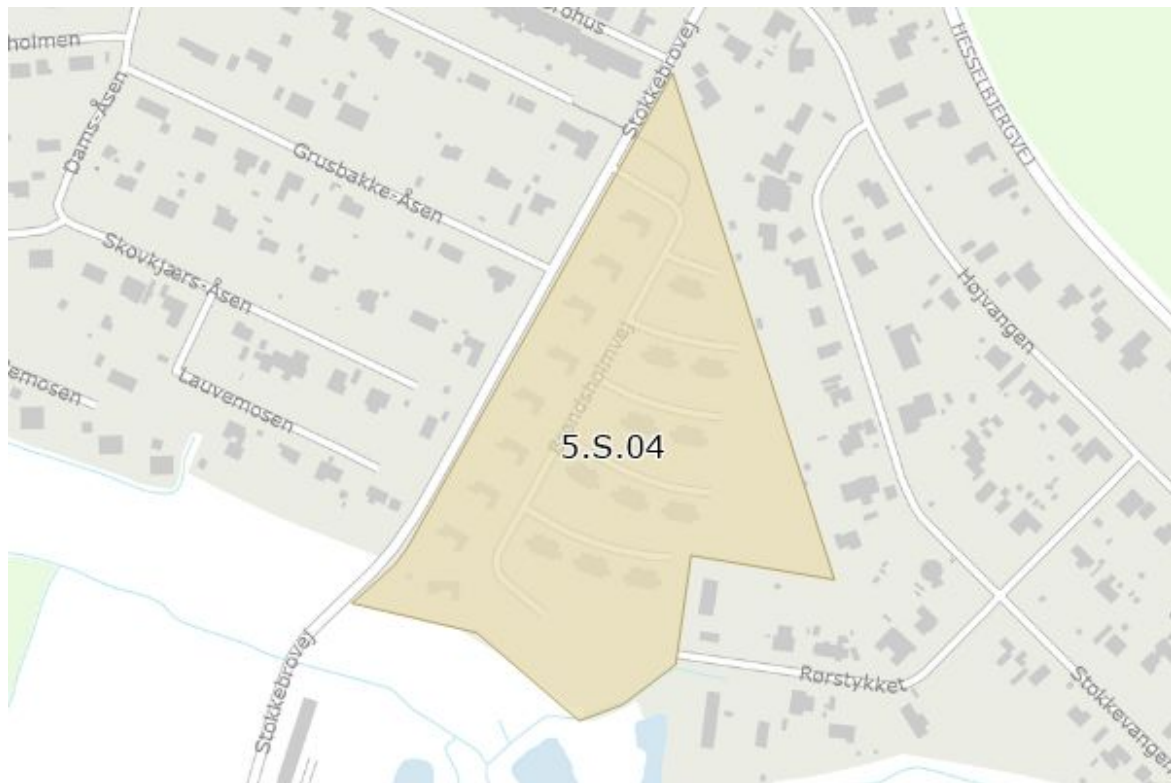
1 p-plads pr. 50 m² resterende bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser så vidt muligt undgås.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

5.S.04 - Sommerhusområde ved Hesselbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**
Sommerhusområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **6,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

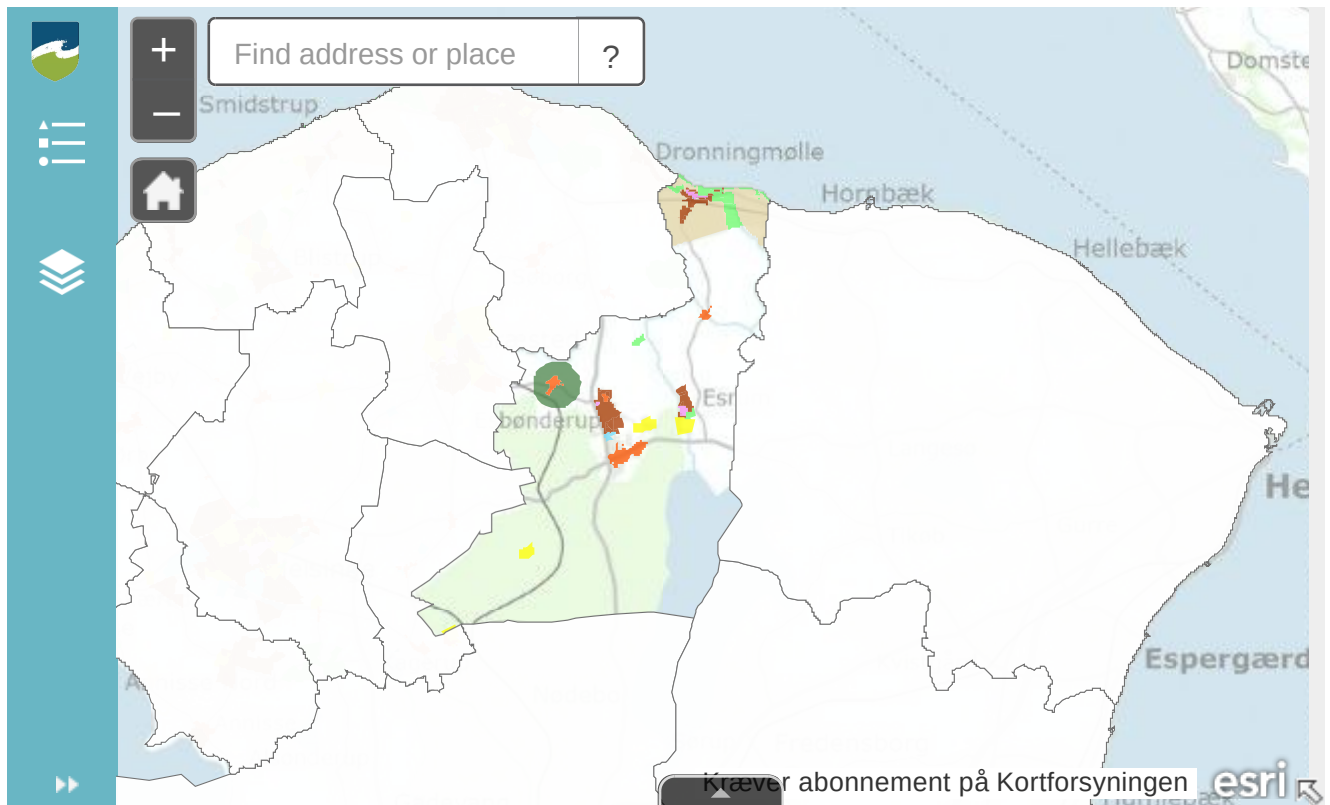
Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark mv.

Særlige bestemmelser

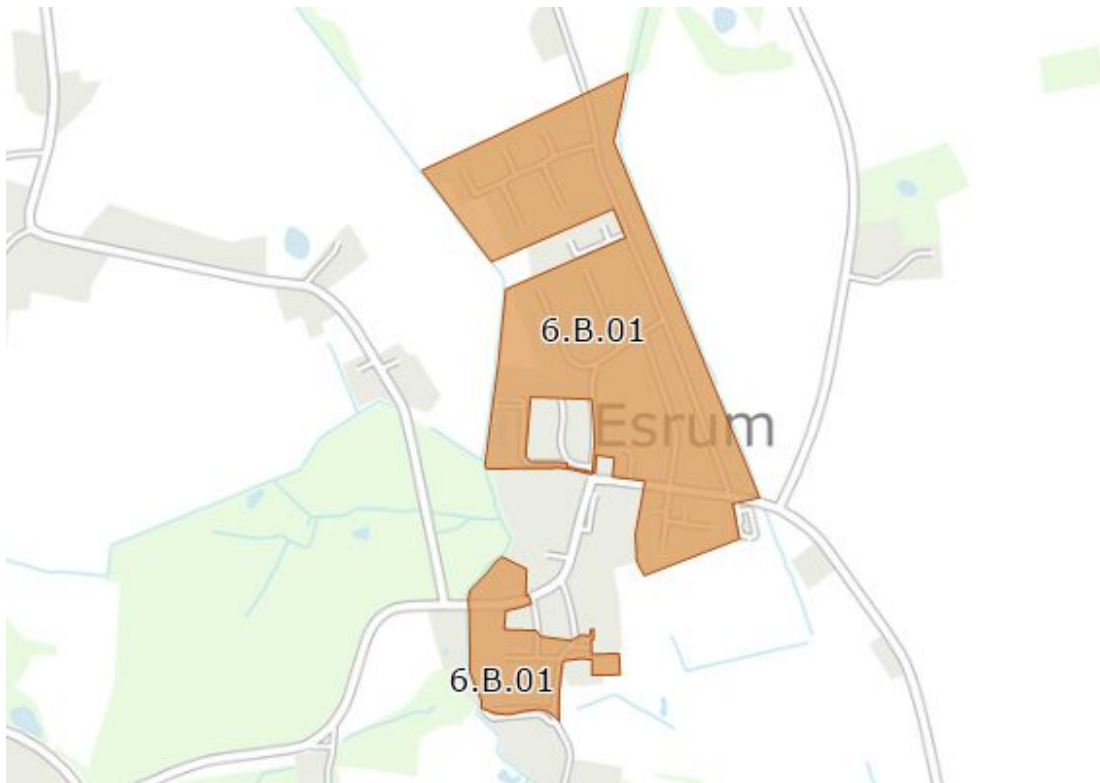
Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6. Esbønderup



6.B.01 - Boligområde i Esrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

På ejendomme større end 1.000 m² kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m².

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.02 - Boligområde i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder må kun udlægges til fælles opholdsarealer.

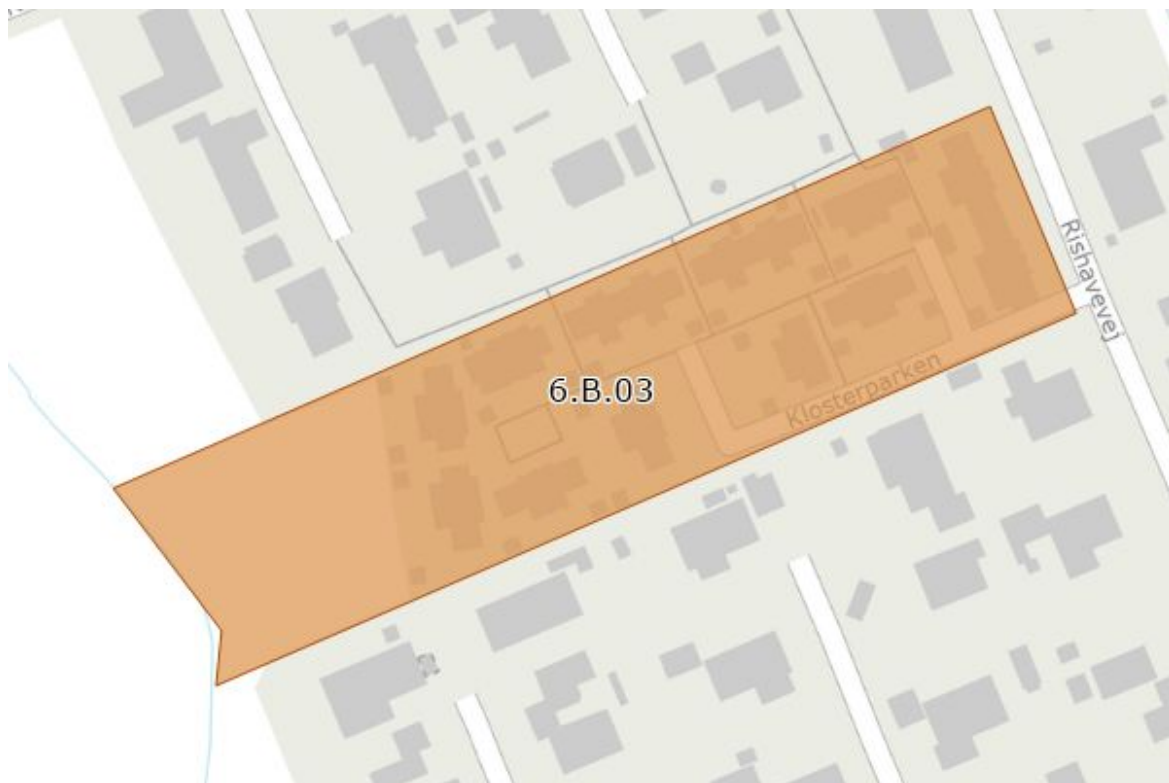
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.03 - Boligområde i Esrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 10% af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Infrastruktur

Inden for området fastlægges vej- og stisystem under hensyntagen til den offentlige sti, der løber gennem området.

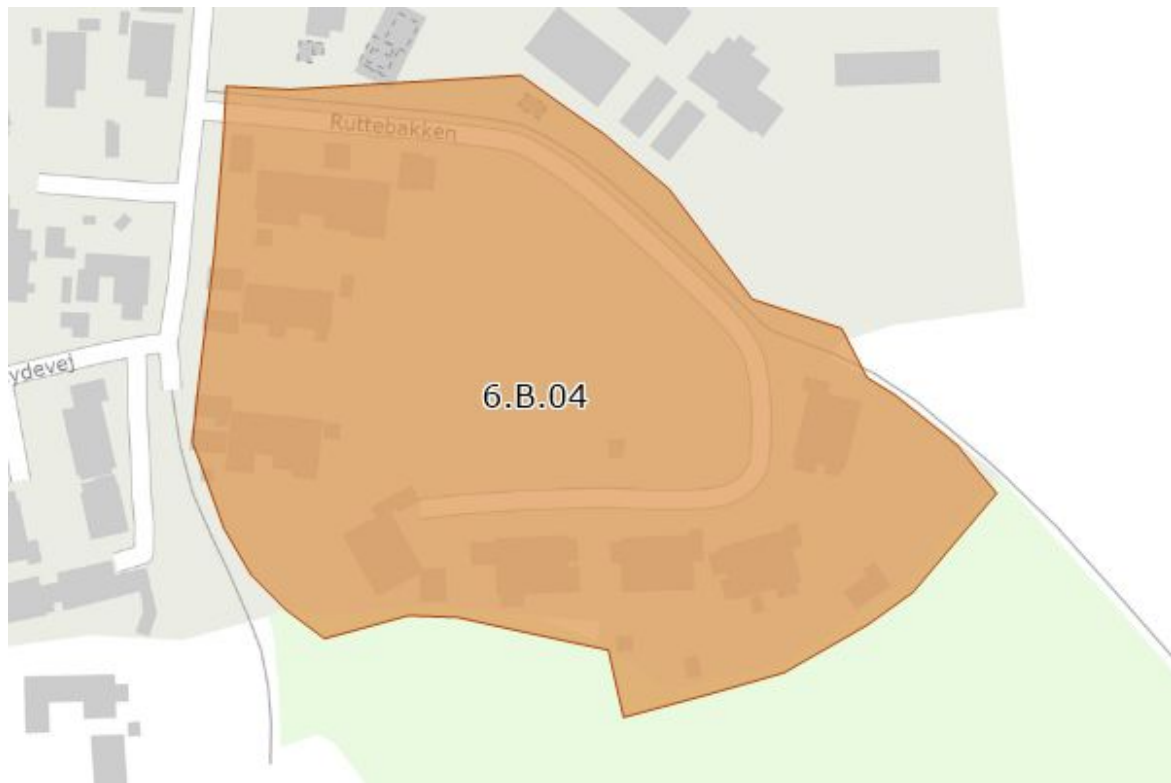
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.04 - Boligområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

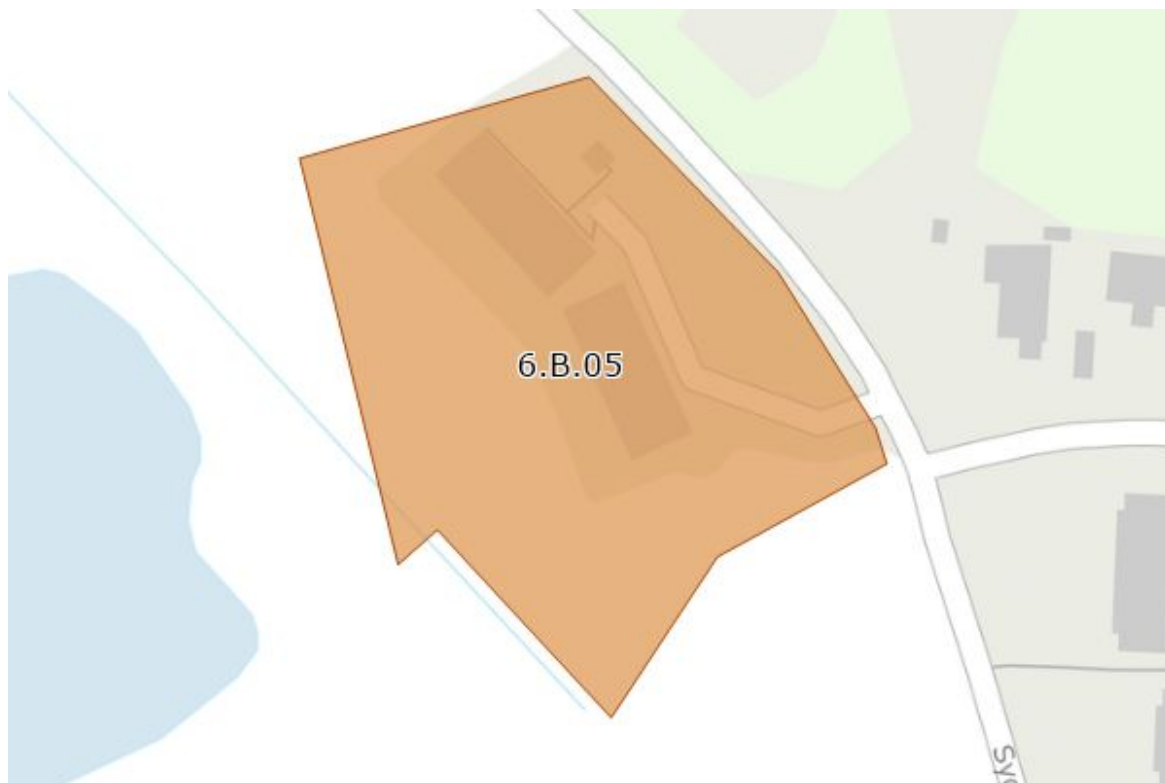
Opholds- og friarealer

Mindst 10% af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Infrastruktur

Inden for området fastlægges vej- og stisystem under hensyntagen til den offentlige sti der løber gennem området.

6.B.05 - Boligområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

På ejendomme større end 3.000 m² kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 250 m².

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

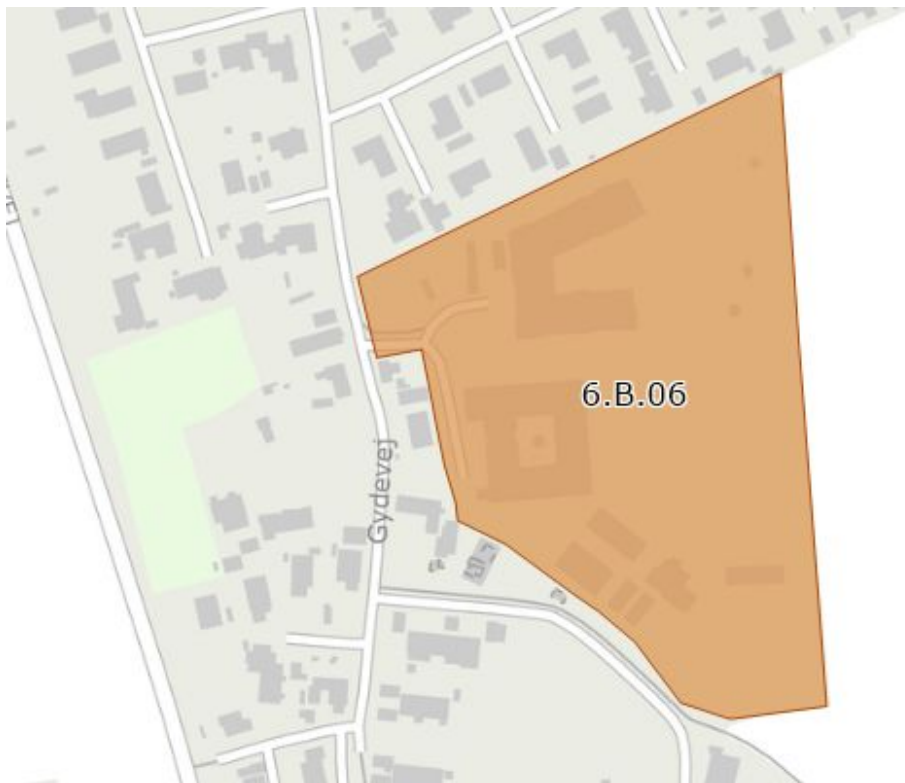
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.06 - Boligområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300 m²**

Opholds- og friarealer

De gamle træer i skel mod Ruttebakken skal i videst muligt omfang sikres med kommende lokalplanlægning.

6.B.07 - Boligområde i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

samt trafikplads til Dronningmølle Station.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **350 m²**

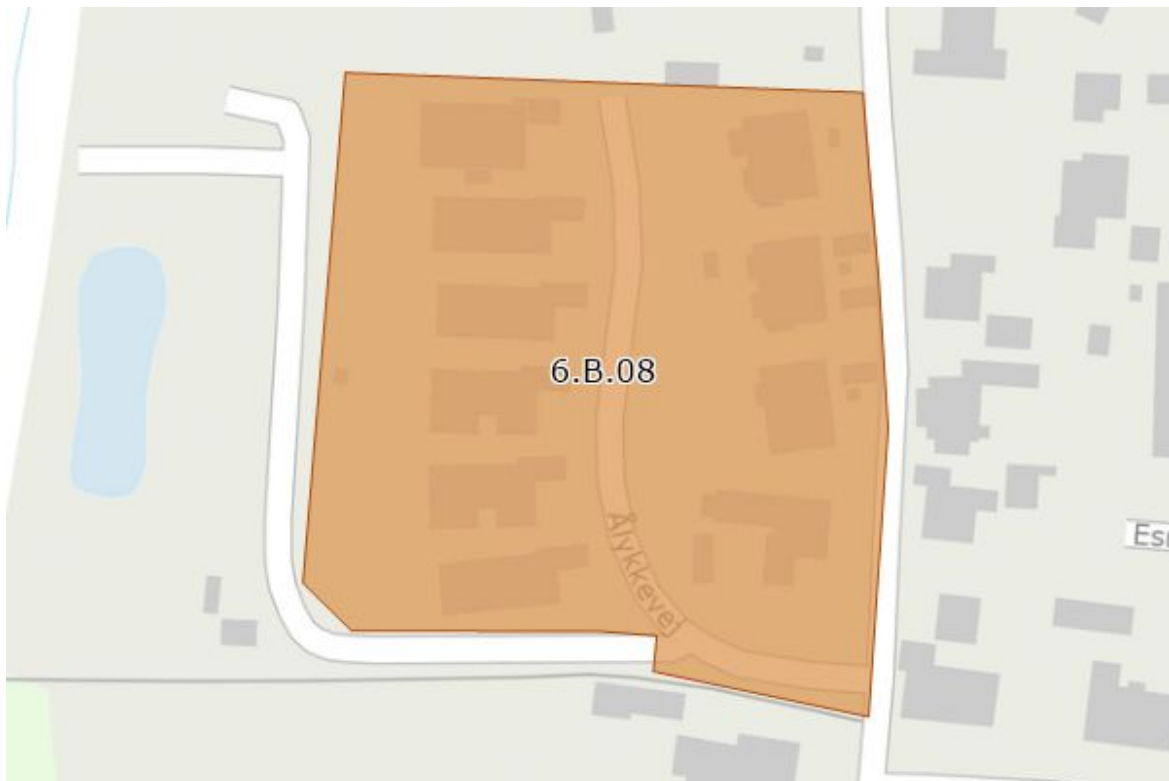
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.08 - Boligområde i Esrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

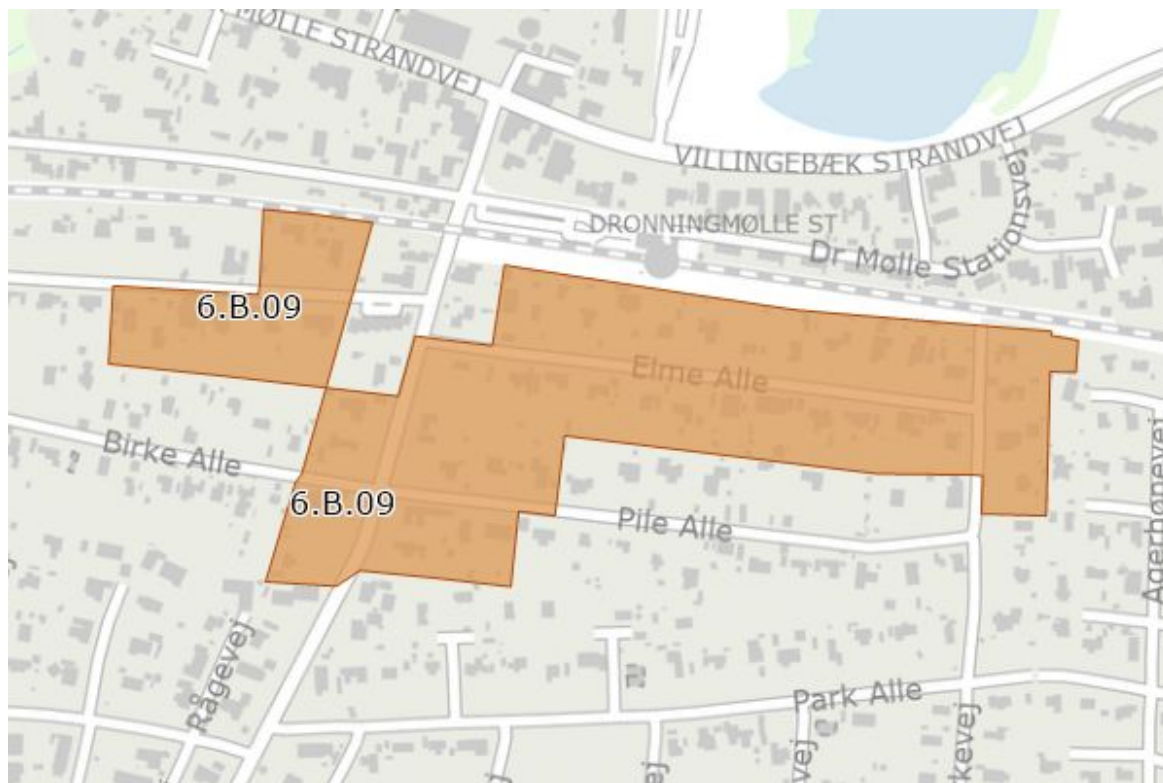
Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **350 m²**

6.B.09 - Boligområde i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **350 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.10 - Boligområde i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

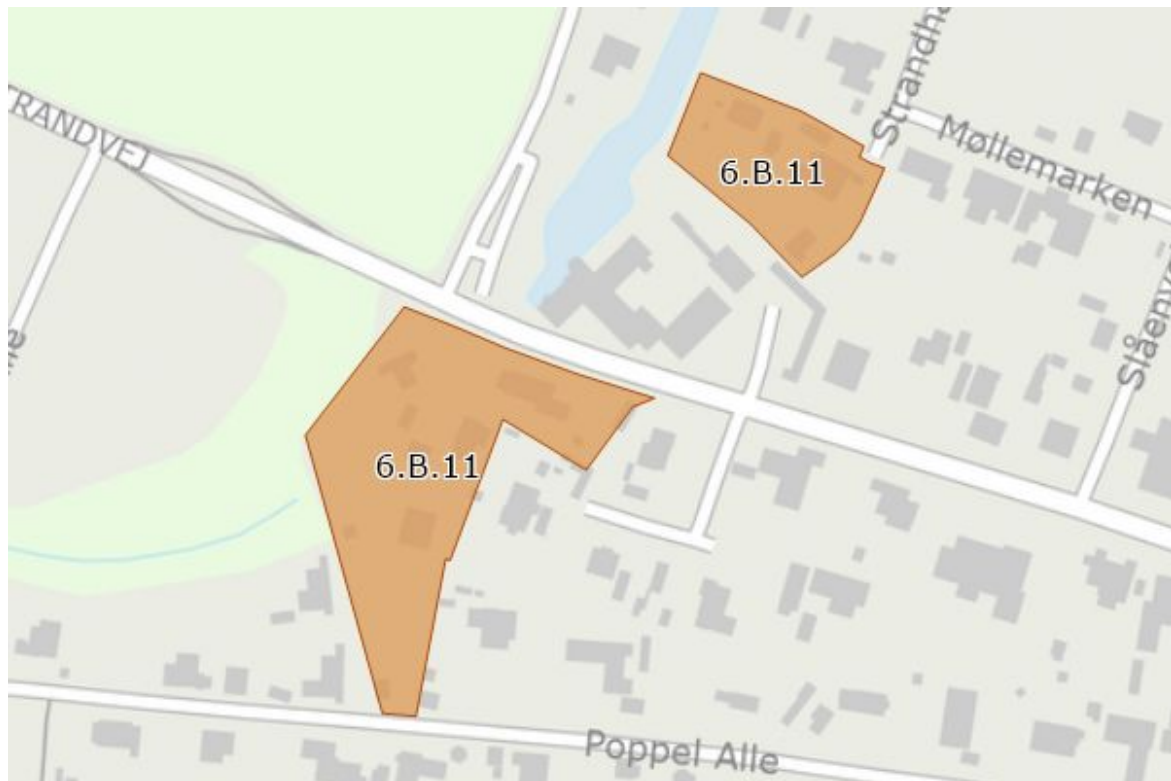
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.11 - Boligområde i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Der må på hver ejendom - uanset grundstørrelse - opføres en bolig med et areal på op til 120 m².

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte grund

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.12 - Boligområde i Villingebæk

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimale etageareal er **250 m²**, beregnet for den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **9,5 m**

For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **7,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

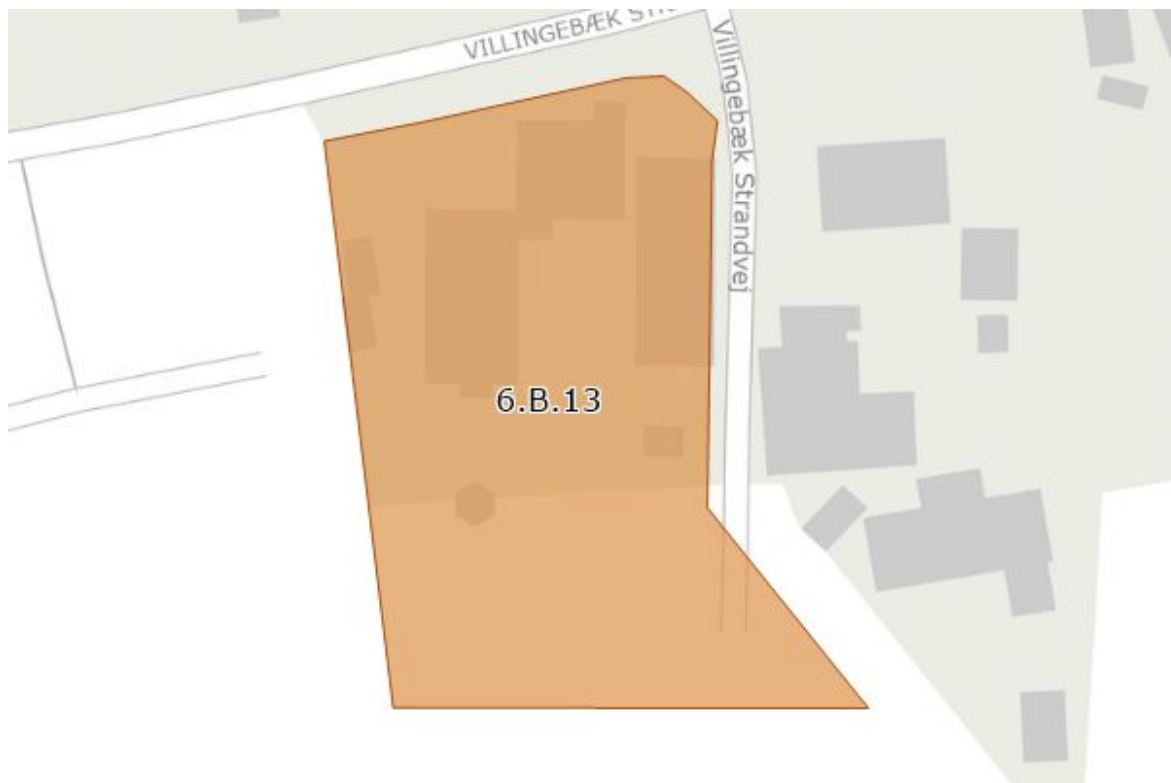
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af erosion eller oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.13 - Boligområde i Villingebæk



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

6.B.14 - Boligområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

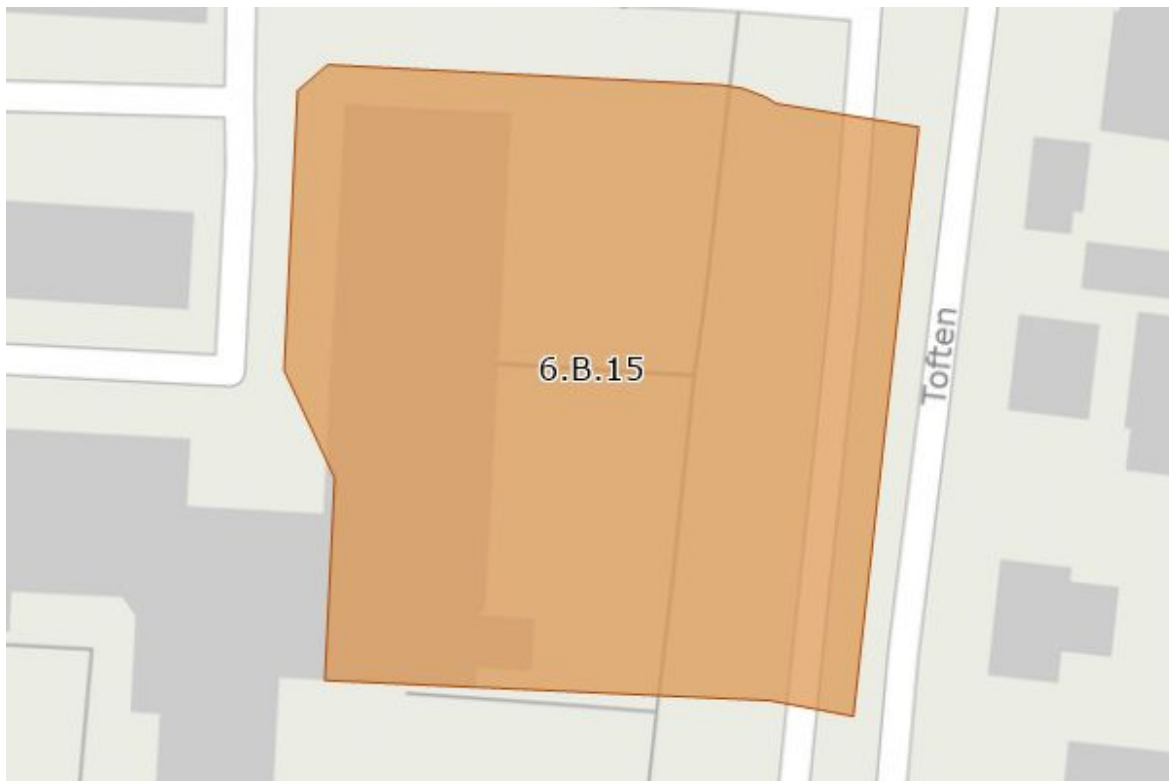
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.15 - Boligområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

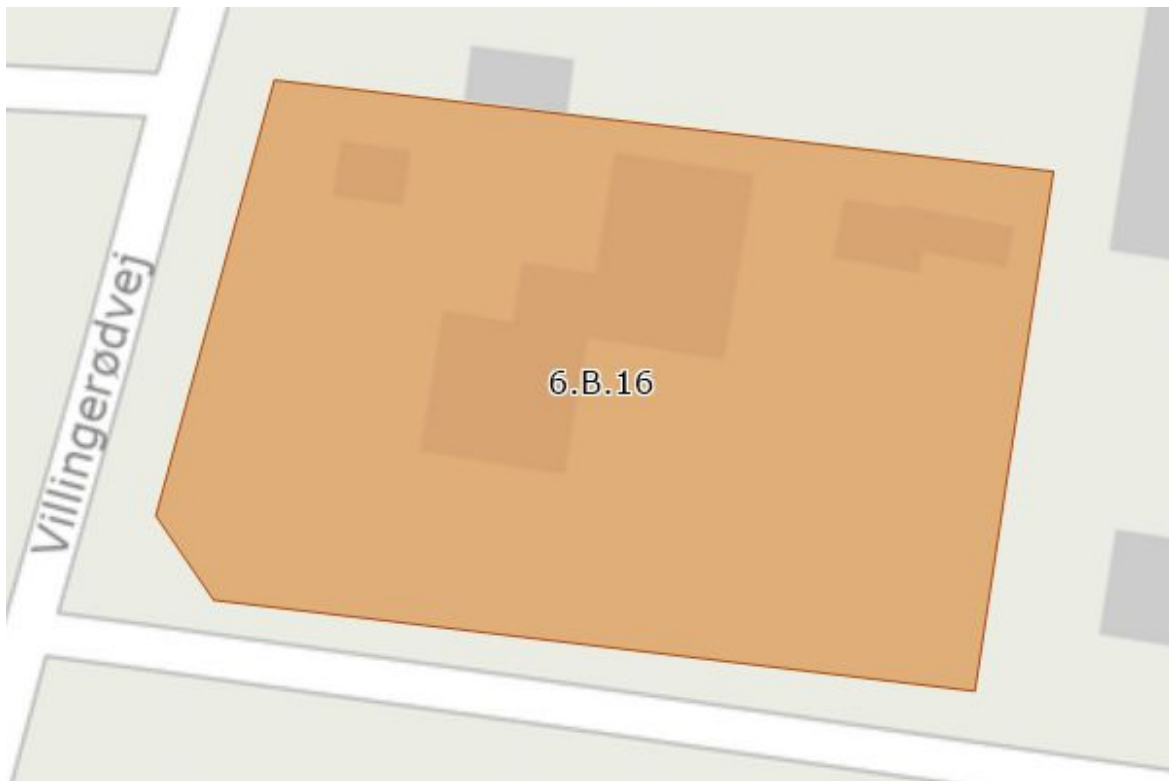
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder må kun udlægges til fælles opholdsarealer.

6.B.16 - Boligområde i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

6.B.18 - Boligområde Kr. Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal trafikbetjenes fra Østvej eller Ruttebakken.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.19 - Boligområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

På ejendomme større end 1.000 m² kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m².

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Opholds- og friarealer

De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.20 - Boliger på Strandkrogen i Dronningmølle

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

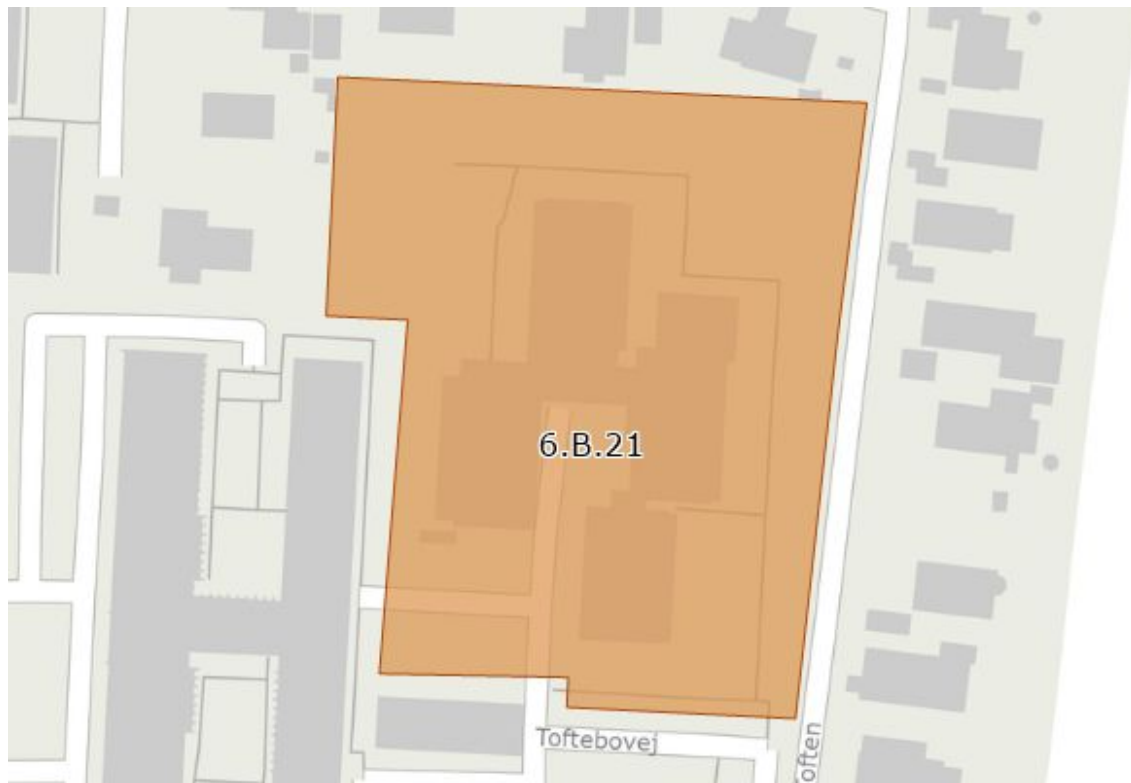
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.21 - Boligområde ved Toftebovej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

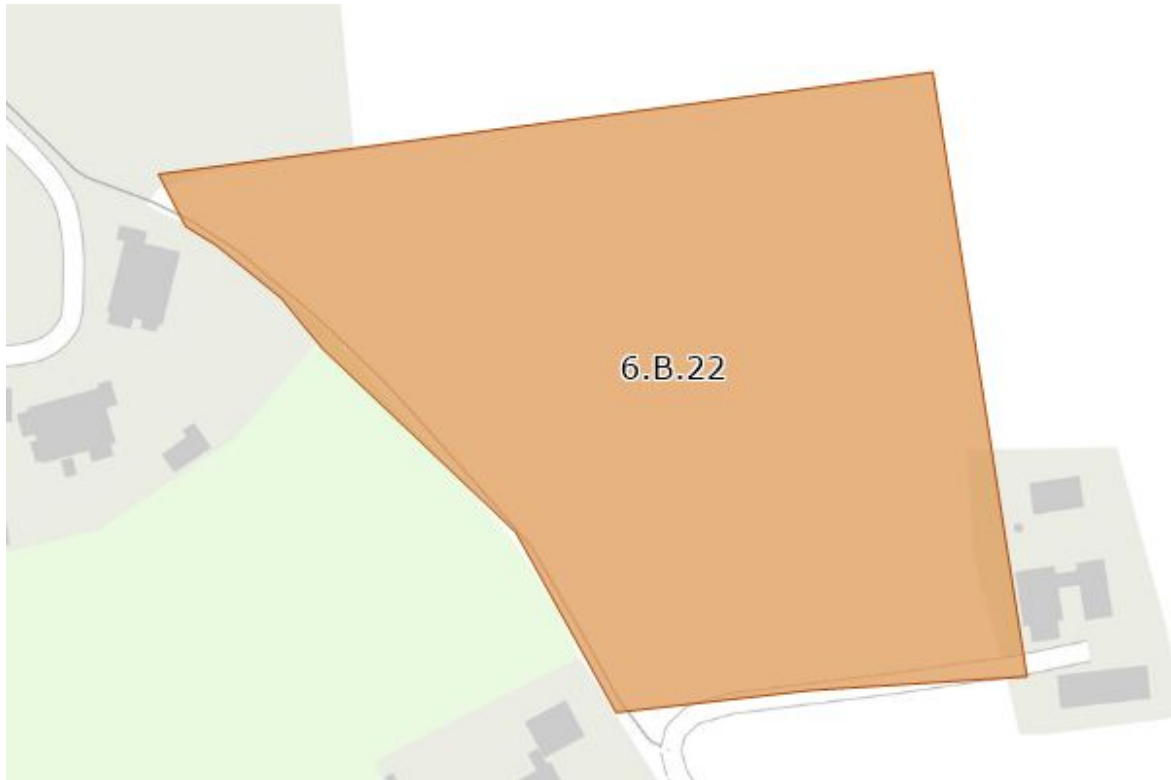
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.B.22 - Boligområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

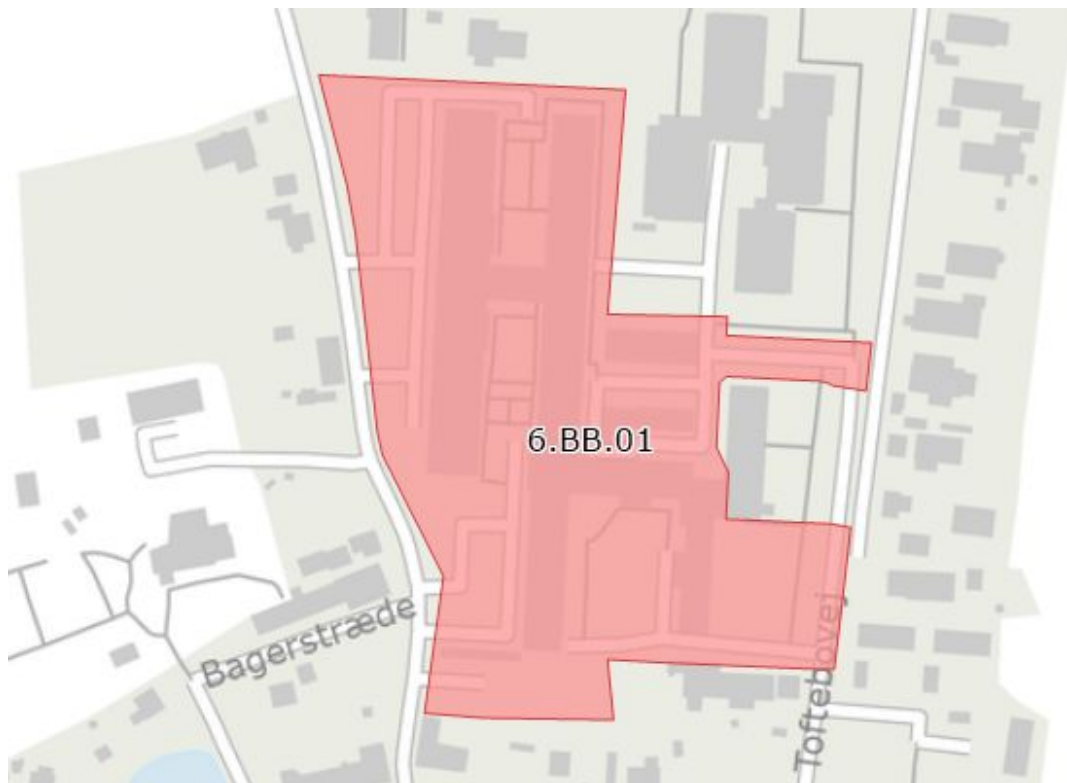
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.BB.01 - Boliger og erhverv på Esbønderup tidligere Sygehus



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv**

Erhverv skal være af en type som kan forenes med boligformål, fx vandrehjem, kursusvirksomhed med overnatning og kontorfællesskaber med tilhørende fælles faciliteter og rekreative formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **95%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **17,5 m**

3,5 etage skal forstås som 3 etager med udnyttet tagetage.

Udstykning

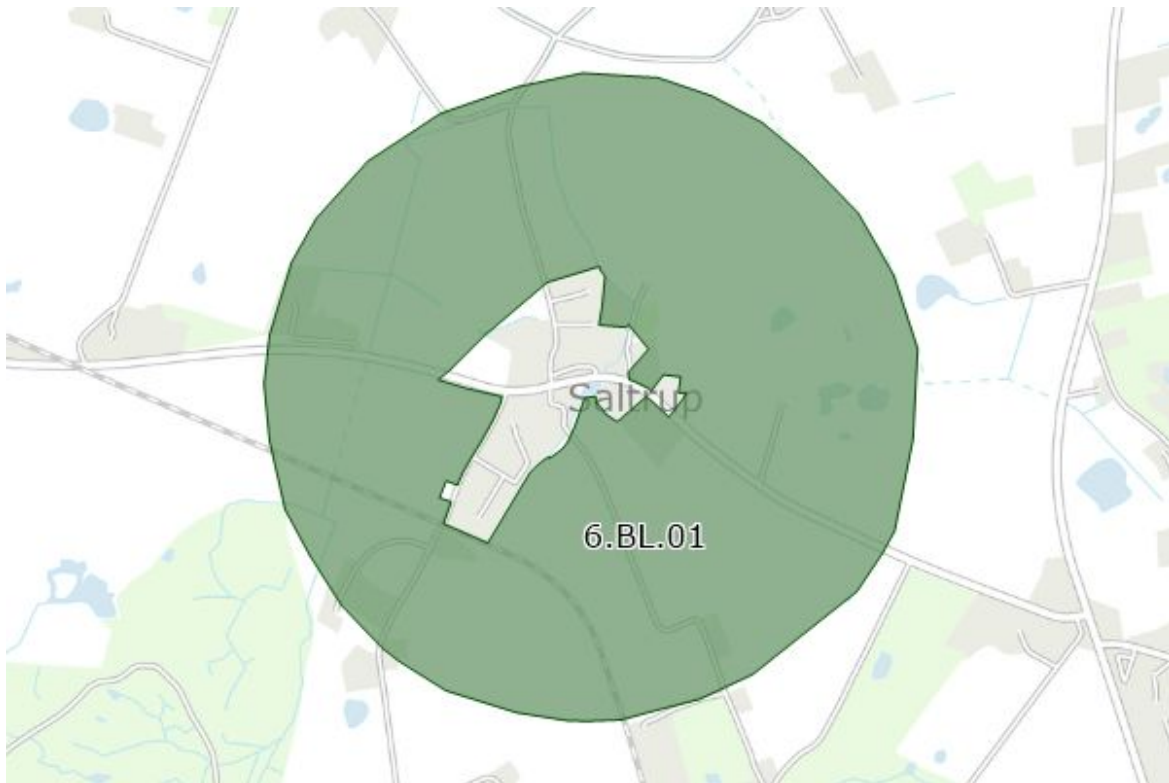
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

En del af området vidner om kulturhistorisk arv. Lokalplaner indenfor området skal sikre at de kulturhistoriske bevaringsværdige træk fastholdes.

6.BL.01 - Bynært landområde ved Saltrup landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **landområde**

Specifik anvendelse er angivet til **landområde, jordbrugsområde**

Området er fastlagt til landbrug, skovbrug og fiskeri.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Endvidere kan der opføres bygninger og anlæg, som ikke slører eller forringer de særlige landskabsværdier.

Nyt byggeri skal opføres i nærheden af eksisterende bebyggelse

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

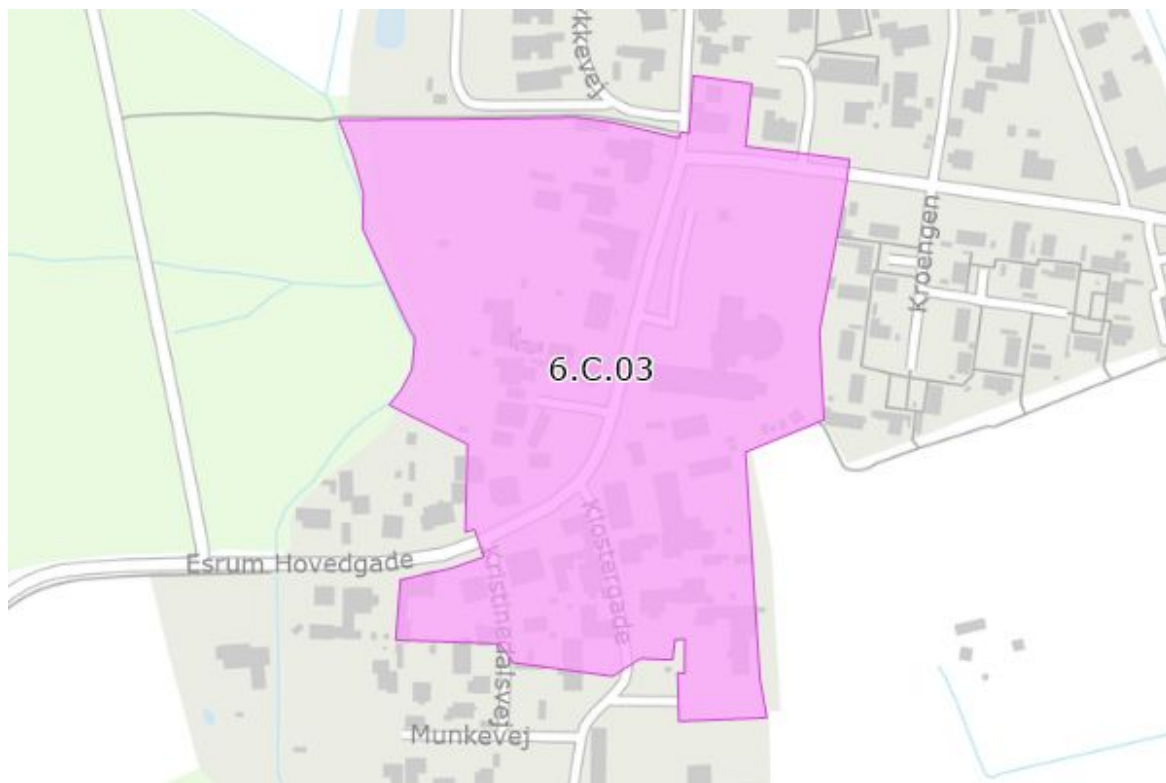
Landskabet/kulturarven

For at opleve det smukke og egnskarakteristiske landskab må der ikke ske råstofgravning, terrænregulering, jord-deponering og skovplantning. Endvidere må der hverken opføres vindmøller og mobilmaster eller opsættes skilte.

For at opleve tidligere tiders bosætning, erhverv, og levevilkår samt deres sammenhæng med det nære landskab må der endvidere ikke ske større byggeri og anlæg, samt fjernelse af karakteristisk beplantning og levende hegn.

Eksisterende stendiger skal bevares.

6.C.03 - Centerområde i Esrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Butikker' gælder

Maksimale etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

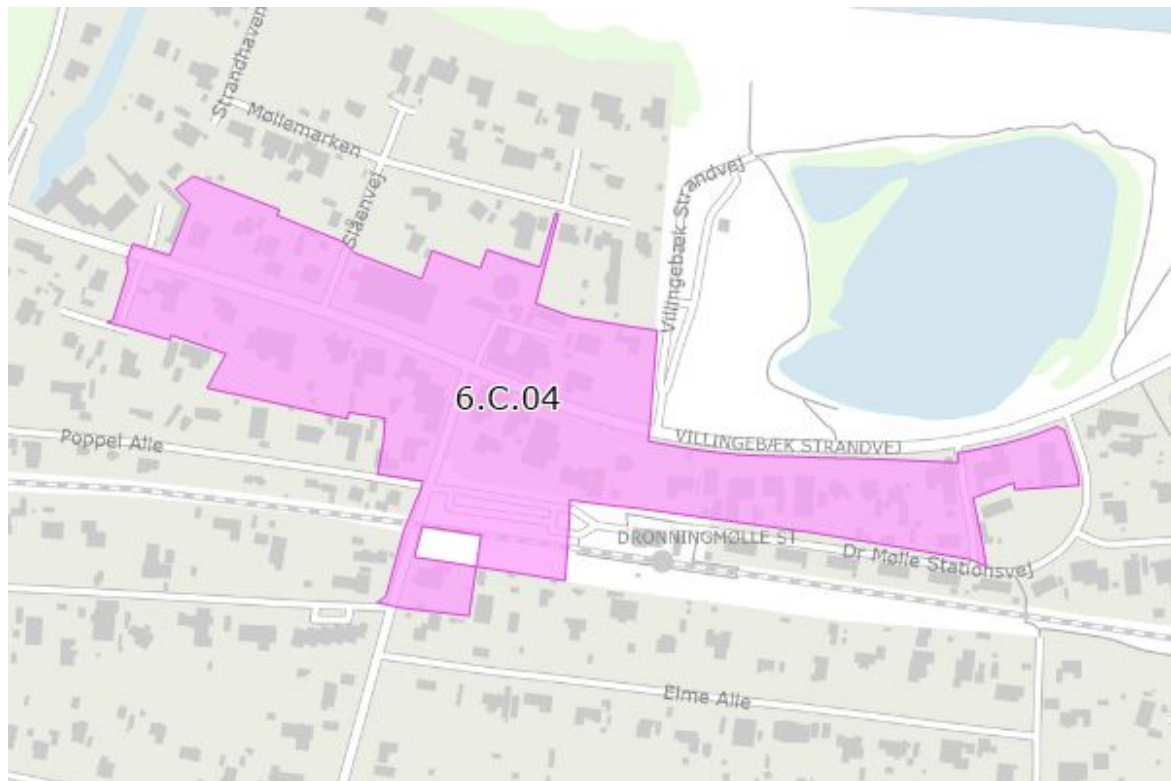
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.C.04 - Centerområde i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er 2

For 'Butikker' gælder

Maksimale etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

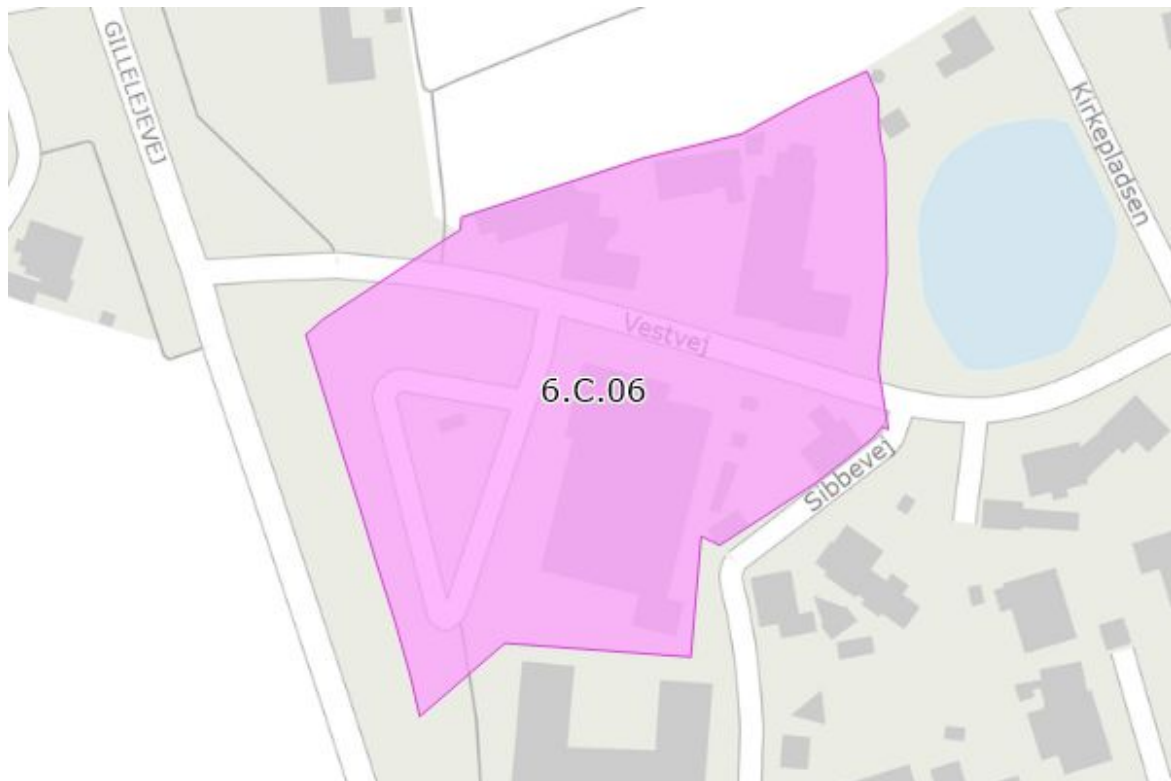
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.C.06 - Centerområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, butikker, lokalcenter, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Butikker' gælder

Maksimale etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

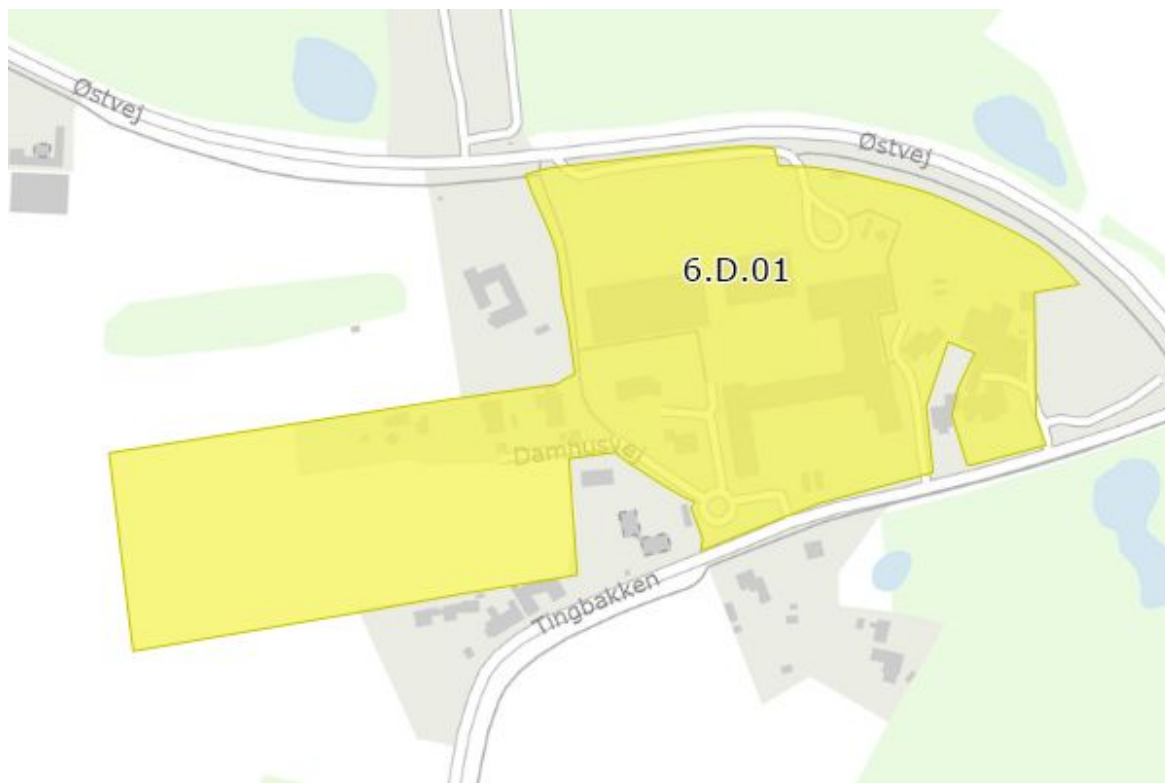
Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

En del af byen er særlig velbevaret og vidner om en kulturhistorisk arv.

6.D.01 - Tingbakkeskolen ved Esrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan opsættes belysningsanlæg på max. 30 m med afskærmede armaturer.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

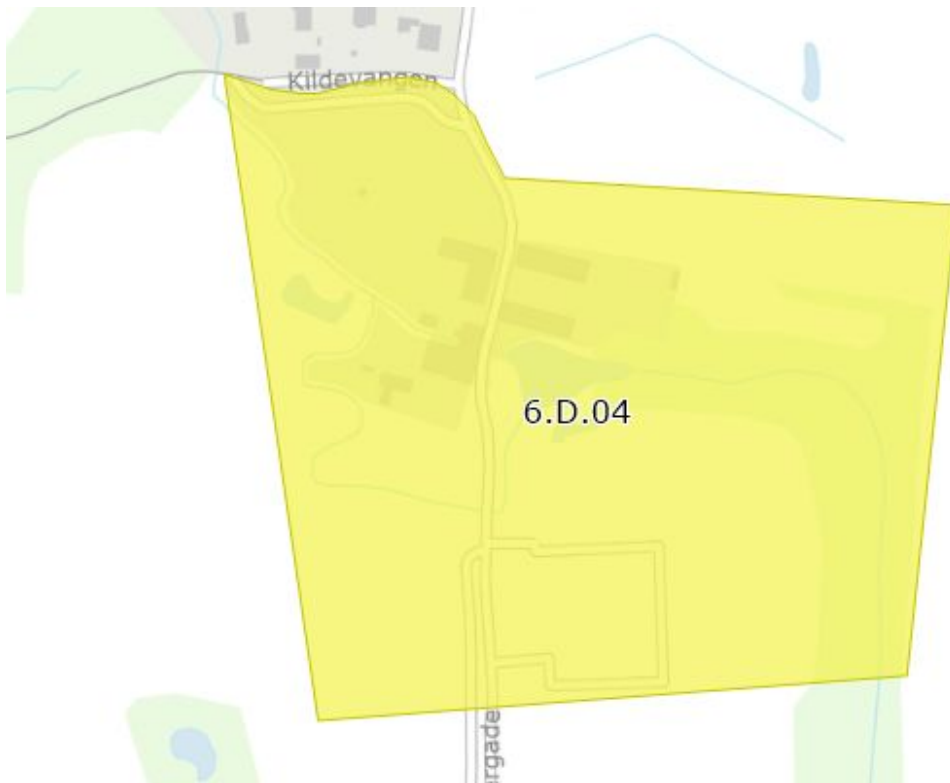
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.D.04 - Esrum Kloster og Møllegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **oplevelsesøkonomisk center, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, jordbrugsområde**

som natur- og miljøskole, besøgscenter, landbrug o.l.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Butiksstørrelser: Max. 250 m² bruttoetageareal.

Området skal friholdes for ny bebyggelse, bortset fra eventuelle mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.D.05 - Flygtningecenter i Gribskovlejren



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bygningerne i området skal i videst muligt omfang bevares som de fremstår i dag.

Der må ikke opføres ny bebyggelse i området.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

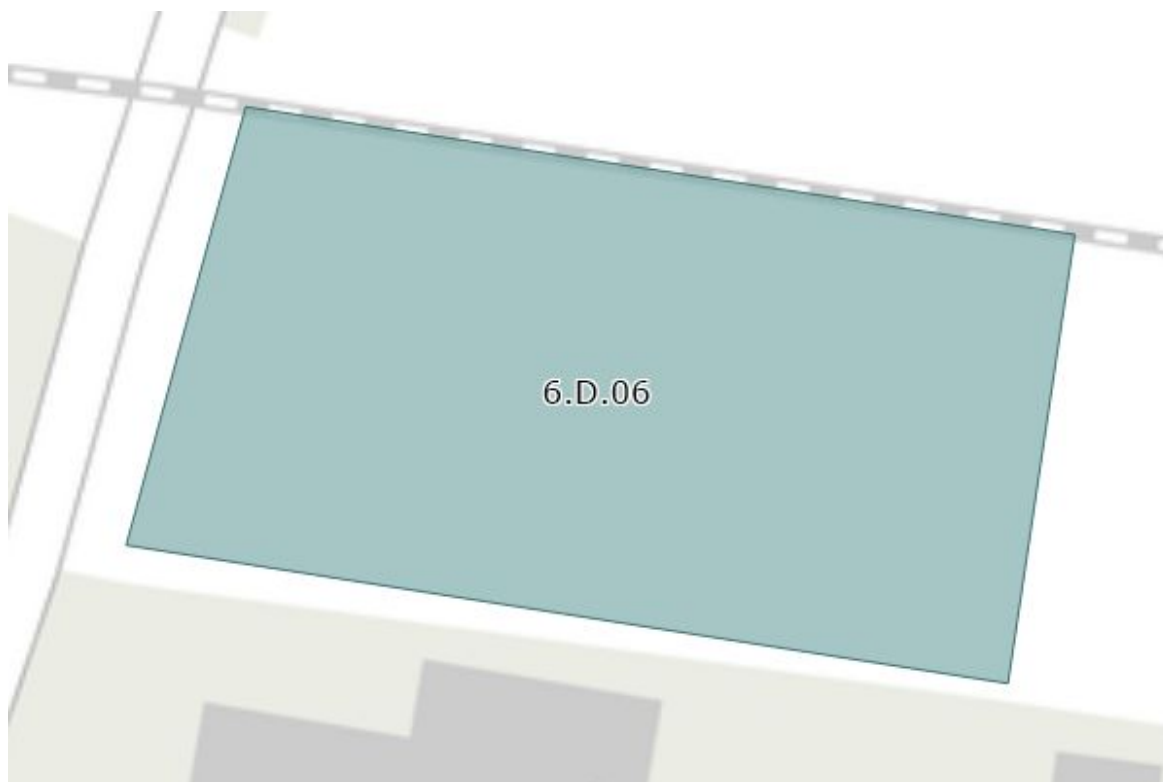
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.D.06 - Antennemast i Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

i form af antennemast med tilhørende tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebbyggelsesomfang

For 'Tekniske anlæg' gælder

Maksimal højde er **42 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.E.01 - Erhvervsområde i Esbønderup

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder**

Enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

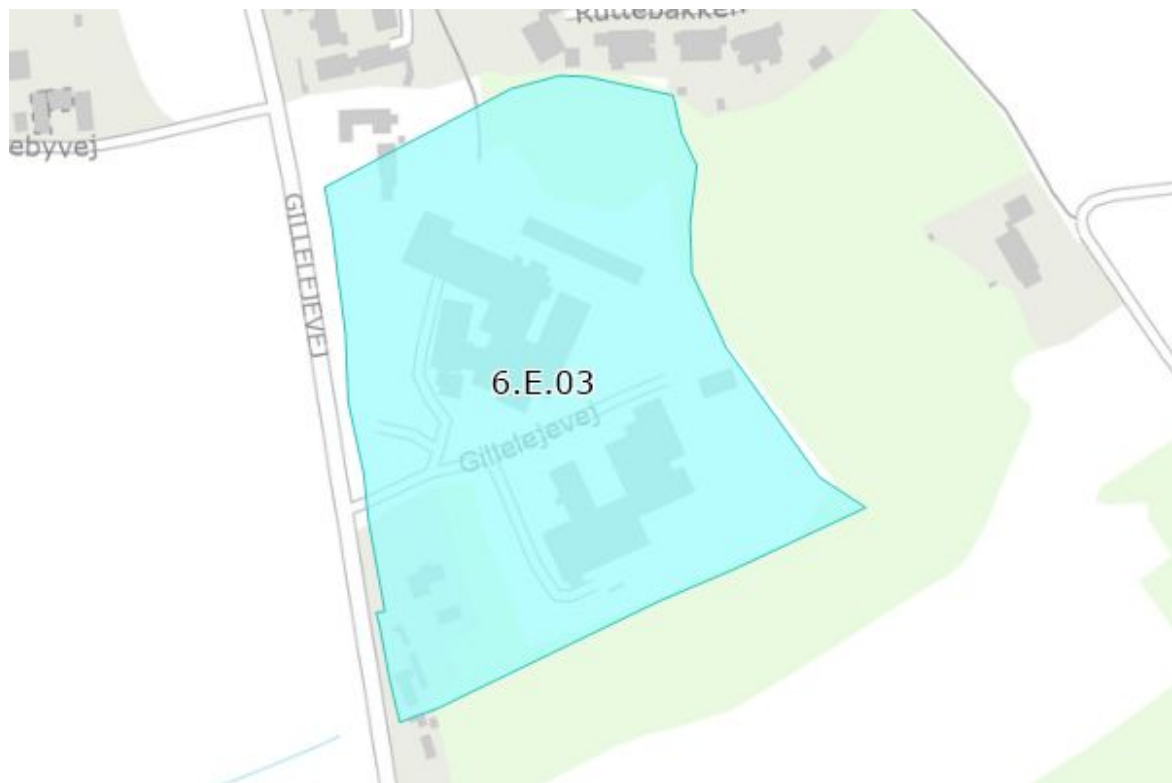
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

6.E.03 - Erhvervsområde i Esbønderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebbyggelsesomfang

Maksimal højde er **10 m**

Der må dog opsættes anlæg til telekommunikation på en skorsten, som er integreret i byggeriet, dog med en højde på max. 45 m.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

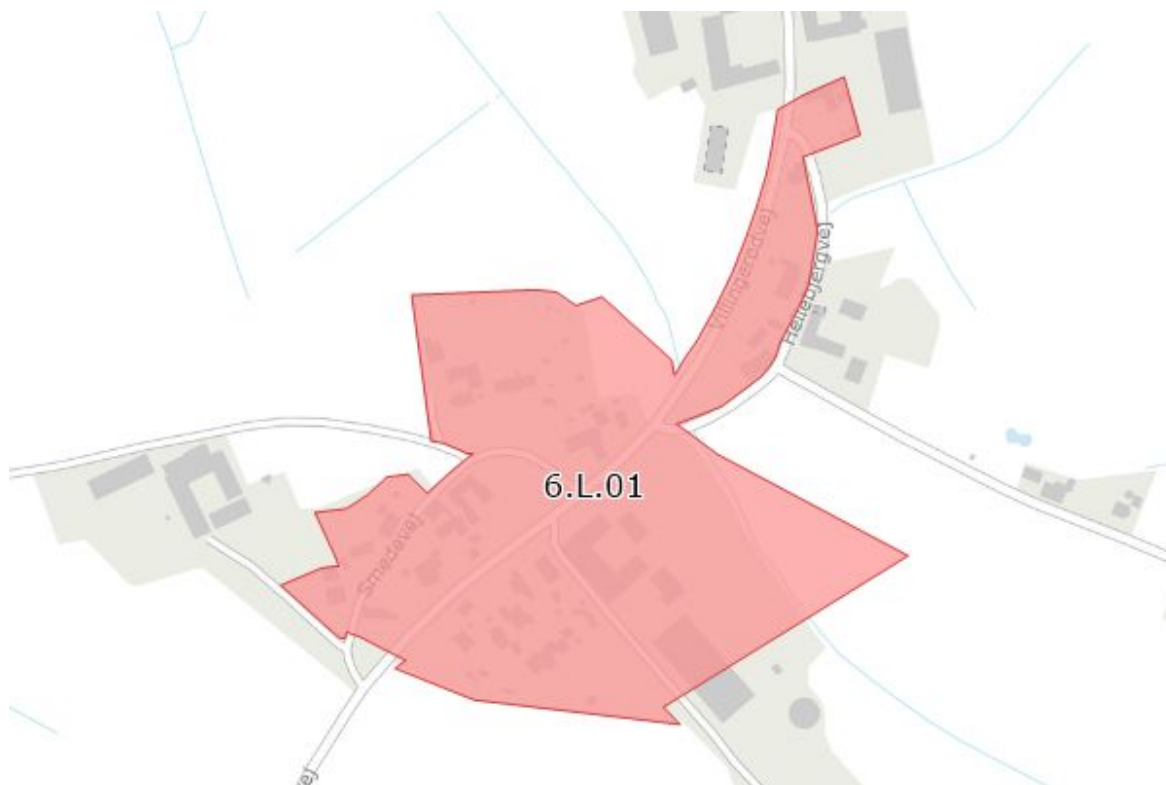
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

6.L.01 - Villingerød landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Landsbyens fællesarealer skal bevares.

Særlige bestemmelser

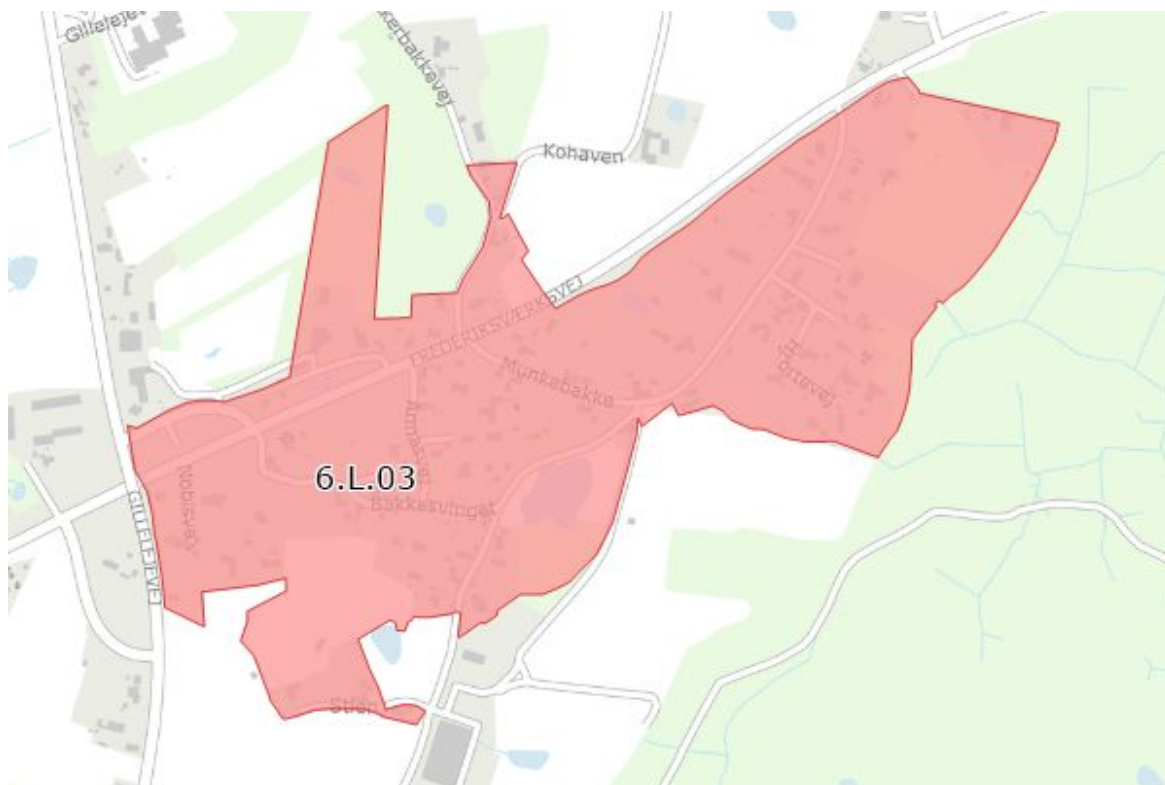
Landsbyen er særlig velbevaret og vidner om en kulturhistoriske arv.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

6.L.03 - Haregab landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

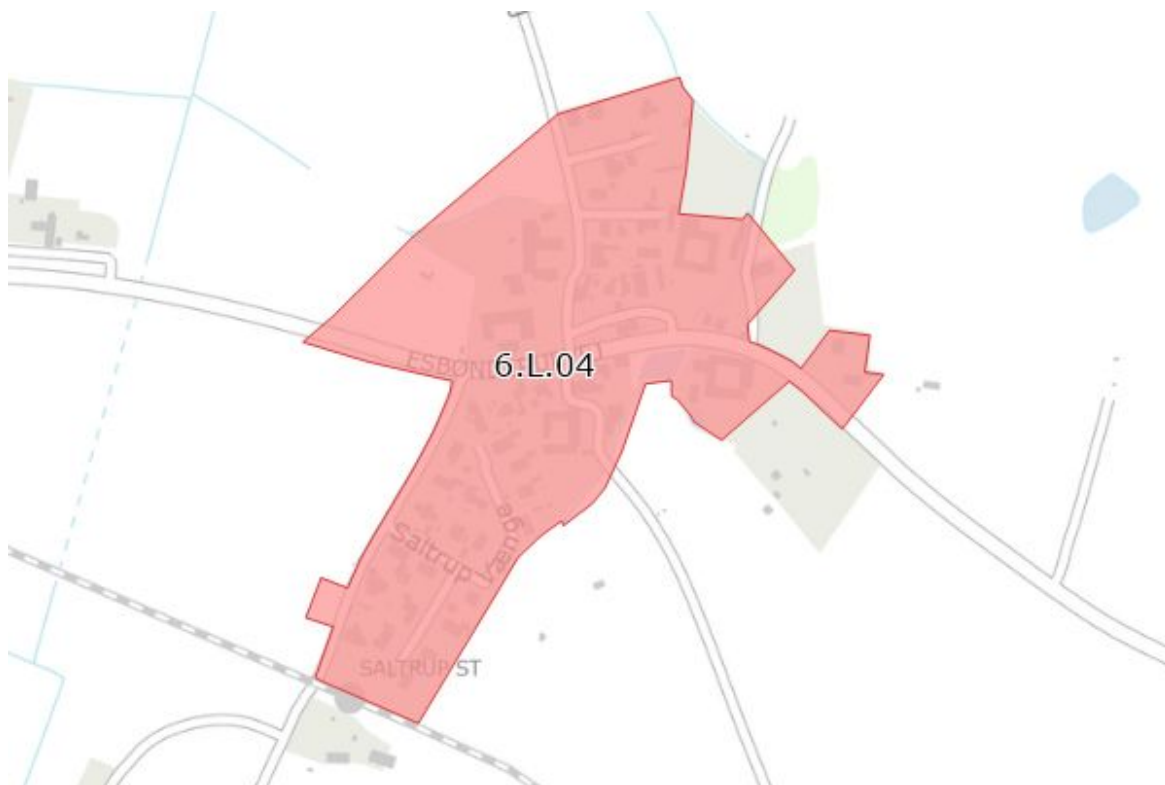
Landsbyens gadekær og stier skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

6.L.04 - Saltrup Landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde, erhvervsområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Grundstørrelser og bebyggelsesprocent: Lokalplan 339.01 for Saltrup landsby fastlægger dette.

Ny bebyggelse skal ske inden for gårdenes eksisterende bygningsvolumen eller som huludfyldning. Arkitekturen skal være tilpasset landsbyen.

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Landsbyens gadekær og grønning skal bevares.

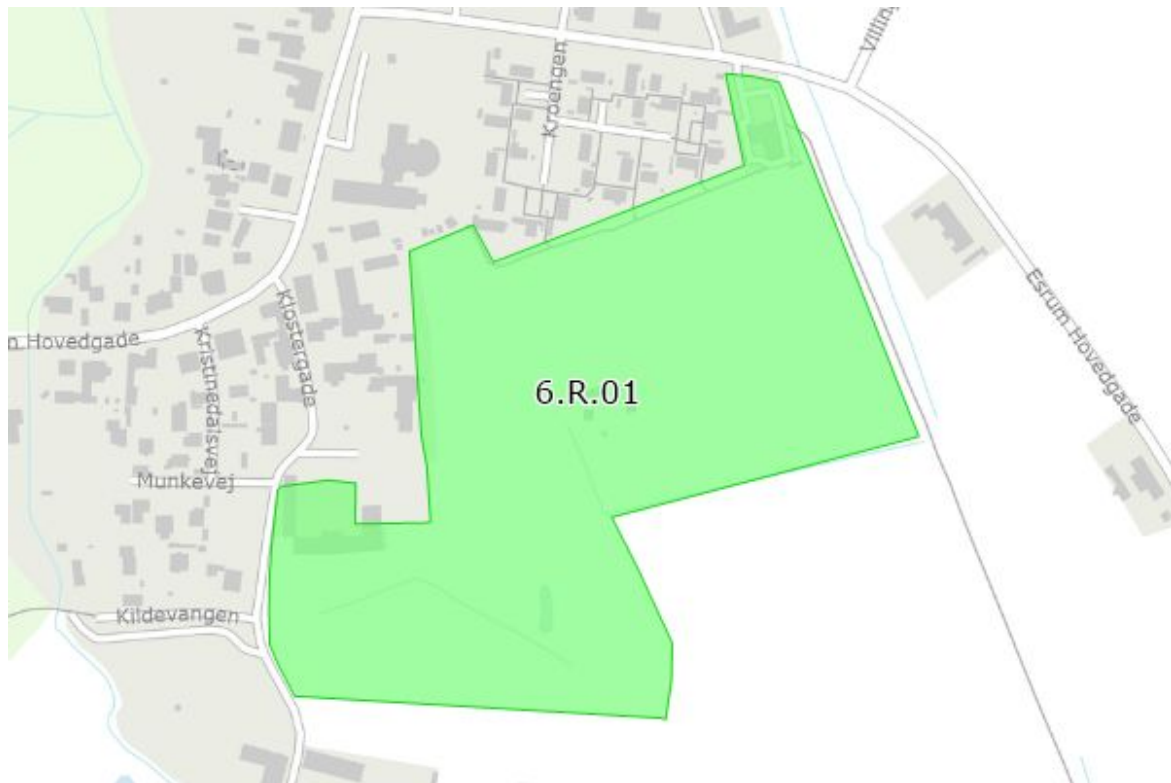
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se. kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

6.R.01 - Rekreativt område ved Esrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, sports- og idrætsanlæg, kulturelle institutioner, jordbrugsområde**

Rekreativt formål som offentligt tilgængeligt friareal, bypark, museum, landbrug, idrætsanlæg o.l.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk m.v.), som er nødvendige for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

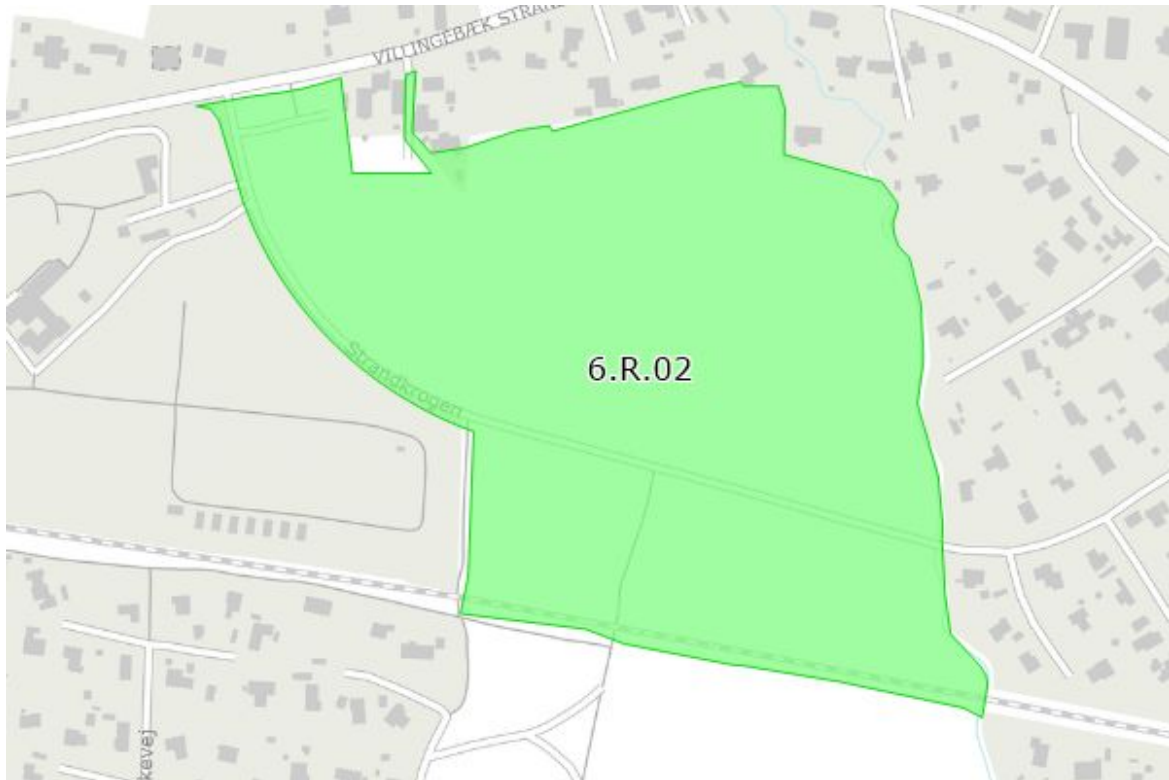
På arealer til idrætsanlæg må opsættes belysningsanlæg på max. 30 m med afskærmede armaturer.

Særlige bestemmelser

En del af byen er særlig velbevaret og vidner om en kulturhistoriske arv. Områdets unikke landskabelige og kulturhistoriske værdier samt værdifulde vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6.R.02 - Rekreativt område ved Ruslandskilen (nord)



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, nærrekreativt område**

Rekreativt formål som offentligt tilgængeligt friareal, strandpark, parkeringsplads m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

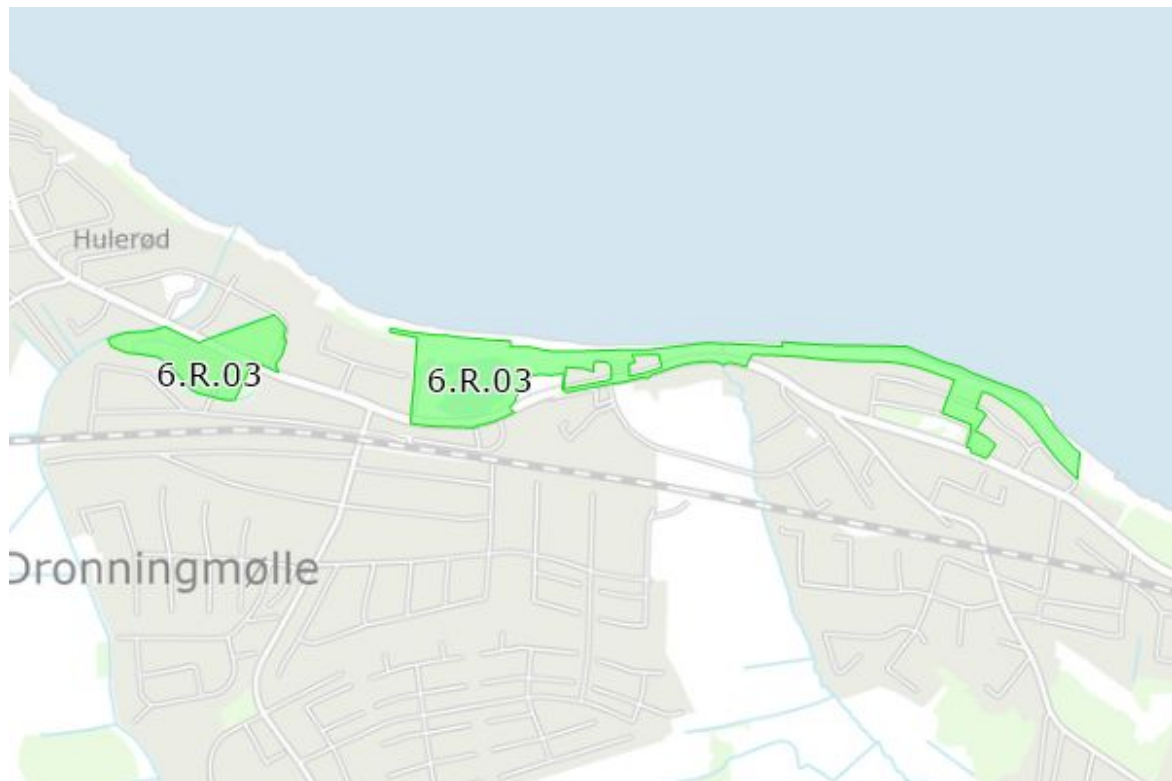
Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges

bevaret. Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige værdier.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6.R.03 - Rekreative områder ved Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, nærrekreativt område**

Rekreative formål som offentligt tilgængeligt friareal o.l.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grunde i 1. række til kysten må ikke udstykkes.

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området.

Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Stierne i området skal bevares således, at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6.R.05 - Område langs kysten ved Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, område til offentlige formål**

Offentlige og rekreative formål i forbindelse med bagvedliggende bebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

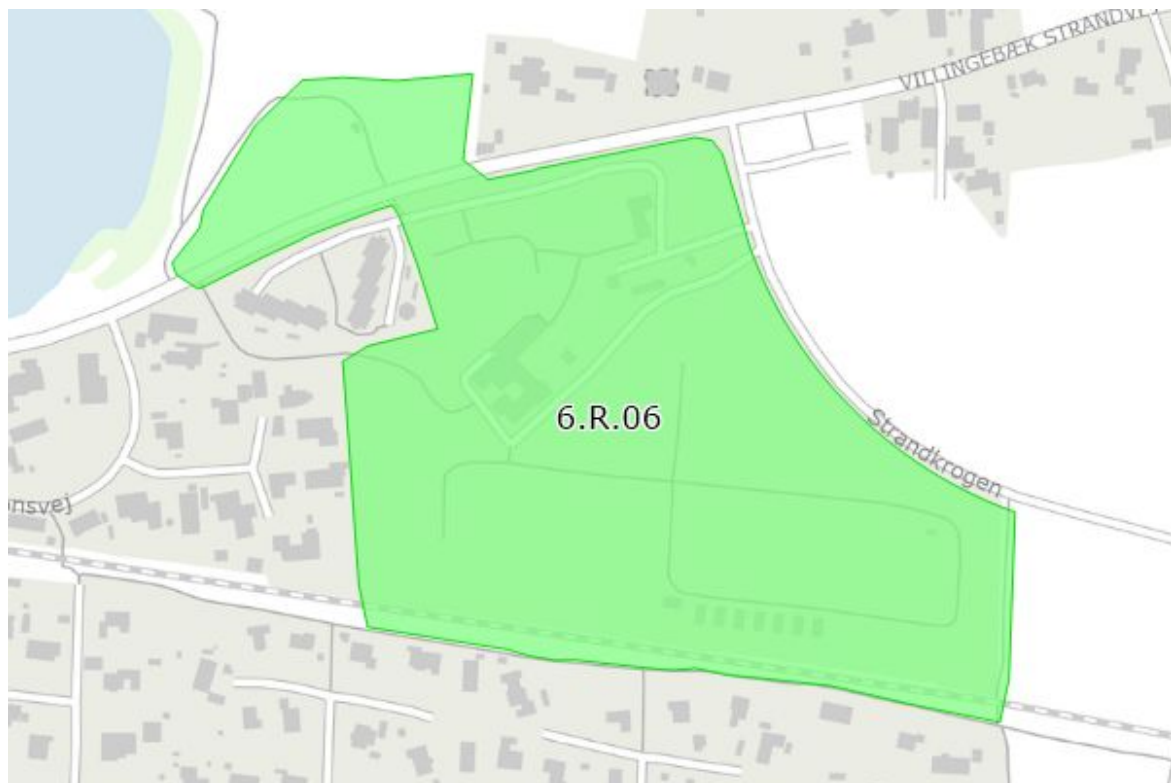
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6.R.06 - Campingplads ved Dronningmølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter, campingplads og vandrerhjem**

Rekreativt formål som campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

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.

Inden for matrikel nummer 1tu, Dronningmølle, Esbønderup kan der opføres badehotel.

For 'Ferie- og kongrescenter' gælder

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **12,5 m**

Udstykning

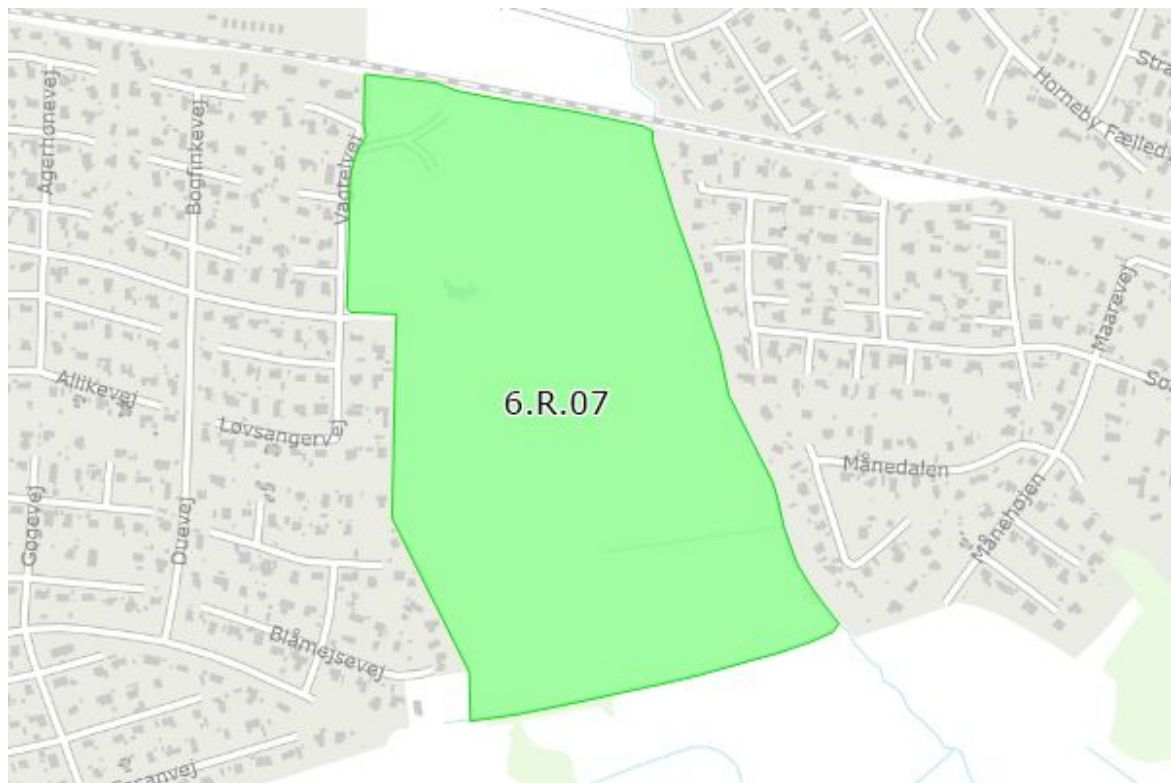
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6.R.07 - Rekreativt område ved Ruslandskilen (syd)



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, nærrekreativt område**

Rekreativt formål som friareal og offentligt tilgængeligt friareal m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun udføres og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse til rekreative formål, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret. Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige

værdier.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6.R.08 - Nordsjællands Fuglepark



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv, øvrige ferie- og fritidsformål**

Rekreativt område som fugle- og dyrepark med tilhørende restaurant, undervisning, dyre- og fuglebure, relevante service-, medarbejder- og publikumsfaciliteter samt en bygning til helårsbeboelse med op til to boligenheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt etageareal er **4500 m²**, beregnet for området som helhed

Bebyggelse til publikums- og medarbejderfaciliteter, beboelse og værksted/lager eller lignende må maks. udgøre et samlet areal på 4.500 m².

Der kan herudover opføres konstruktioner og lignende til dyr og fugle. Nye bebyggelser og konstruktioner skal holdes samlet.

Udstykning

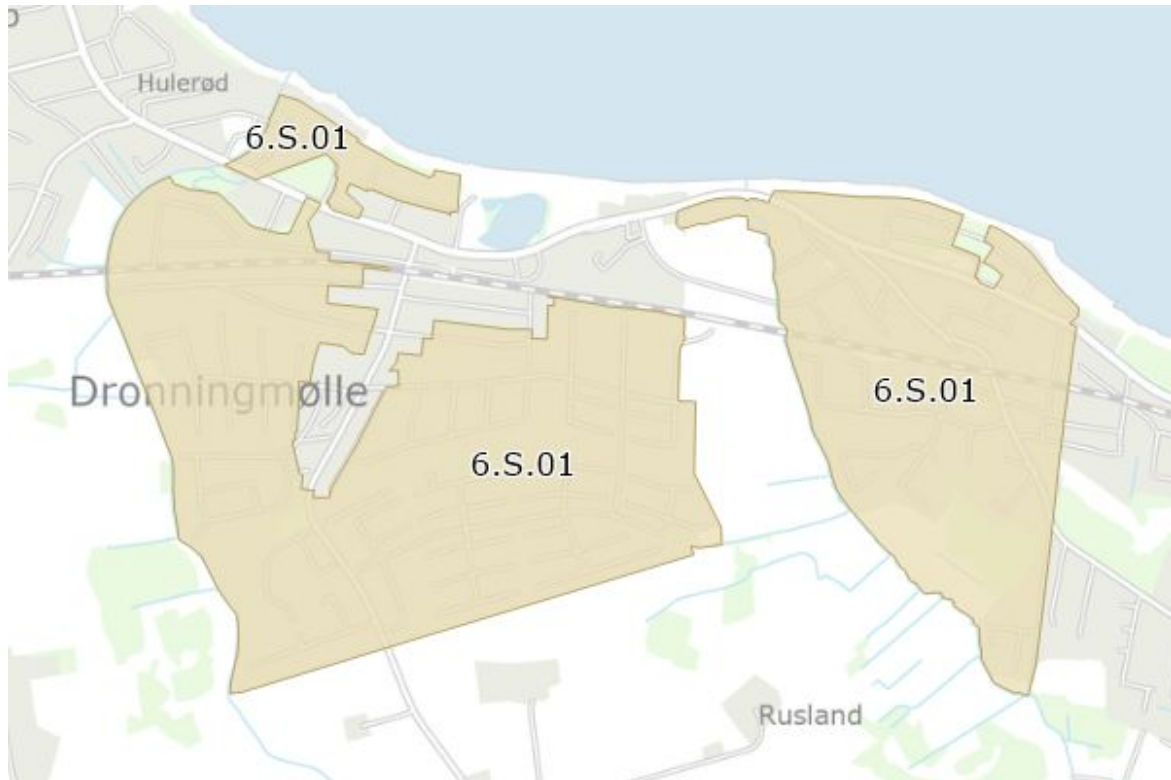
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

6.S.01 - Sommerhusområder ved Dronningmølle og Villingebæk



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusområde.

De gamle gårde og andre større og atypiske bebyggelser i området skal søges anvendt til formål, der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden skal i den forbindelse søges fastholdt.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

I områder, hvor eksisterende bebyggelse overvejende er opført på anden måde end i 1 etage og med max. højde på 5 m kan tillades:

Max. 1½ etage

Max. 6,5 m

Hvad angår større ejendomme samt arealer omkring de gamle gårde skal arealerne/ejendommene søges bevaret, og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering m.v.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

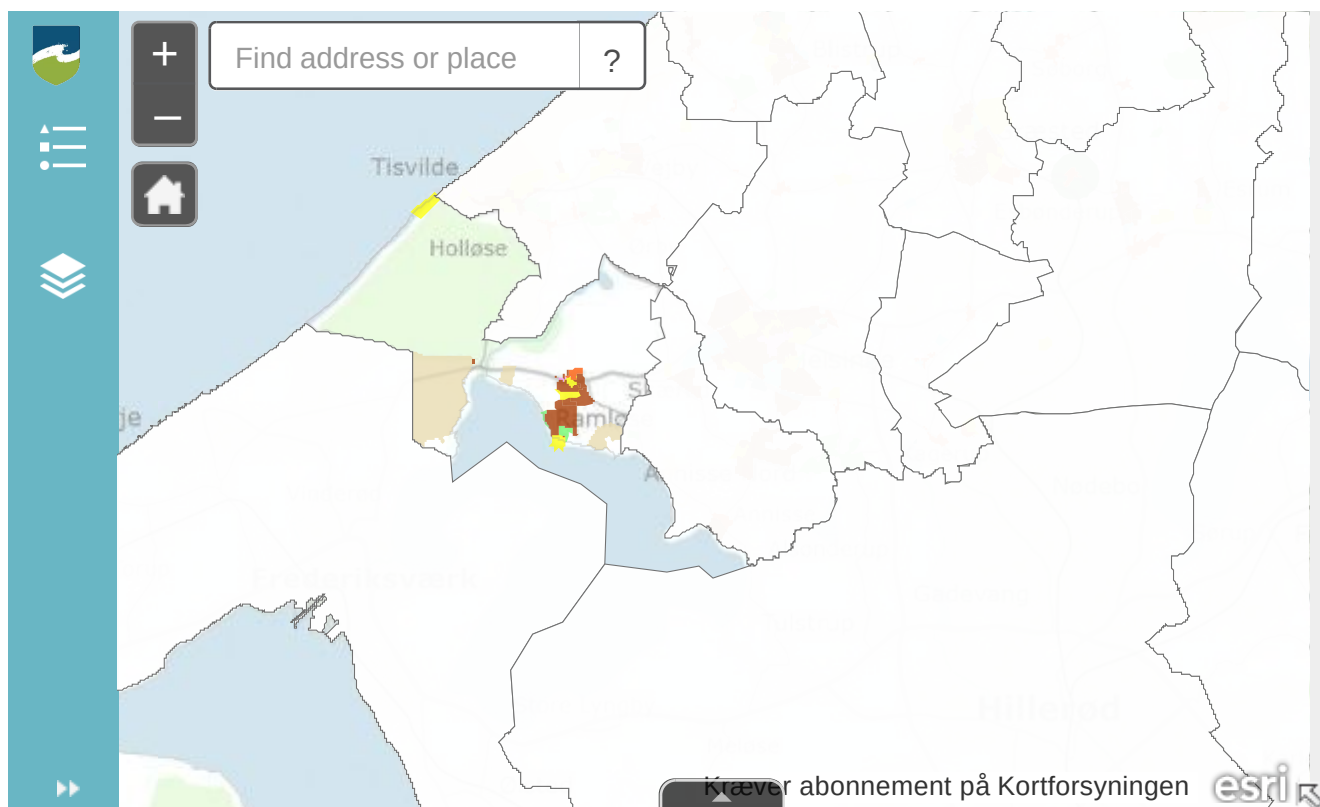
Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.

Særlige bestemmelser

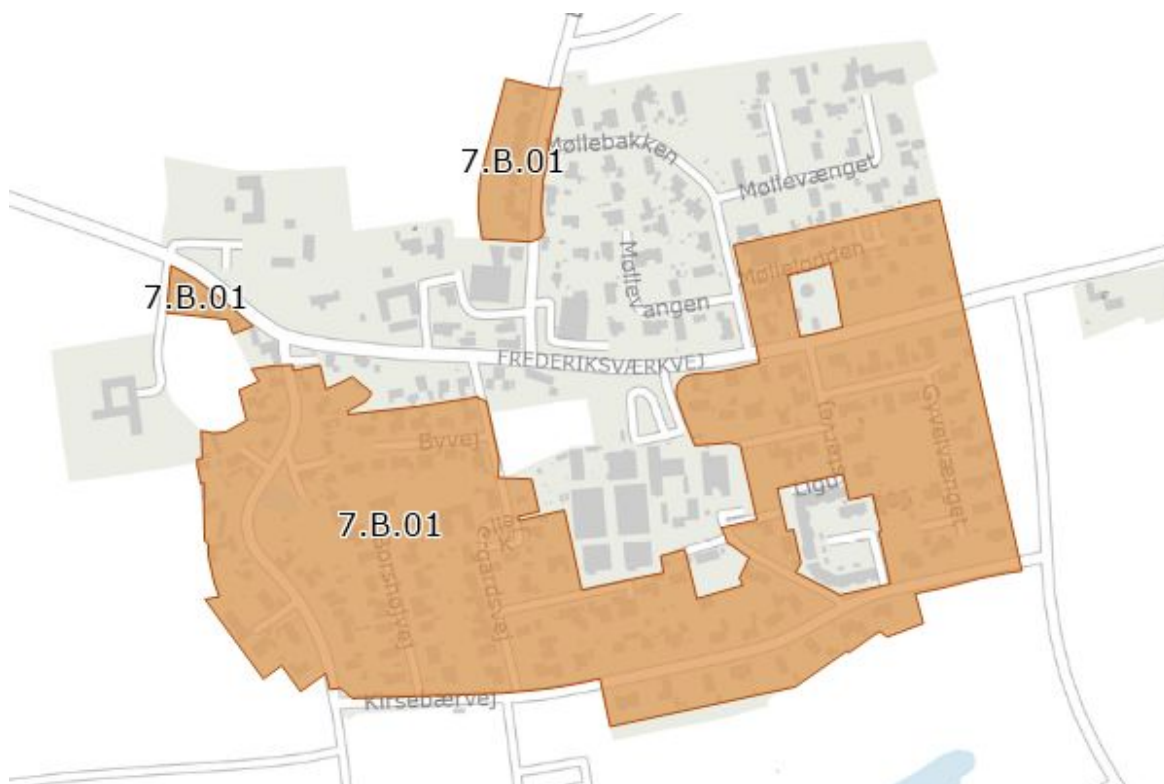
Landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

7. Ramløse



7.B.01 - Boligområde i Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som

friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

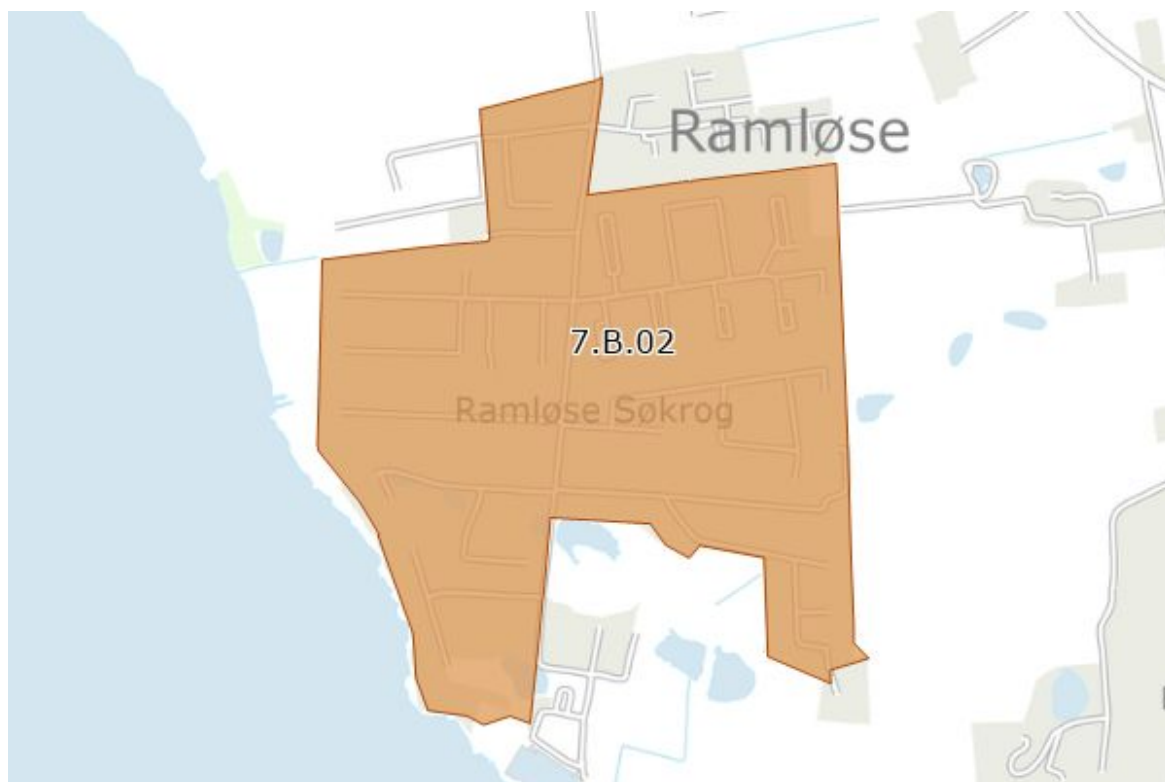
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.B.02 - Boligområdet Søkrogen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Ejendomme i 1. række til Arresø skal søges bevaret og må som udgangspunkt ikke udstykkes. Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1000 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

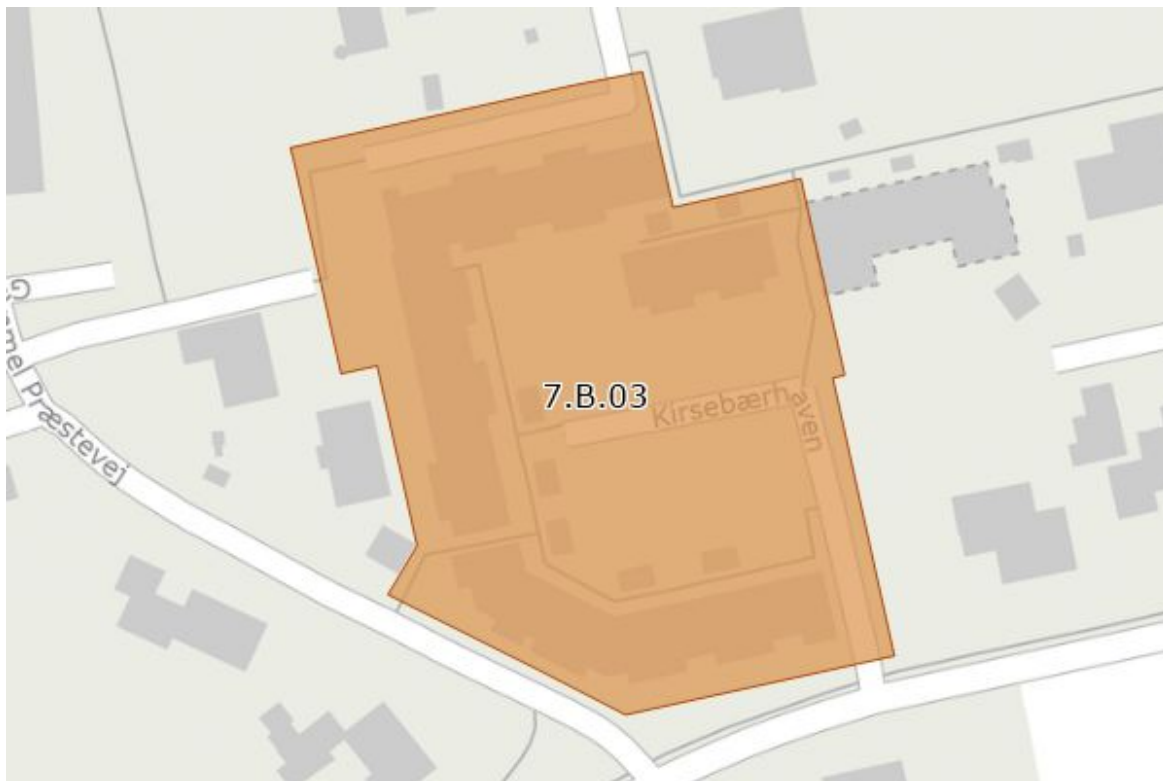
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.B.03 - Boligområde Kirsebærhaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

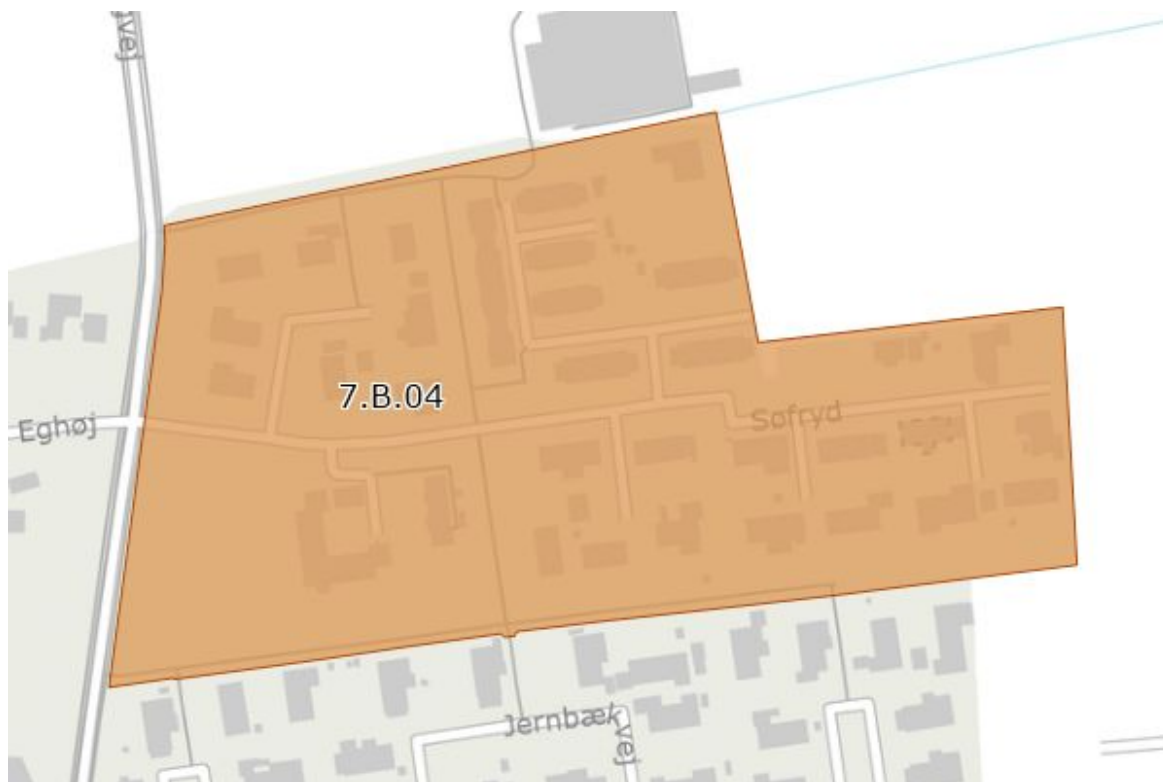
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.B.04 - Boligområde Søfryd



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1000 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

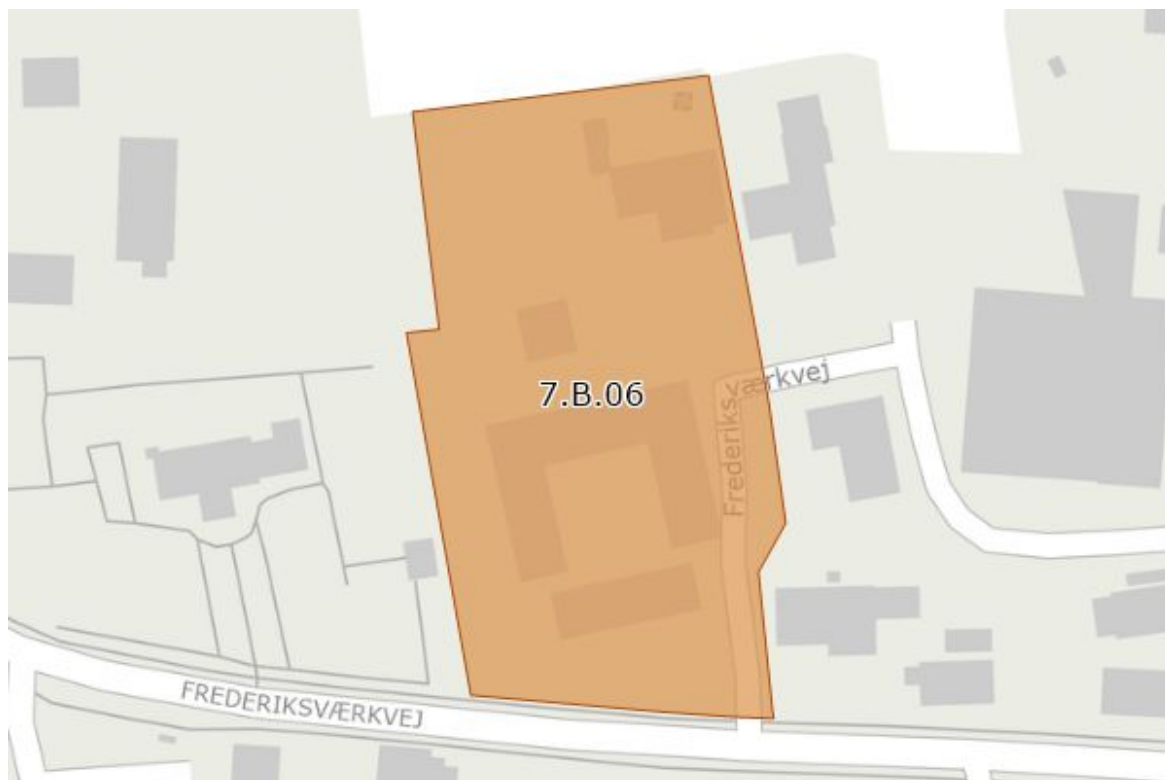
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.B.06 - Boligområde Toftegården



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Der kan opføres institutioner og anlæg til lokal service.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Der skal være fælles friarealer for de enkelte grupper af bebyggelser. Arealerne skal udlægges og anlægges, så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for leg og ophold.

Fast hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Boligområdernes kant mod det åbne land skal bearbejdes så der ikke opstår uheldige terrænspring og lignende, ligesom væsentlige strukturer og sigtelinjer bevares.

7.B.07 - Boligområde ved Søkrogvej i Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **7,5 m**

Der må kun opføres bebyggelse i én enkelt trelænget struktur.

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1000 m²**

Infrastruktur

I den sydligste del af rammeområdet løber en offentlig gangsti. Den skal indgå i den regionale sti, som skal skabes rundt om Arresø. Adgang for offentligheden må ikke hindres.

Særlige bestemmelser

Området er delvis omfattet af en søbeskyttelseslinje mod Arresø, og bebyggelse skal placeres nord for denne.

7.B.09 - Boligområde Ramløse Øst

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300 m²**

Opholds- og friarealer

Der skal være fælles friarealer for de enkelte grupper af bebyggelser. Arealerne skal udlægges og anlægges, så de ligger hensigtsmæssigt og naturligt i forhold til bebyggelsen og giver mulighed for leg og ophold.

Fast hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Infrastruktur

Området trafikbetjenes fra Præstevej.

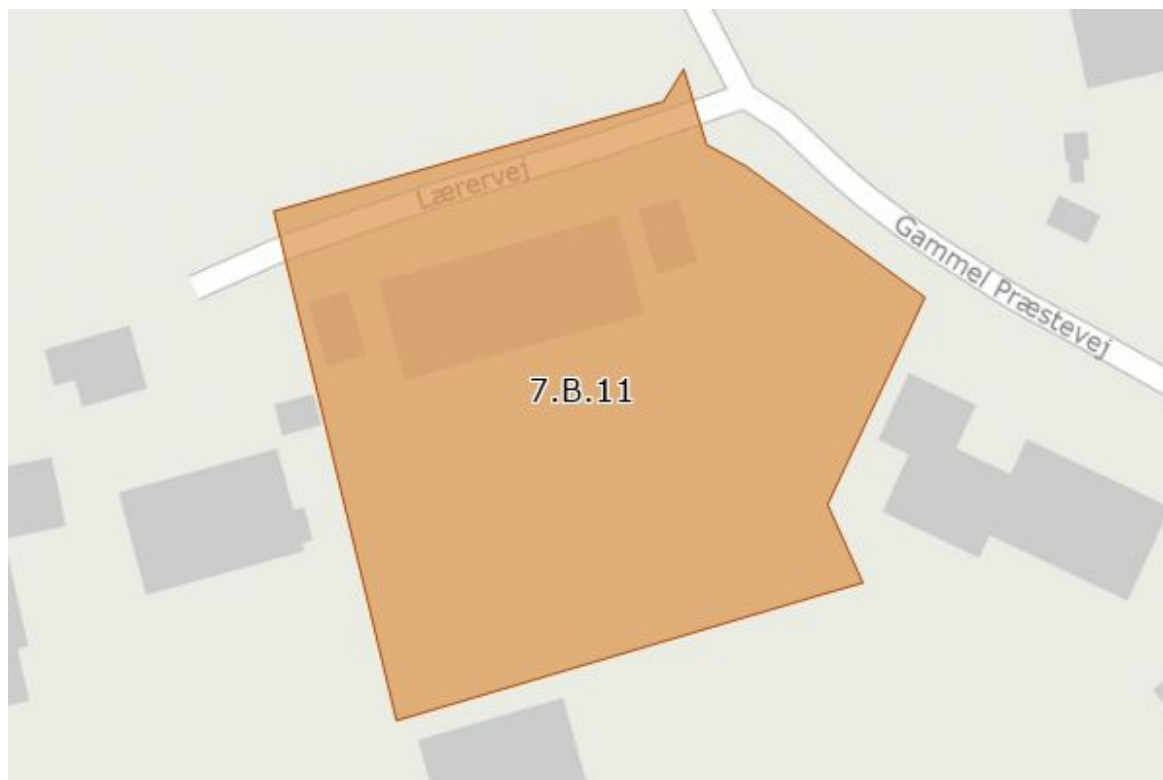
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.B.11 - Boligområde i Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer. Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.B.12 - Boligområde ved Sandet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner**

Der må etableres højst 10 boliger i området. Beboelse samt virksomhed skal etableres i den eksisterende bygningsmasse inden for området.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **18%** af området som helhed

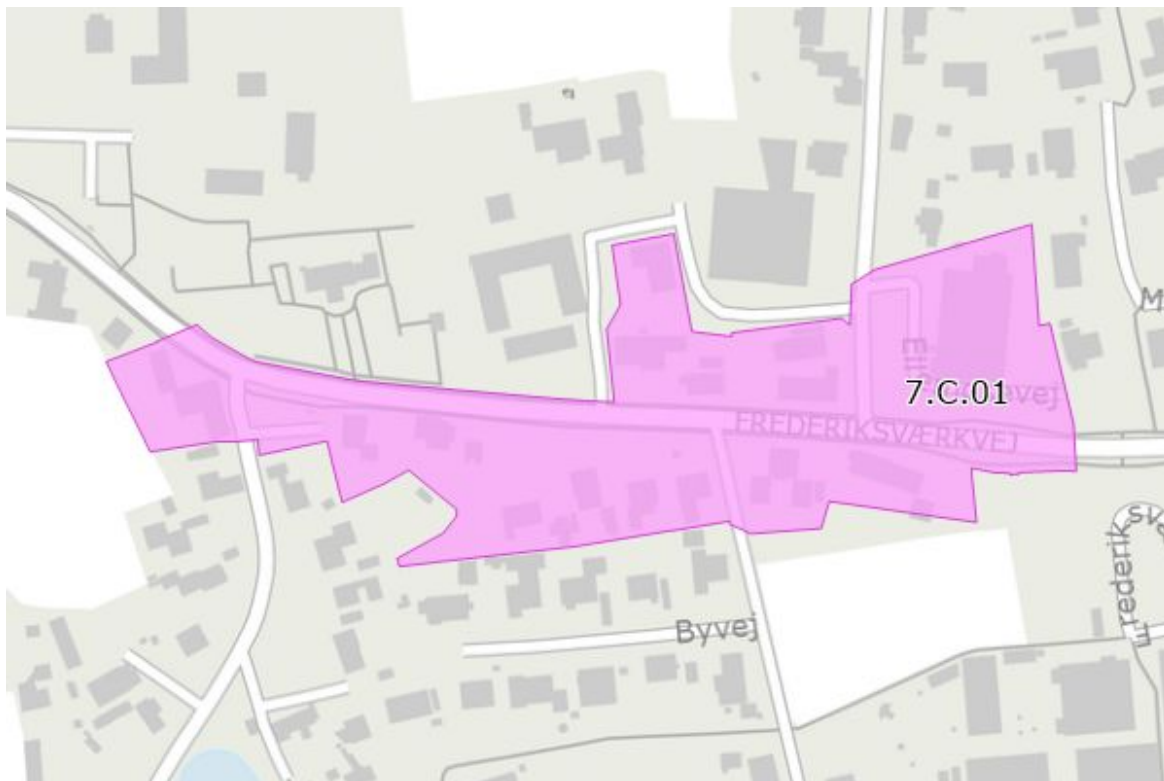
Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

7.C.01 - Centerområde i Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Centerformål som butikker, liberale erhverv, restauranter, hotel og lignende samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Offentlige formål som institutioner og lignende.

Boligformål: Åben-lav, tæt-lav og etagehusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Boligformål Max. 30% bebyggelse for den enkelte ejendom.

Anden bebyggelse Max. 45% bebyggelse

Dagligvarebutikker:

Max. 1.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgsvarerbutikker:

Max. 1.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Indenfor området må der udnyttes max. 3.000 m² bruttoetageareal i alt til butikksformål.

Områdets karakter af blandet og uensartet landsbymæssig bebyggelse skal bevares.

Ved planlægningen af området skal der tages særligt hensyn til kirkens næromgivelse, udsynet til kirken, og der skal holdes en passende afstand imellem kirkemuren og andet byggeri.

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 500 m².

Den overordnede matrikulære struktur må ikke ødelægges ved sammenlægning af ejendomme.

Fritliggende enfamiliehuse Max. 1½ etage

Øvrig bebyggelse Max. 2 etager, idet at man på øvrige ejendomme fastsætter bygningshøjder på baggrund af områdets landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier samt bebyggelsens påvirkning af omgivelserne.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er **2**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Butikker' gælder

Maksimalt etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

Opholds- og friarealer

Ved ny bebyggelse skal der udlægges opholdsarealer i terræn og/eller som altaner og tagterrasser. Størrelsen fastlægges under hensyn til byggeriets størrelse og anvendelse.

Centerområdets kant mod de omgivende boligområder skal bestå af hække og anden beplantning.

Faste hegn må kun opsættes omkring de nære opholdsarealer og mod andre naboer i centerområdet.

Infrastruktur

Der skal tilstræbes en trafiksikker og tryk afvikling af trafikken.

Ved ny bebyggelse skal der som udgangspunkt udlægges parkeringsarealer svarende til 1½ p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.

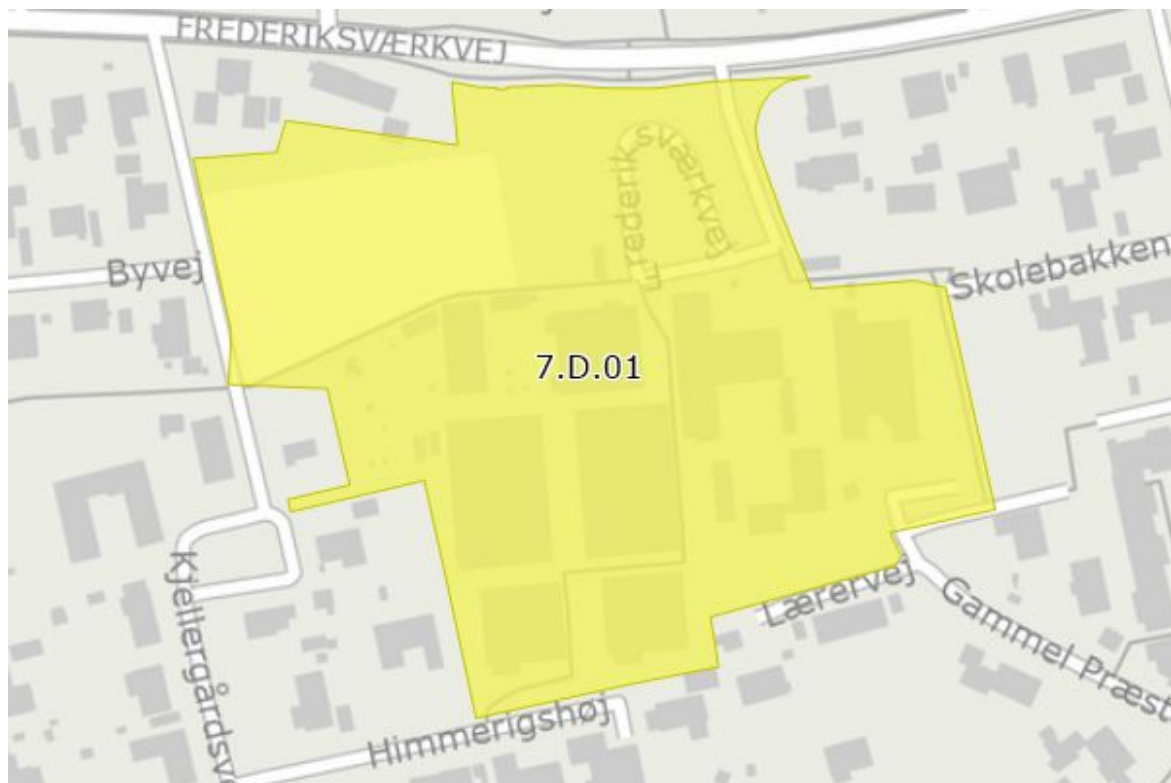
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.D.01 - Skole og daginstitution i Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele må være højere under hensyn til bygningernes anvendelse.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

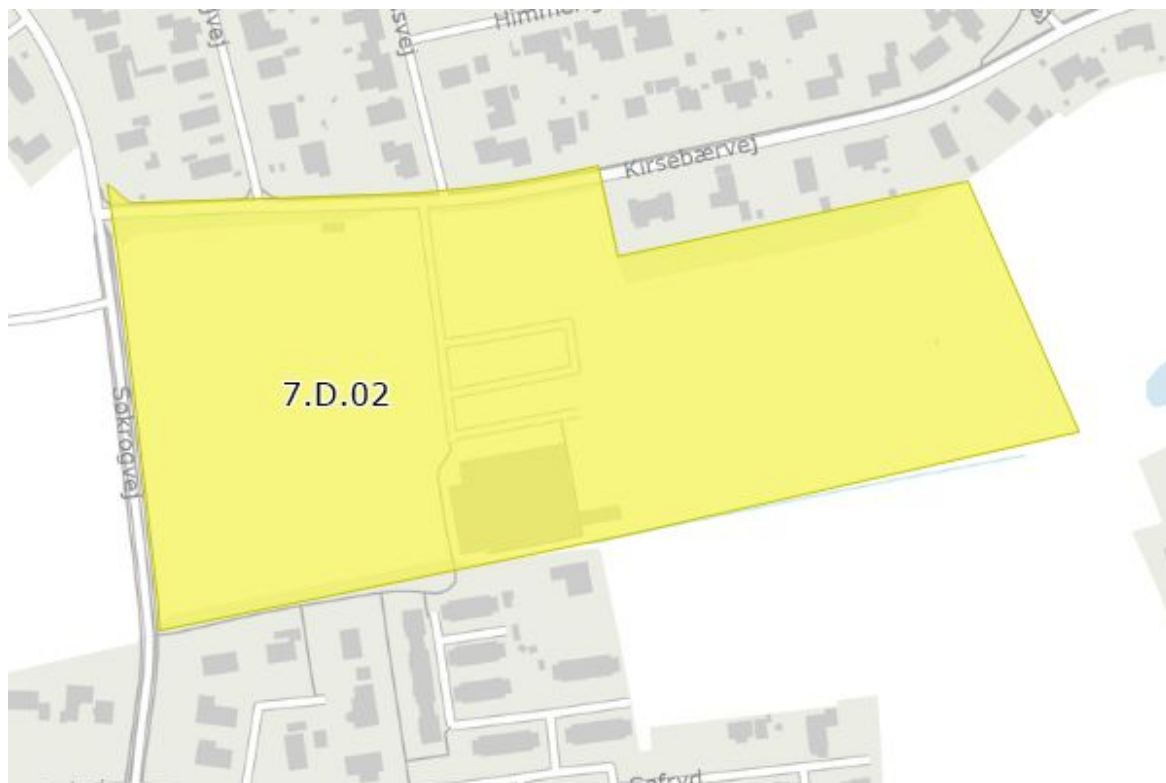
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.D.02 - Ramløsehallen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele må være højere under hensyn til bygningernes anvendelse.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

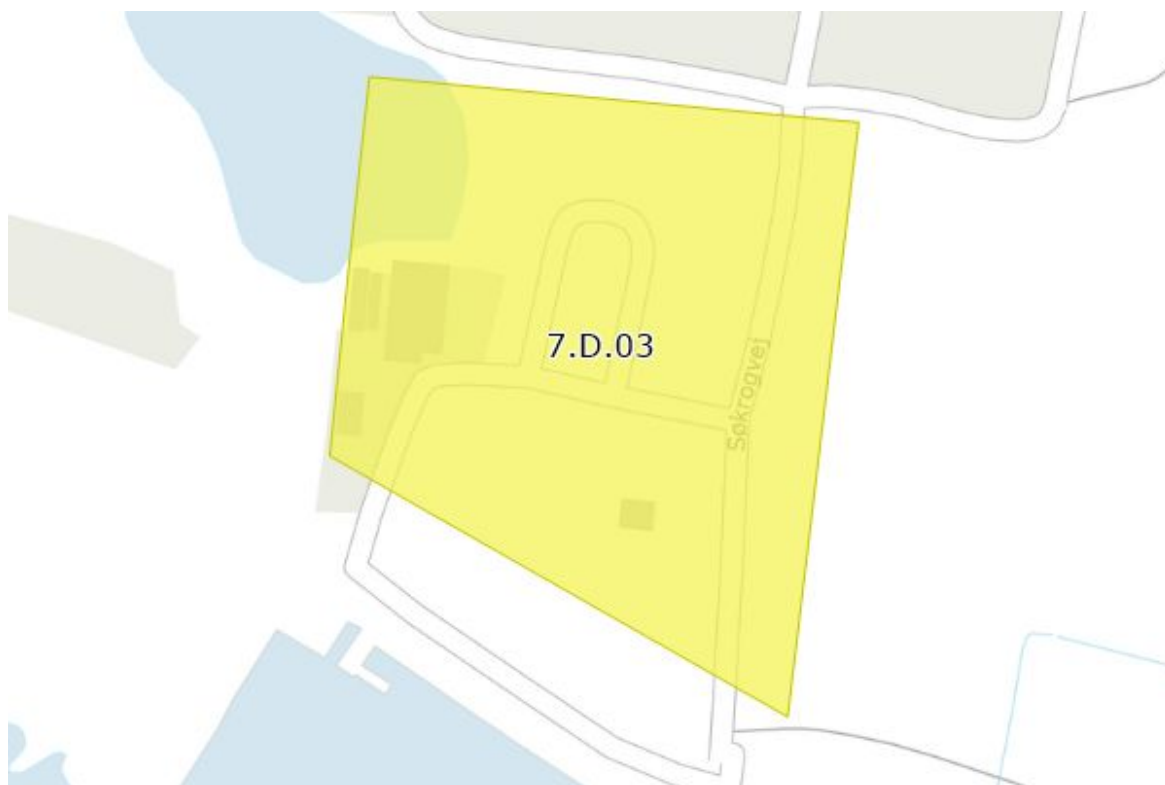
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.D.03 - Bådehavn ved Søkrogen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**
i form af klubhus, drifts- og servicebygninger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

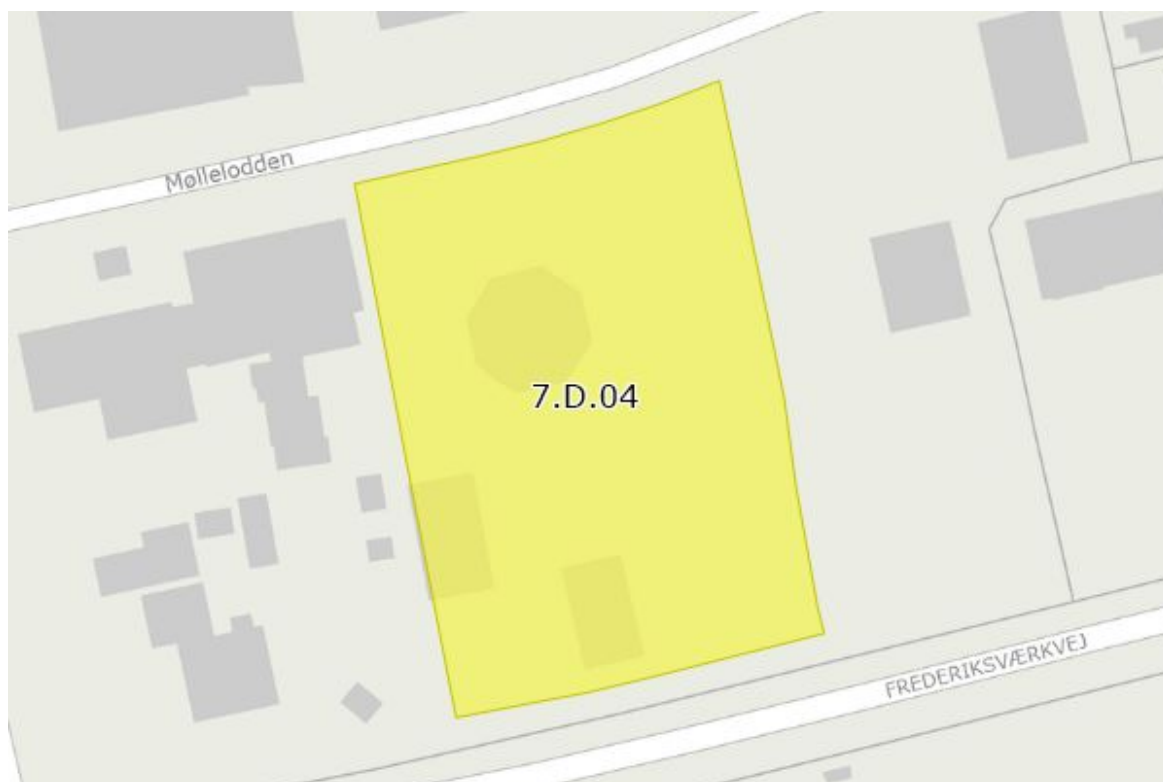
Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.D.04 - Møllen i Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, område til offentlige formål, vindmølle anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres den for driften nødvendige bebyggelse i form af klubhus, drifts- og servicebygninger.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

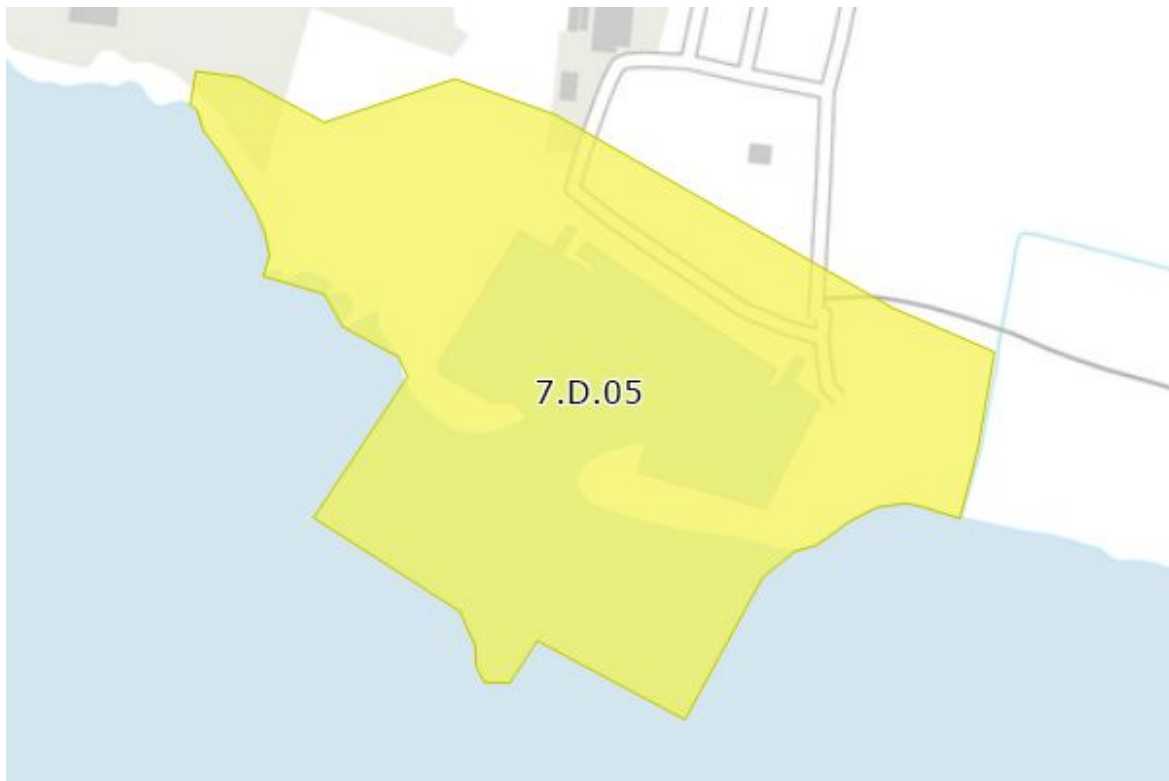
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

7.D.05 - Lystbådhavn ved Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, lystbådehavn**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

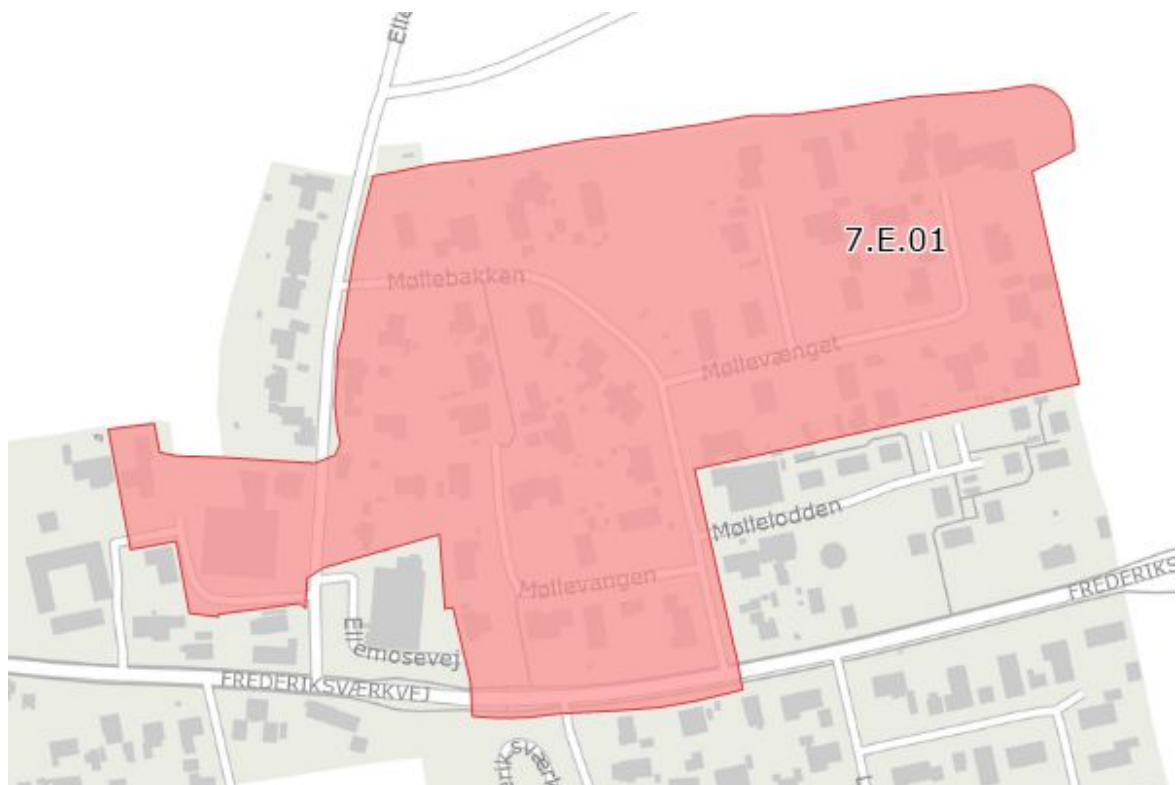
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

7.E.01 - Blandet bolig og erhvervsområde i Ramløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk**

Virksomheden skal drives af dem, der bor på ejendommen og må ikke give anledning til gener for den omgivende bebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Særlige bygningsdele som skorstene og ventilationsafkast kan opføres i større højde.

Udstykning

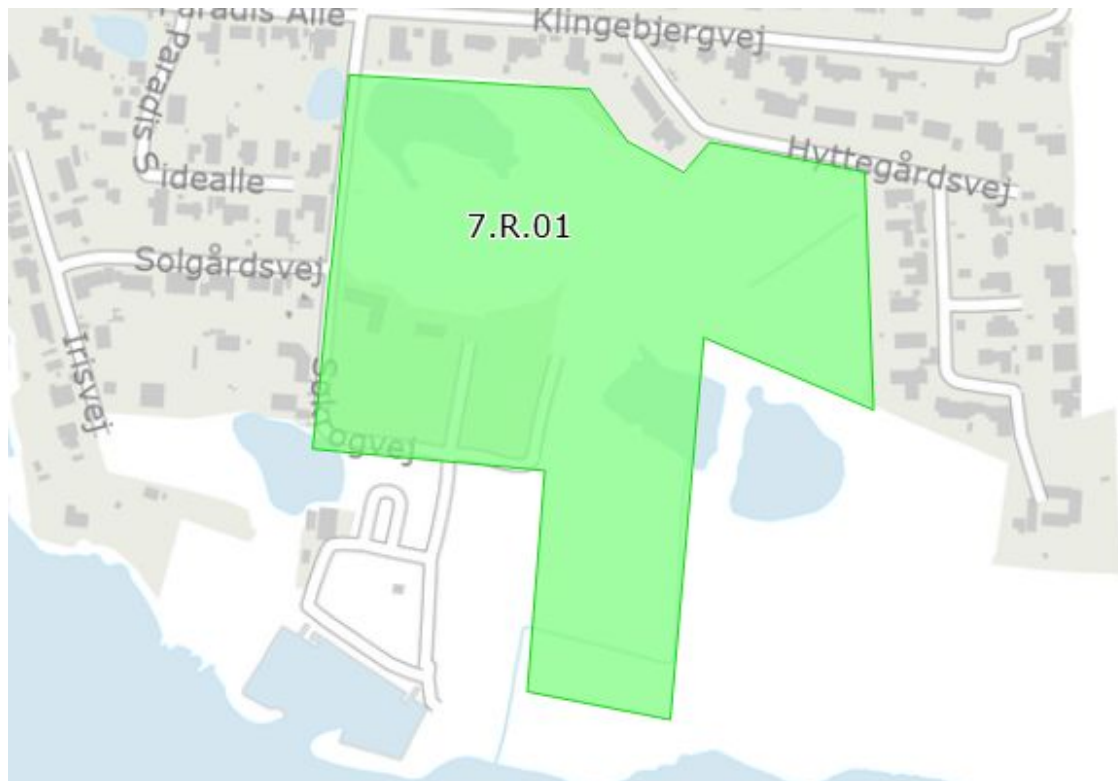
Minimum udstykningsstørrelse er **1000 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

7.R.01 - Rekreativt område ved Sølandet ved Ramløse Syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres bebyggelse udover det, der rimeligvis hører til den eksisterende bebyggelse i rammeområdet.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

7.R.02 - Rekreativt område ved Sølandet ved Ramløse Vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres bebyggelse udover det, der rimeligvis hører til den eksisterende bebyggelse i rammeområde 7.B.02.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

7.R.03 - Feriecenter ved Kongens Ø Arresøhøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Indretning af feriecenter må kun ske i det eksisterende byggeri.

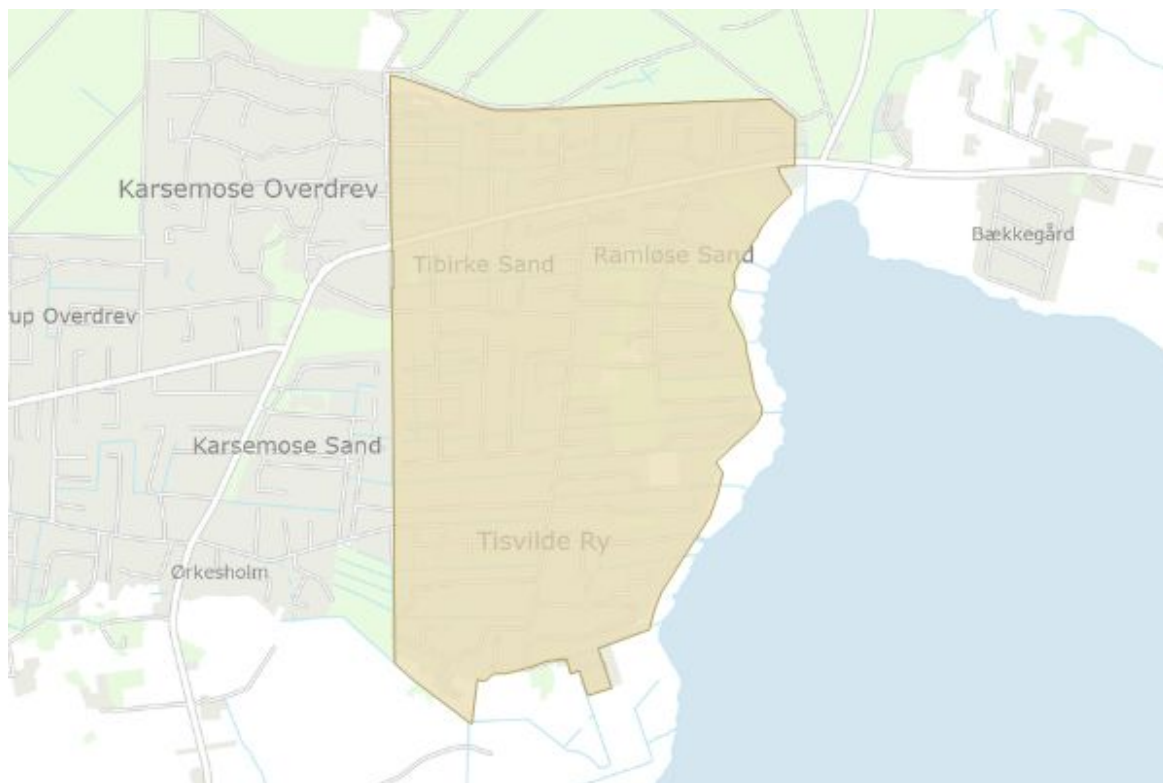
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Feriecentret skal drives i henhold til hotellovgivningen.

7.S.01 - Sommerhusområde ved Sandet



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området er sommerhusområde, d.v.s. fritliggende sommerhuse med kun 1 fritidsbolig på hver ejendom.

De gamle gårde skal anvendes til formål der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden samt grundstørrelser skal i den forbindelse søges fastholdt.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes til max. 10.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.

Mindstegrundstørrelsen for er fastsat til:

600 m² nord for Frederiksværkvejen.

500 m² syd for Frederiksværkvejen.

Hvad angår arealer omkring de gamle gårde skal arealerne/ejendommene søges bevaret og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Sommerhusgrunde:

Max. 1 etage

Tilbygninger til sommerhuse i 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage.

For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

7.S.02 - Sommerhusområde ved Bækkekrogen



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1000 m²**

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

7.S.03 - Sommerhusområde ved Ramløse Bakker



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Tilbygninger til sommerhuse i 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

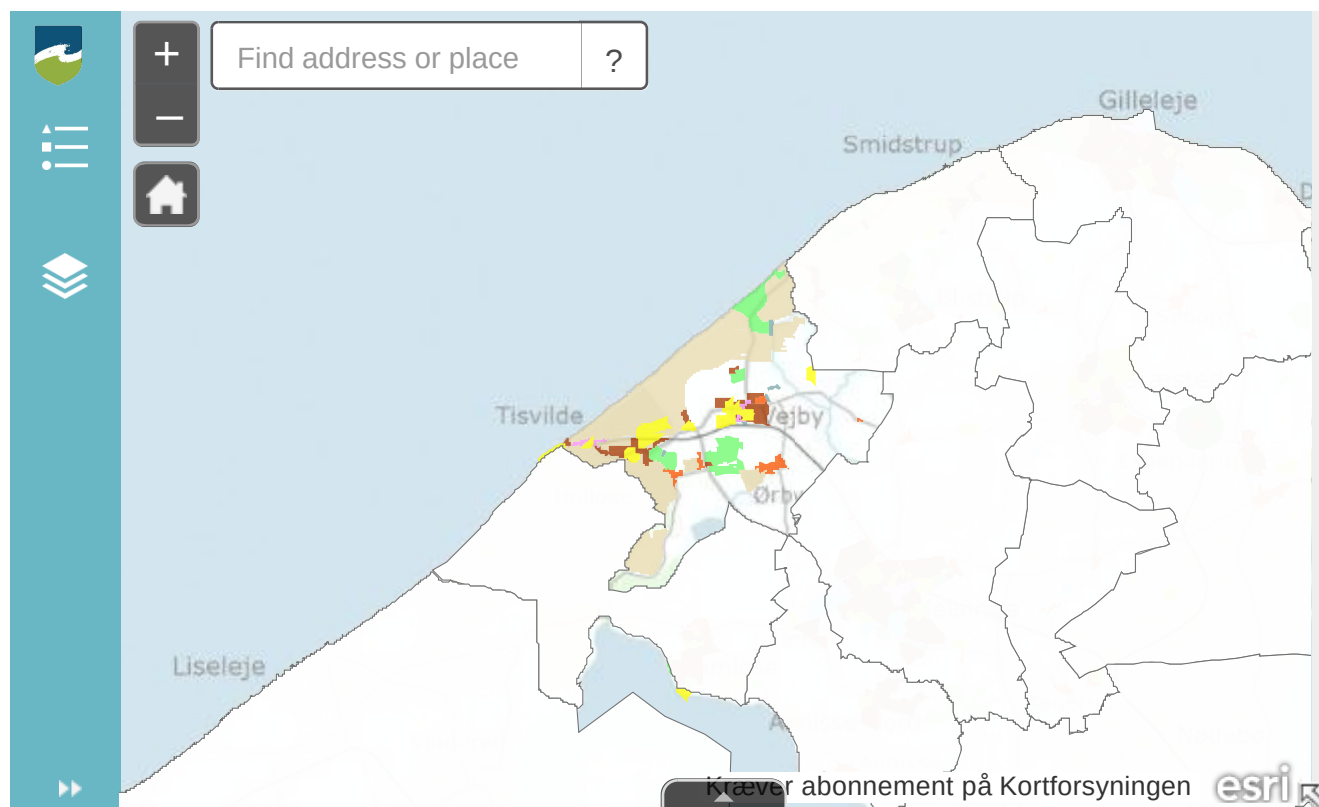
Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

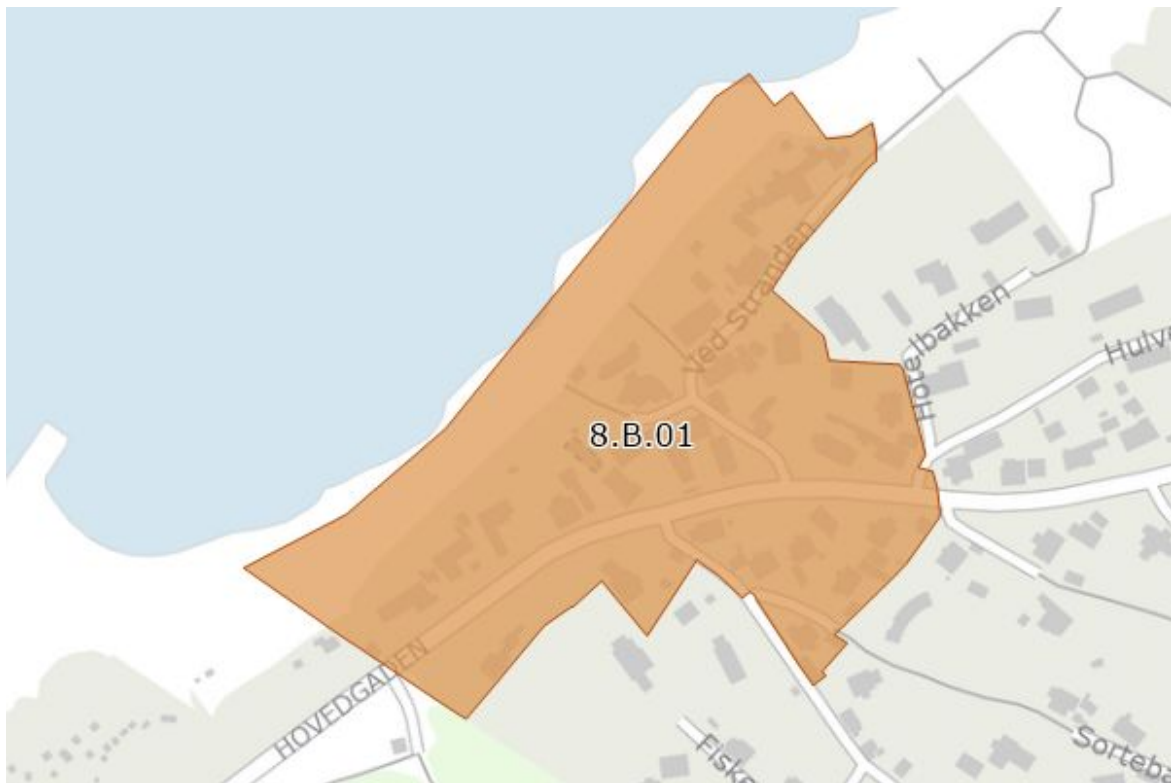
Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8. Vejby



8.B.01 - Boligområde ved Lejet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

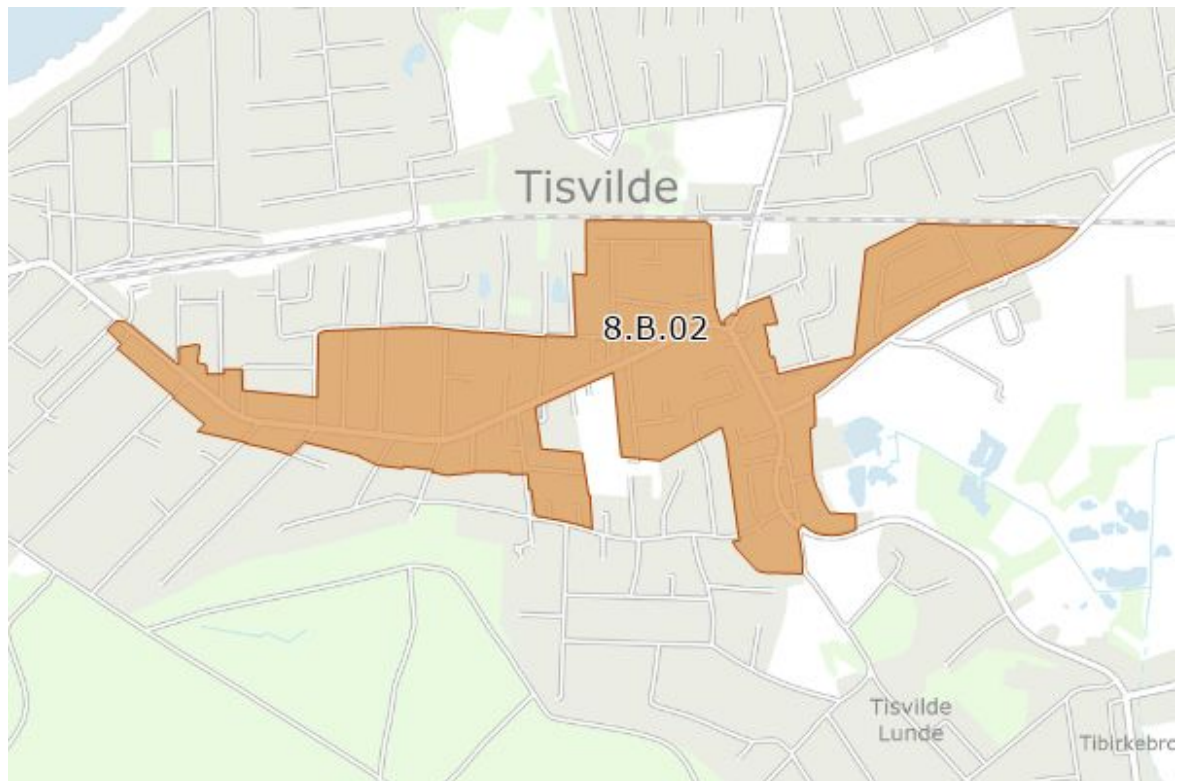
Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af erosion eller oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.02 - Boligområde i Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

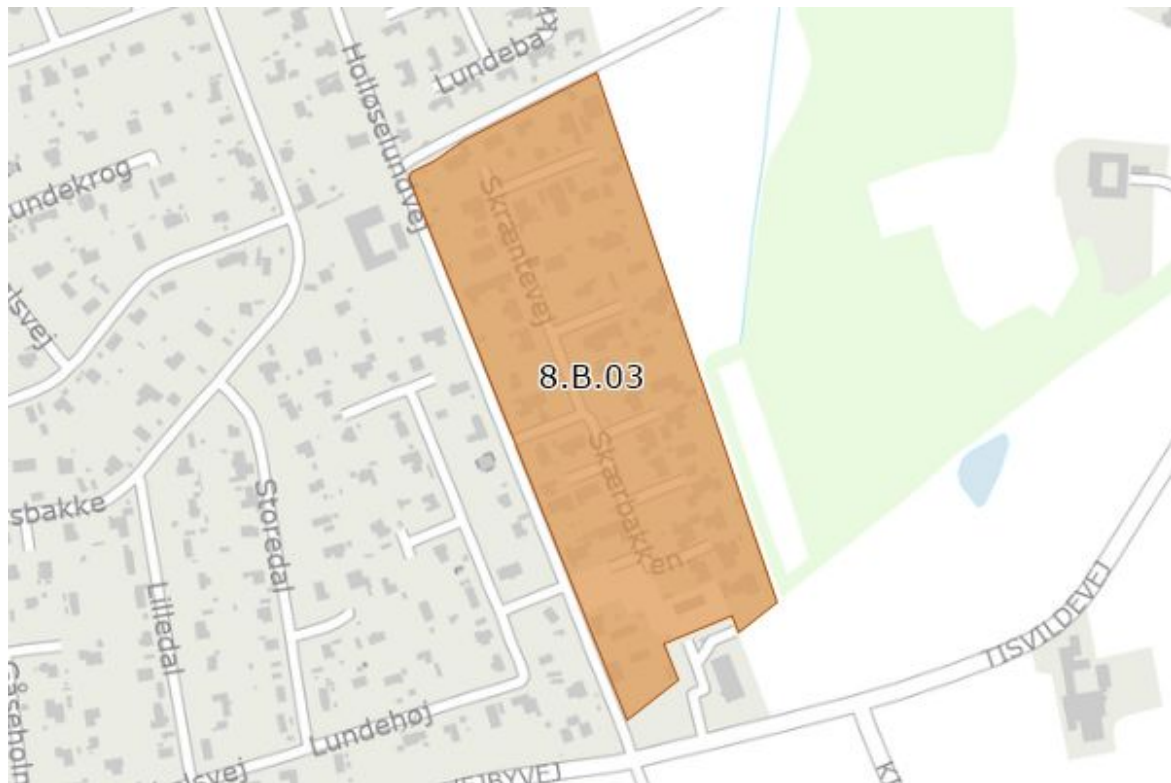
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.03 - Boligområde i Holløselund



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for boligområderne skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

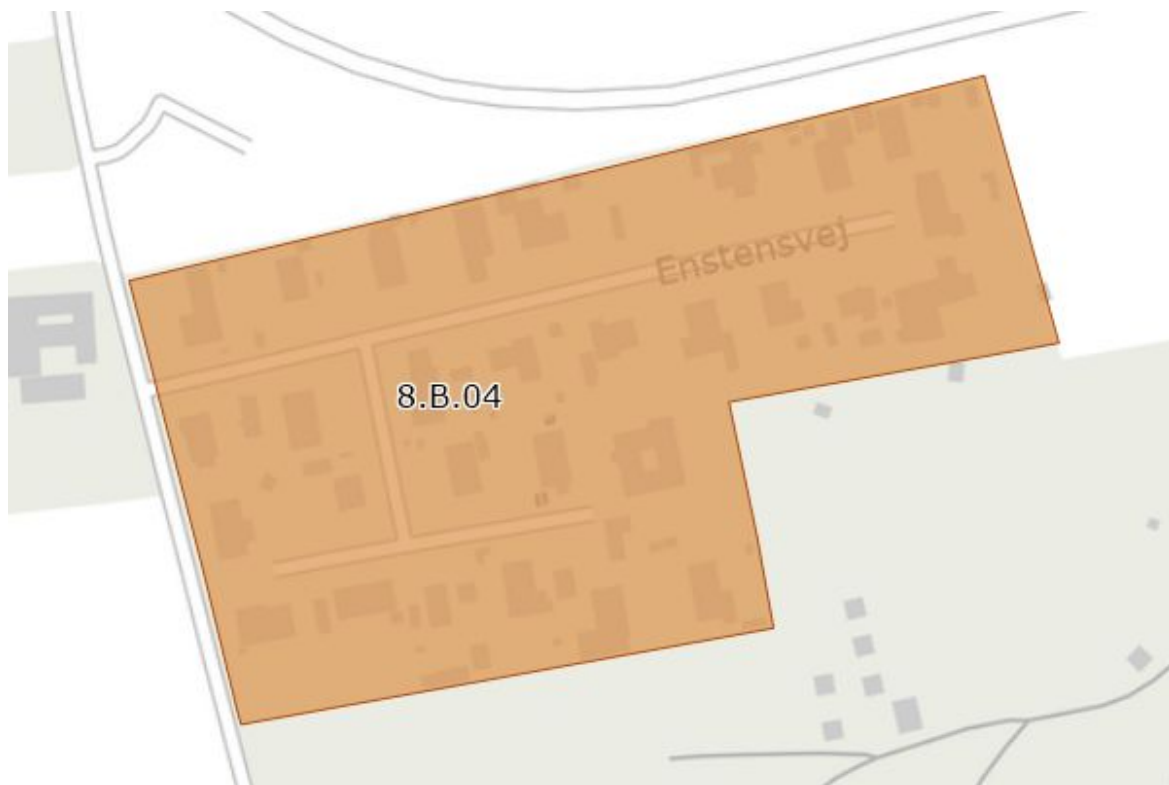
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.04 - Boligområde ved Enstensvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som

friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

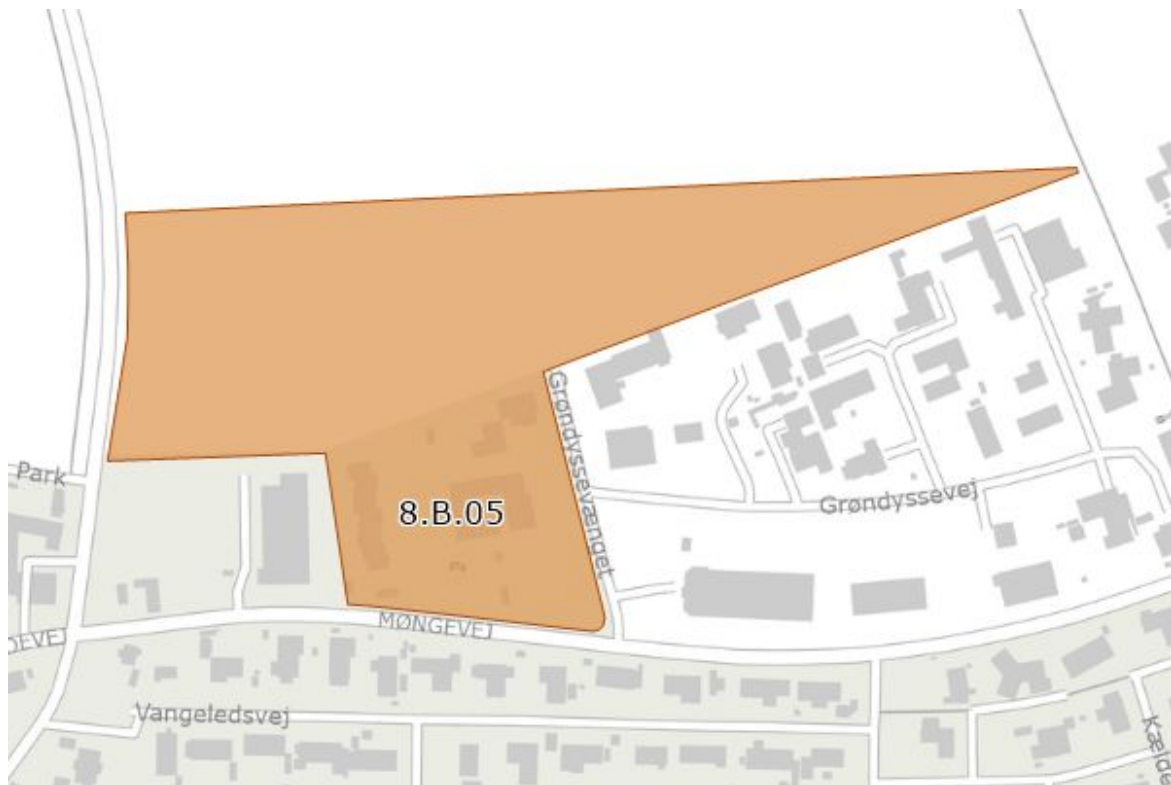
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.05 - Boligområde nord for Møngevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Der skal være fælles friarealer for de enkelte grupper af bebyggelser.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.06 - Boligområde ved Holløsegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Der må opføres i alt 6 boliger.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1000 m²**

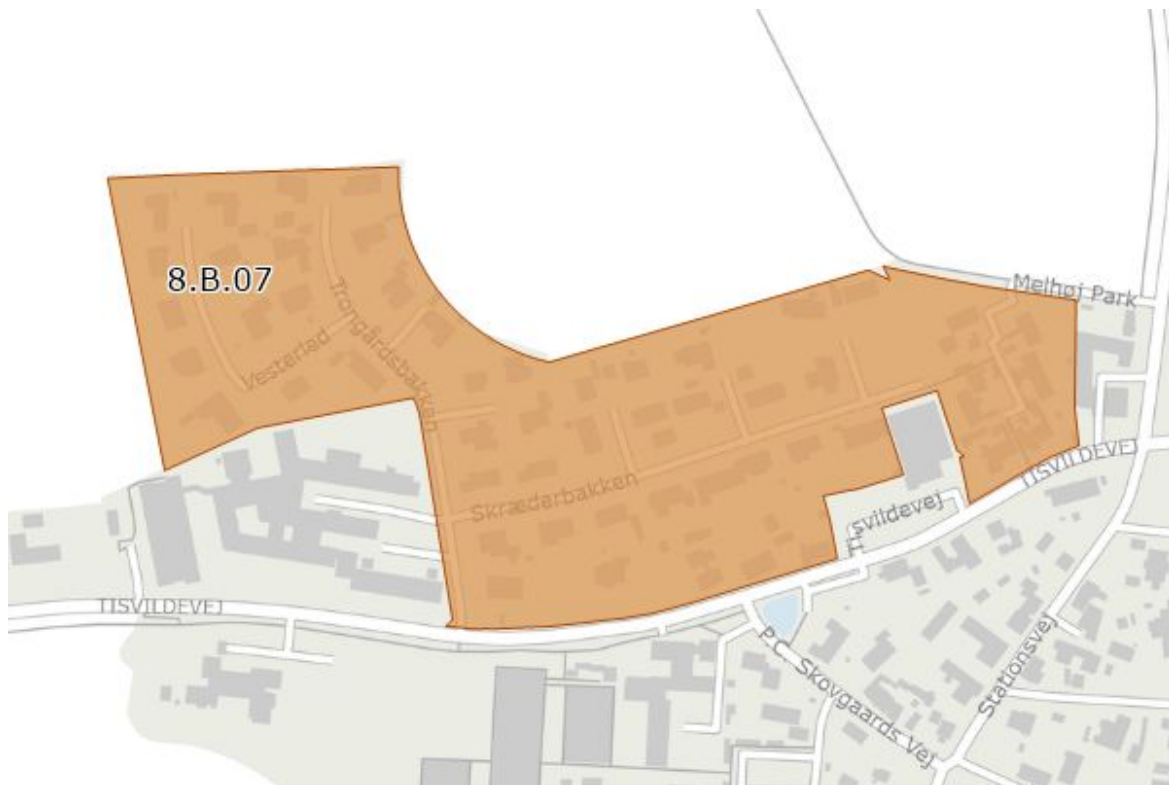
For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Der skal være et eller flere fælles friarealer for bebyggelsen.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

8.B.07 - Boligområde i Vejby nord for Tisvildevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

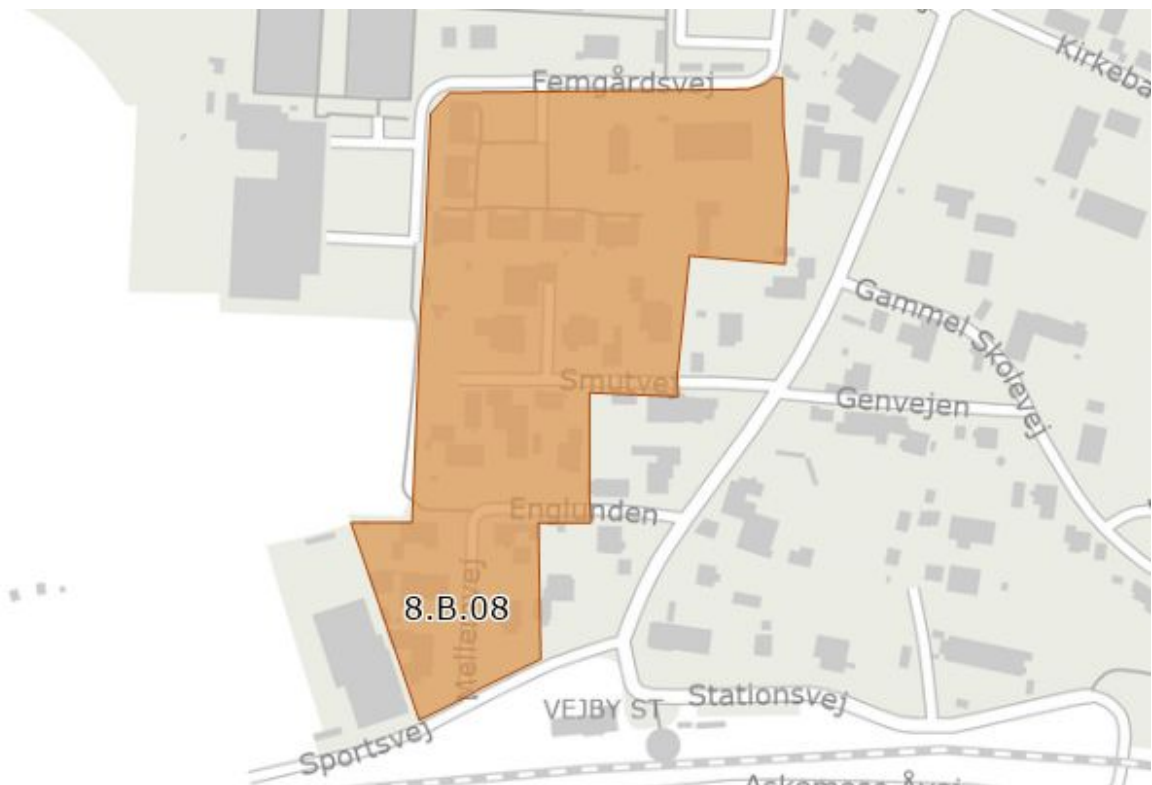
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.08 - Boligområde syd for Vejby Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som

friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

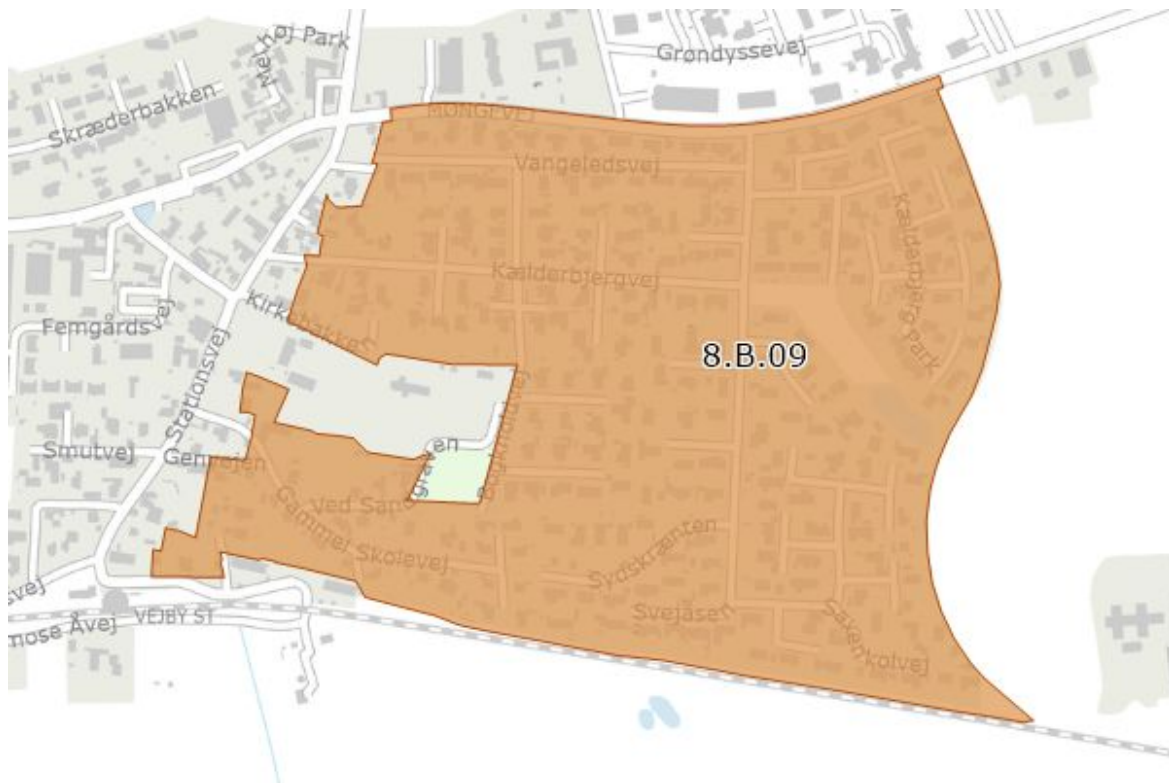
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.09 - Boligområde omkring Vejby Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer, skal fortsat henligge som

friarealer.

Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

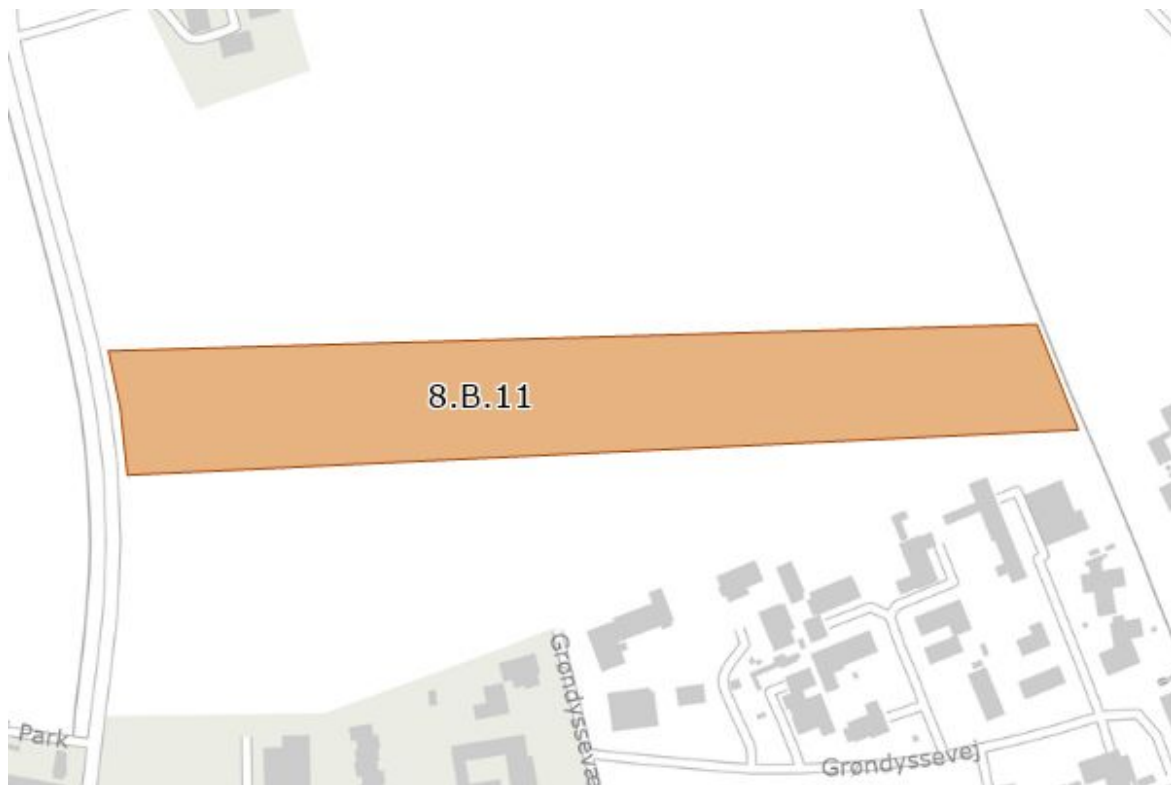
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.11 - Boligområde Vejby Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området trafikbetjenes enten fra Rågelejevej eller fra Grøndyssevænget.

8.B.15 - Boligområde i Vejby Nordvest



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.B.16 - Boligområde ved Tisvildevej i Vejby Nordvest



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

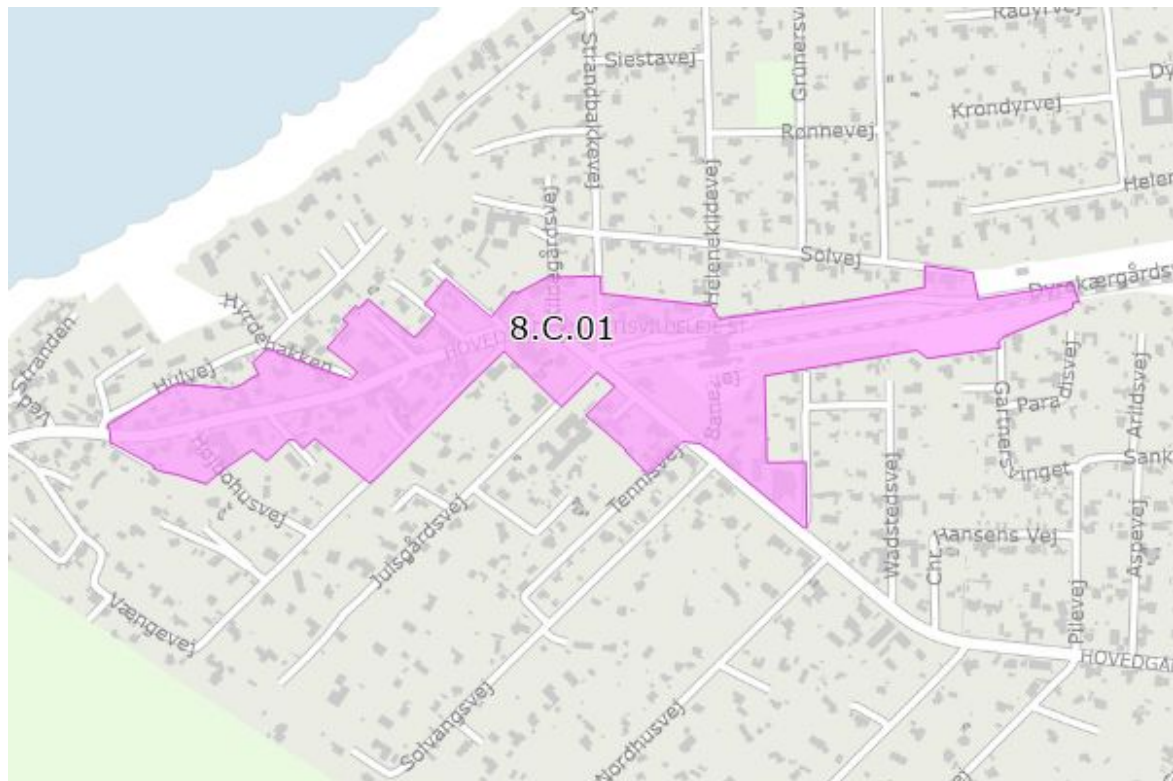
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.C.01 - Centerområde i Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

For 'Butikker' gælder

Maksimalt etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

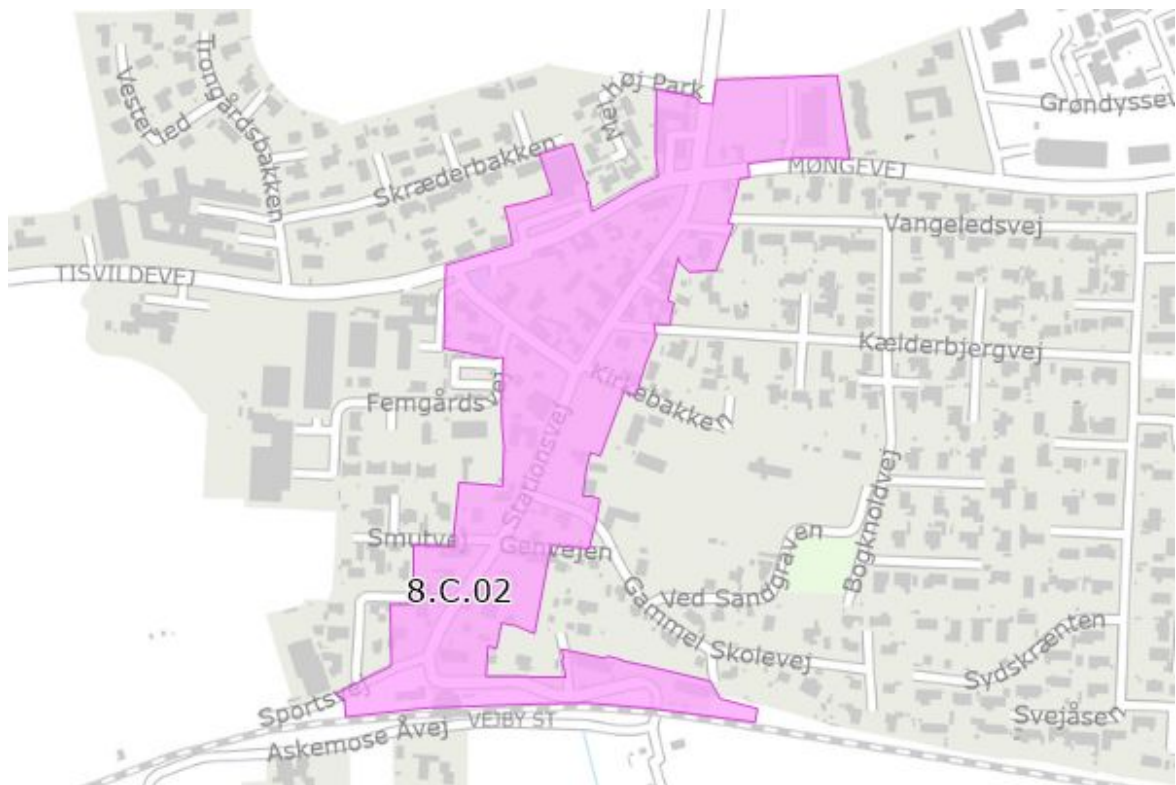
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.C.02 - Centerområde i Vejby



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutikker: Maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal pr. butik.

Udvalgswarebutikker: Maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal pr. butik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Butikker' gælder

Maksimale etageareal er **3000 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

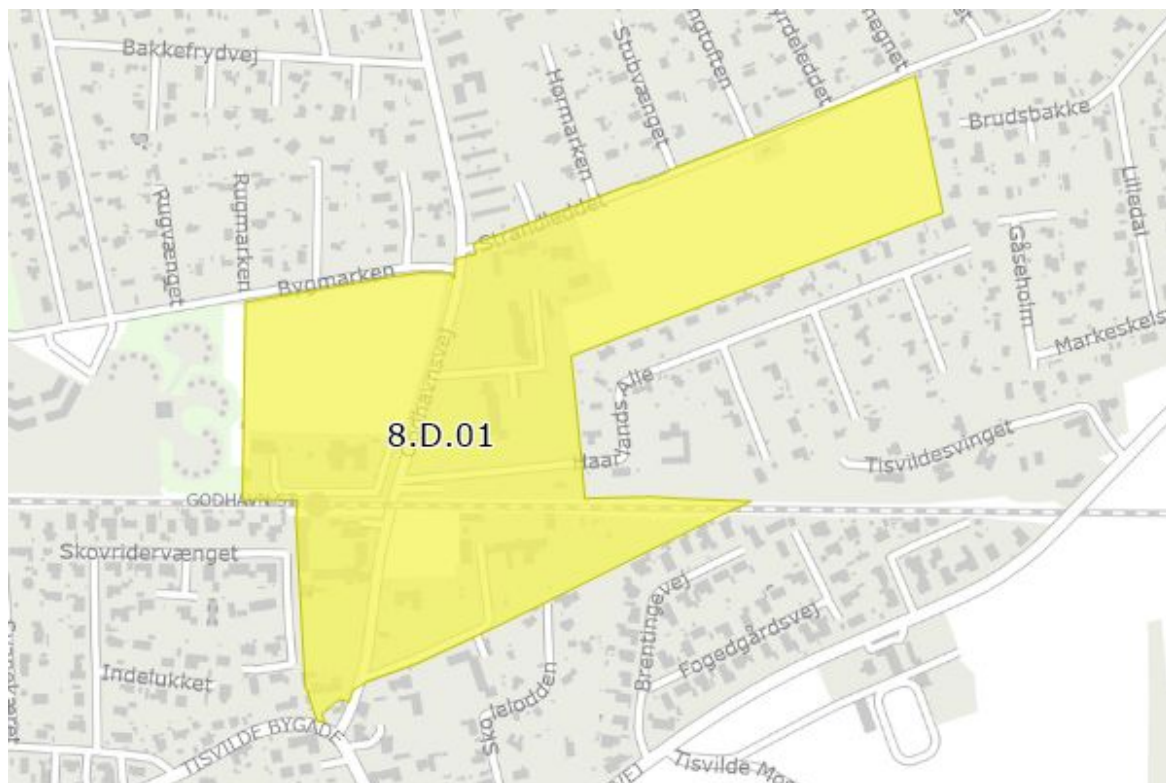
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.01 - Institution og station ved Godhavn



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner, trafikterminal**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Dog må enkelte bygningsdele være højere under hensyn til bygningernes anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

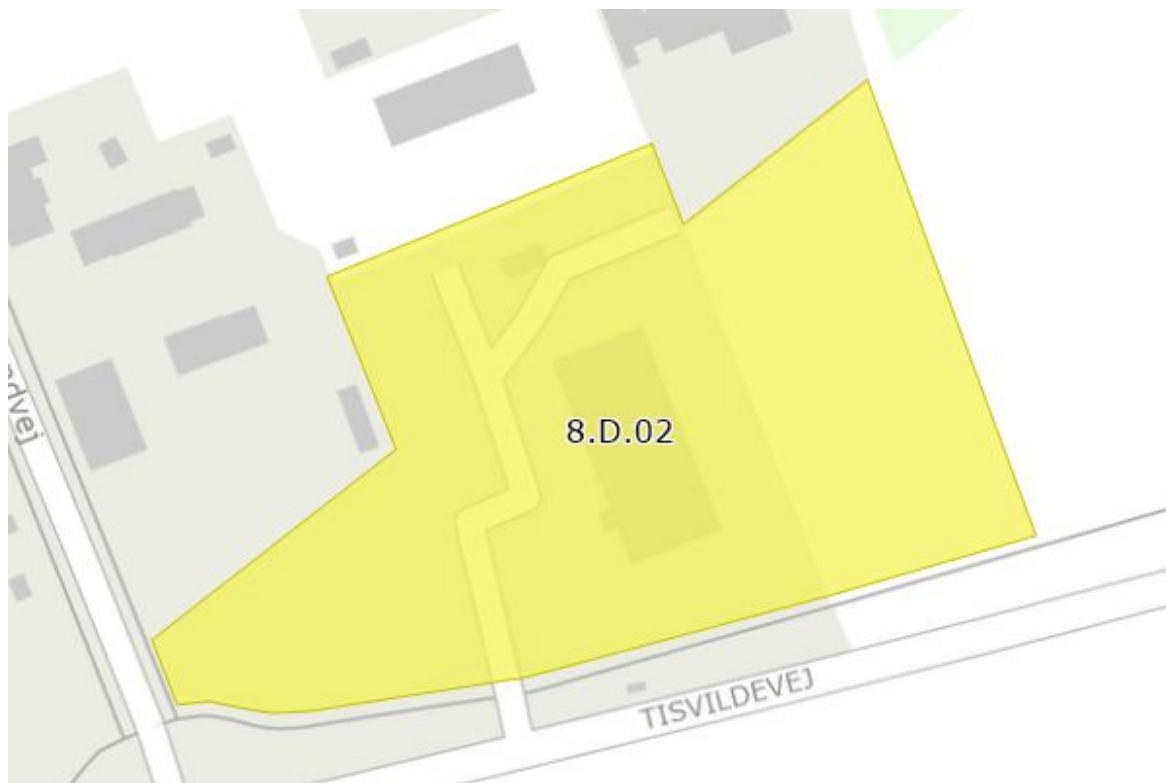
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.02 - Lægehus m.m. ved Holløselund



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, sundhedsinstitutioner**

Der kan opføres enkelte boliger på uudnyttet erhvervsareal samt på ledigt areal indenfor områdets restrummelighed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

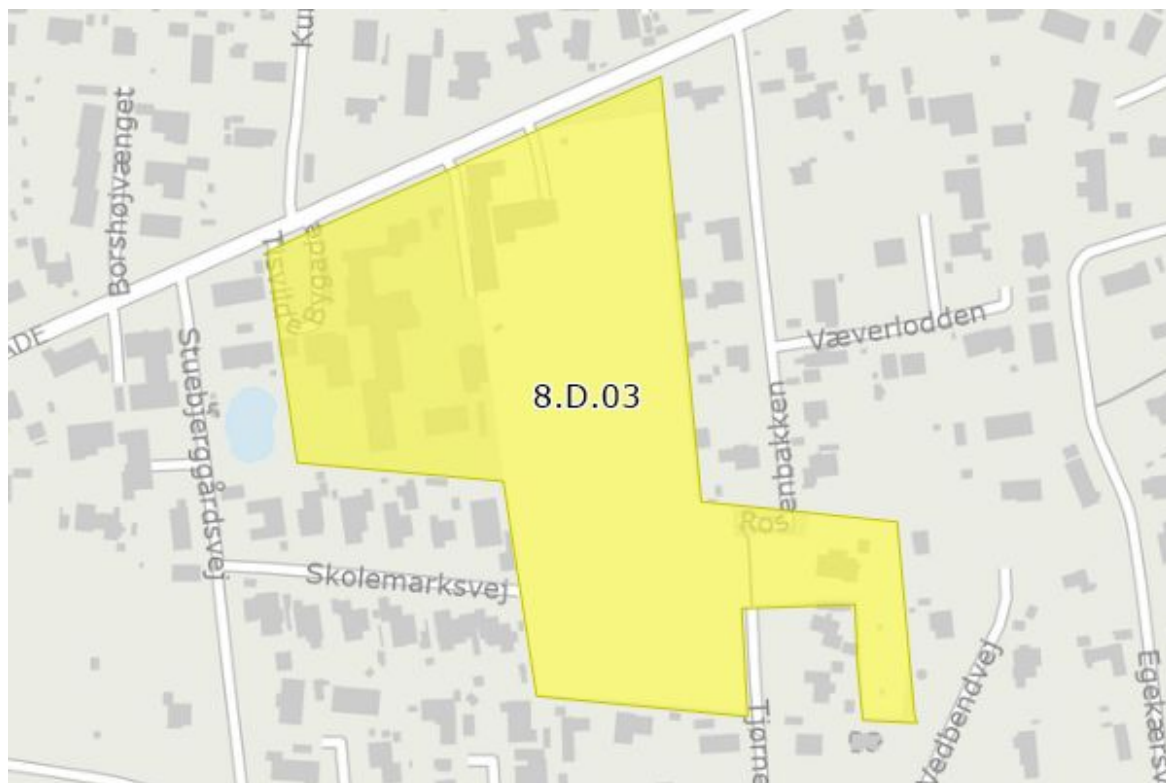
Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

8.D.03 - Skt. Helene Skole i Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

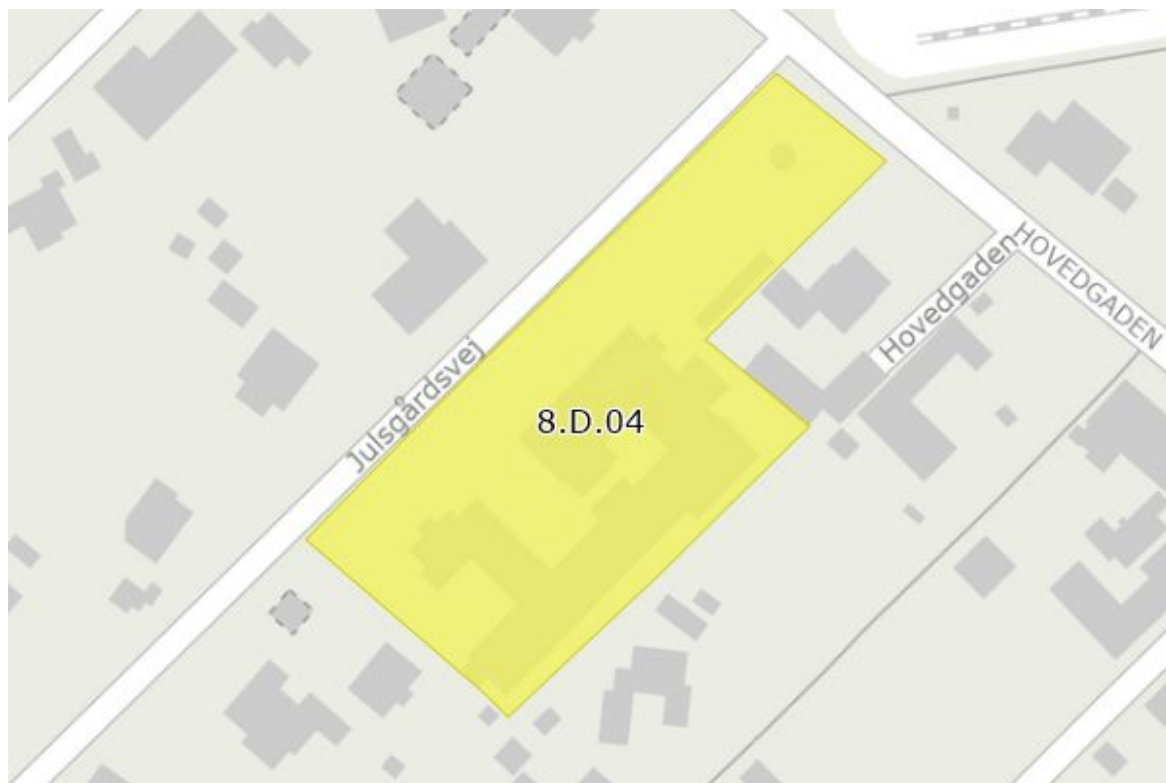
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.04 - Pensionisthøjskole i Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Bebyggelsens karakter og væsentlige træk skal bevares.

8.D.05 - Strandparkering ved Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, parkeringsanlæg strandparkering** og lignende i tilknytning til strandområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

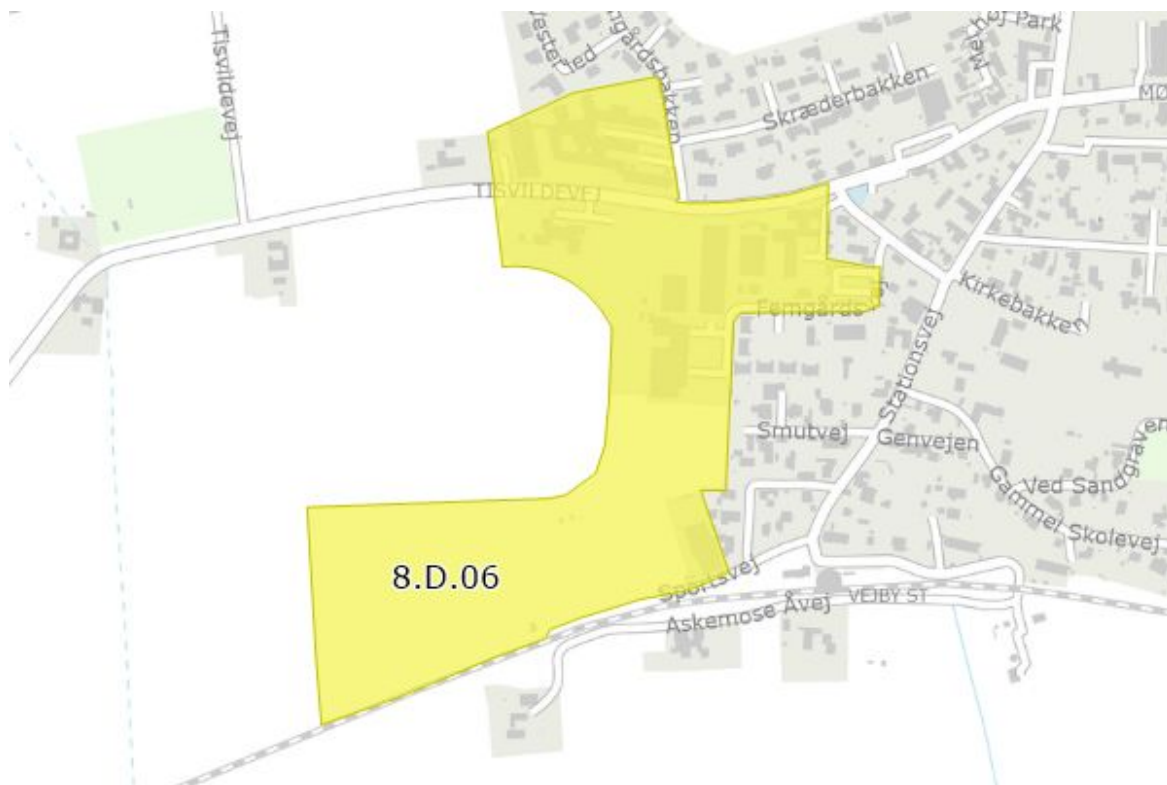
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af erosion eller oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.06 - Skole, sundhedscenter m.m. i Vejby



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner**

med tilhørende plejeboliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele må være højere.

For ejendomme nord for Tisvildevej er den maksimale bebyggelsesprocent 40

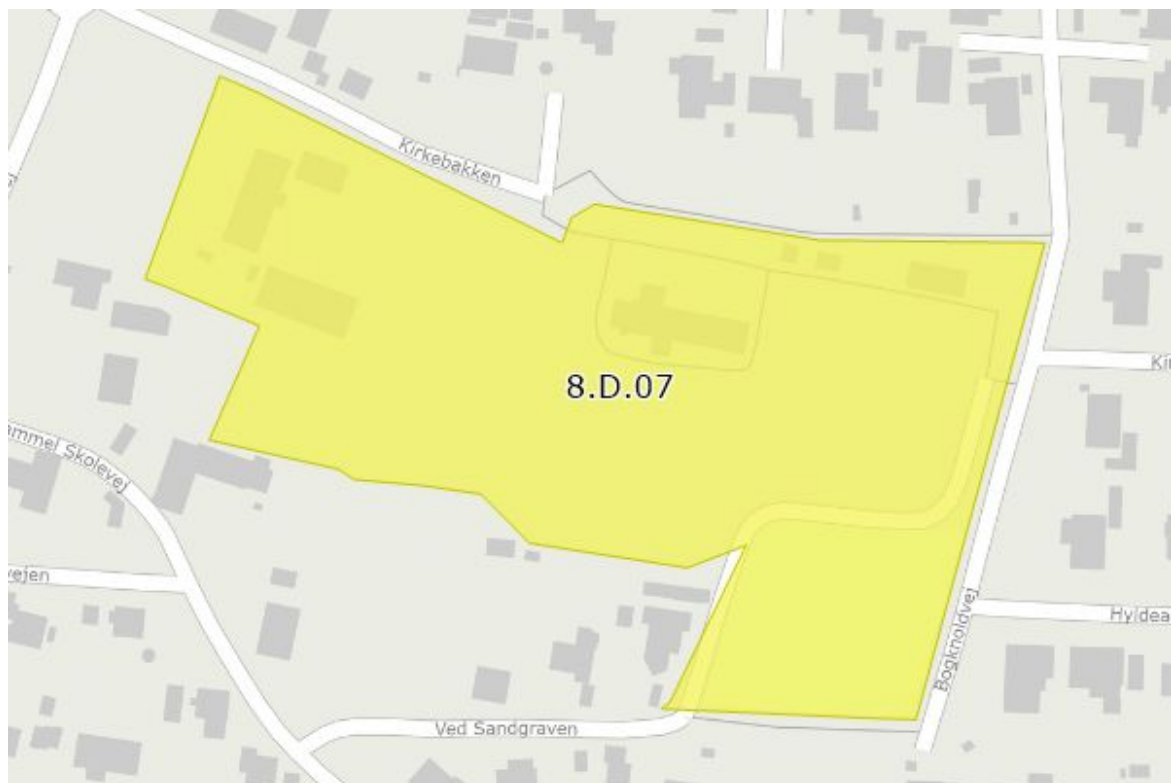
Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.07 - Vejby Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

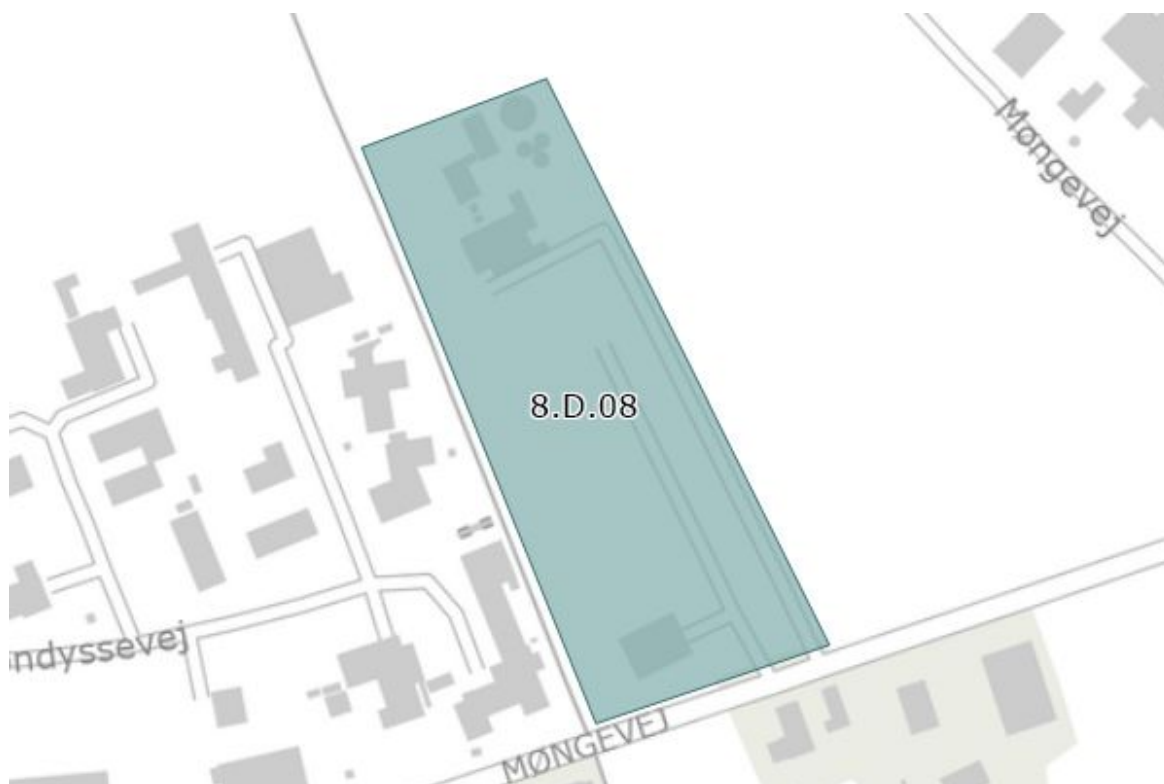
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Området må ikke udstykkes

8.D.08 - Fjernvarmeværk i Vejby



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebbyggelsesomfang

Maksimal højde er **25 m**
for tankanlæg

Udstykning

Området må ikke udstykkes

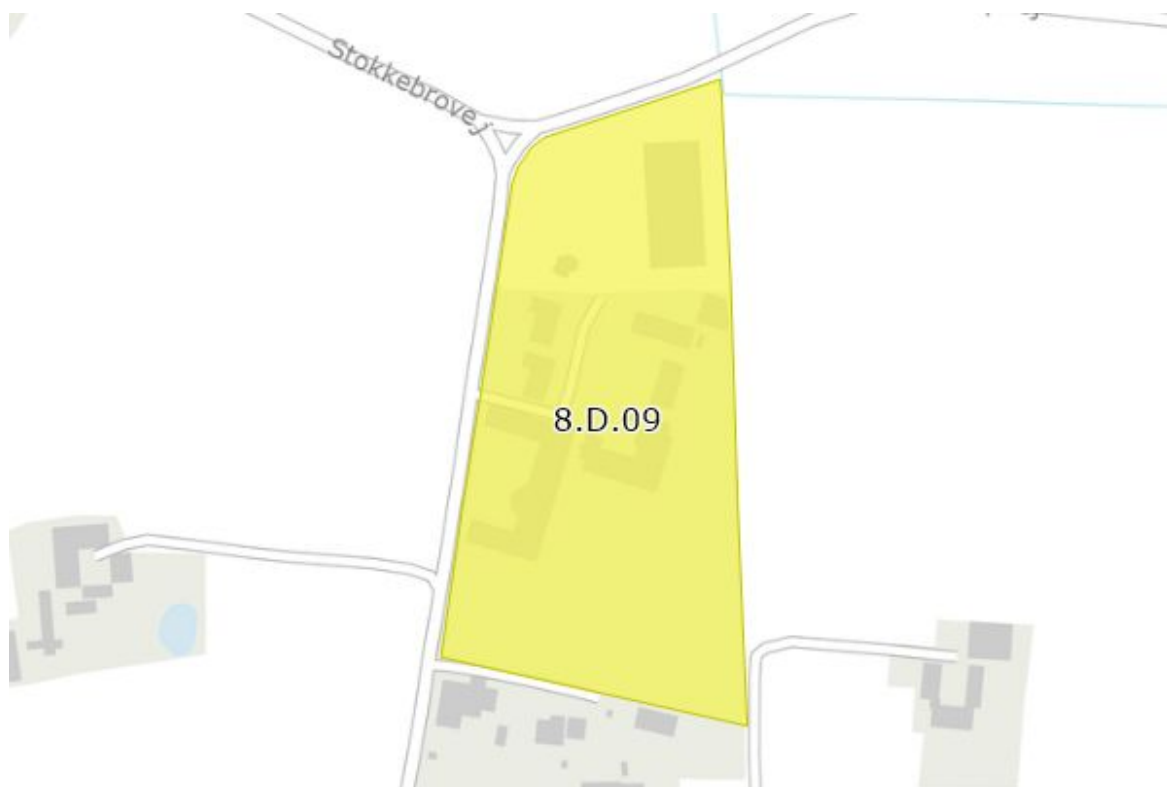
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.09 - Efterskole ved Unnerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Området må ikke udstykkes

8.D.10 - Tisvilde Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.11 - Rågemark Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning efter en konkret vurdering i forhold til kystkilen.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.12 - Vejby Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

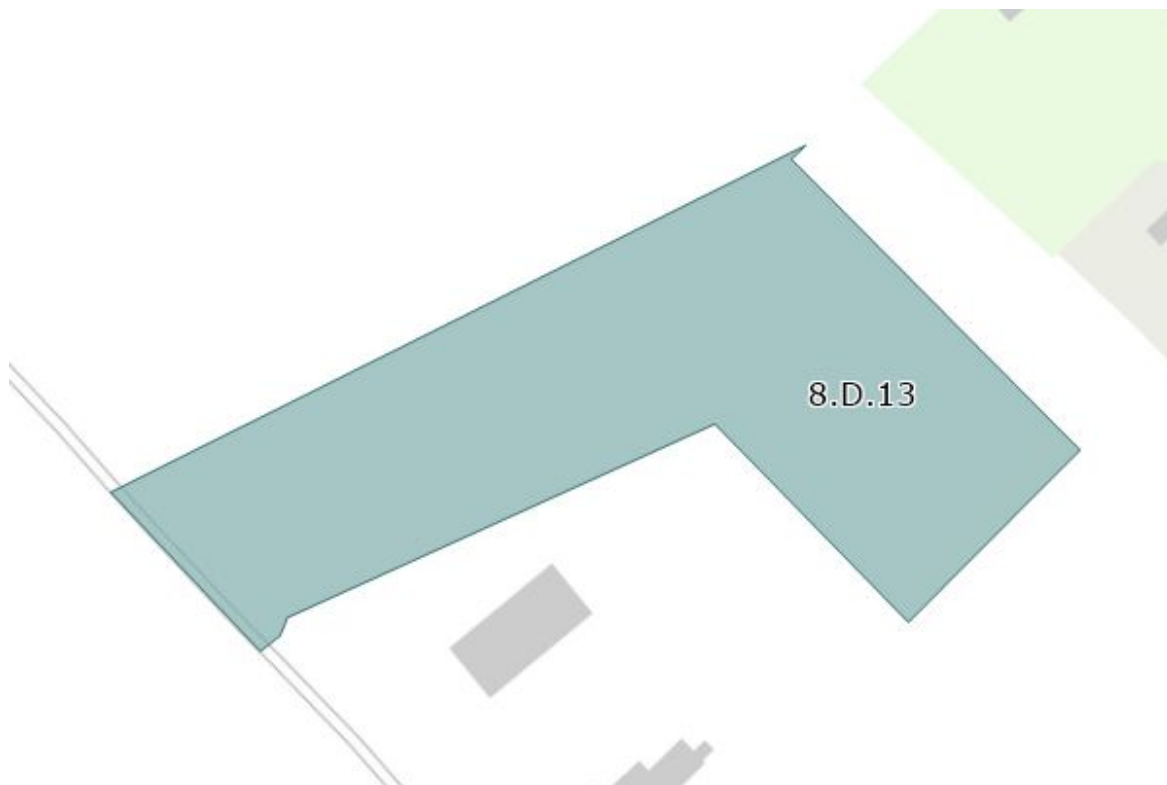
Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn.
I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.D.13 - Solvarmeanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg, solenergianlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

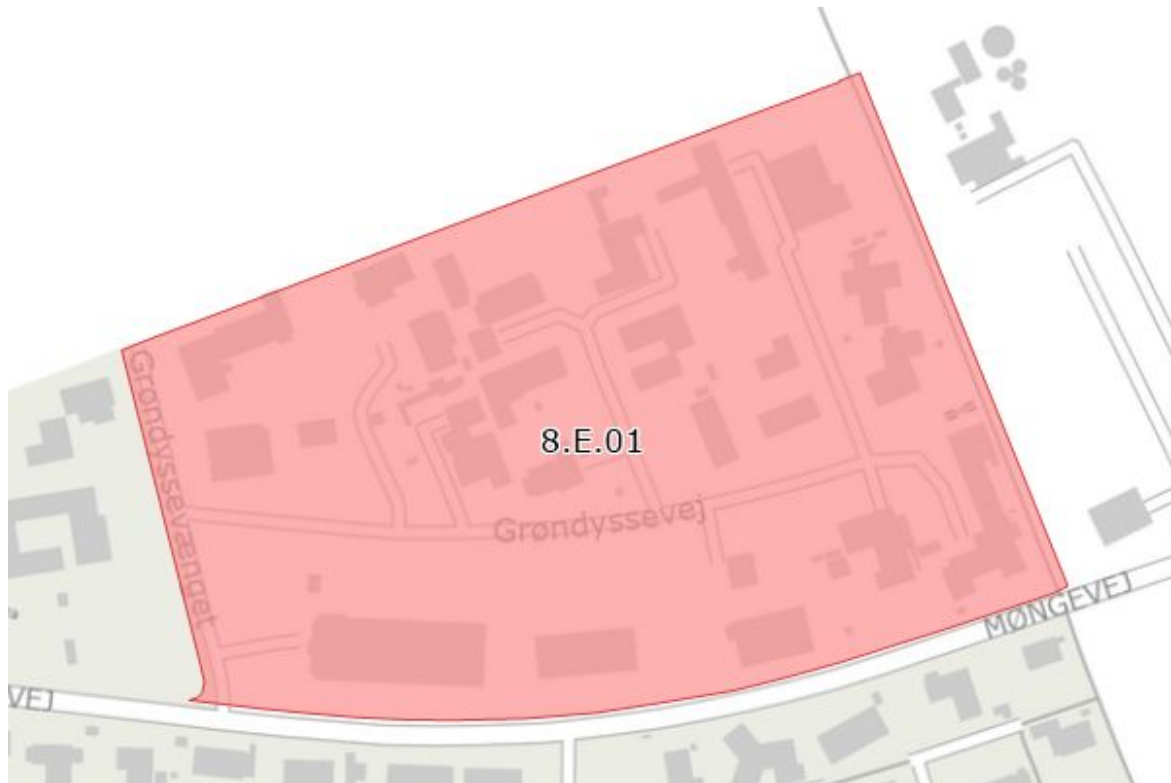
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

8.E.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde i Vejby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, erhvervsområde, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer**

Der kan etableres en bolig i relation til virksomheden.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For '**Butikker med særligt pladskrævende varer**' gælder

Maksimalt etageareal er **1500 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

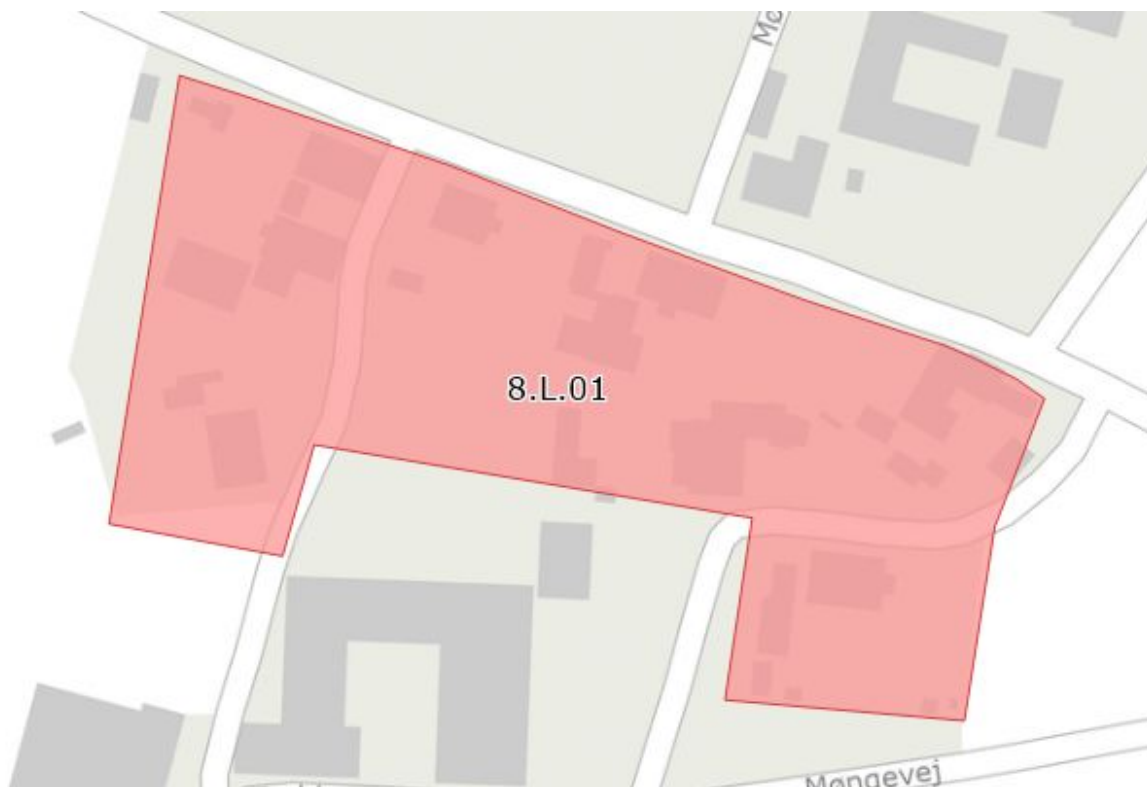
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion.

8.L.01 - Mønge landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær og stier skal bevares.

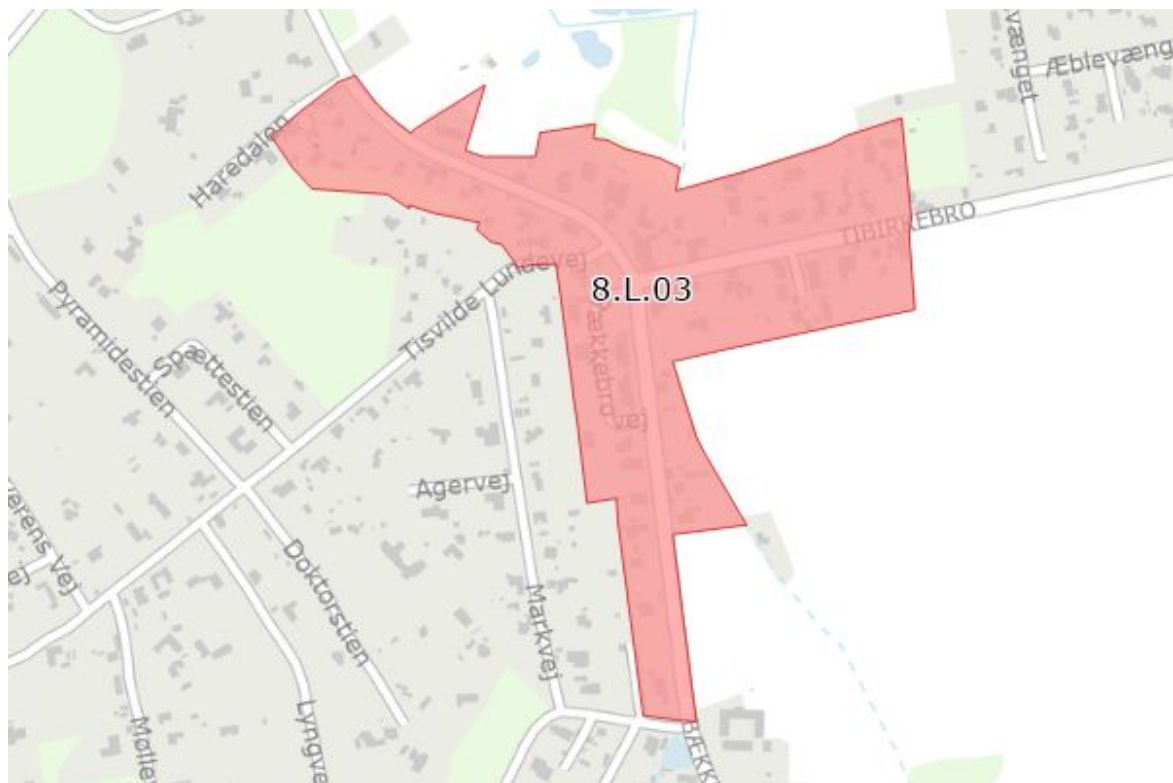
Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke

trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

8.L.03 - Tibirke landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone, landzone og sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Grundstørrelse: min. 1.200 m²

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

8.L.04 - Holløse landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

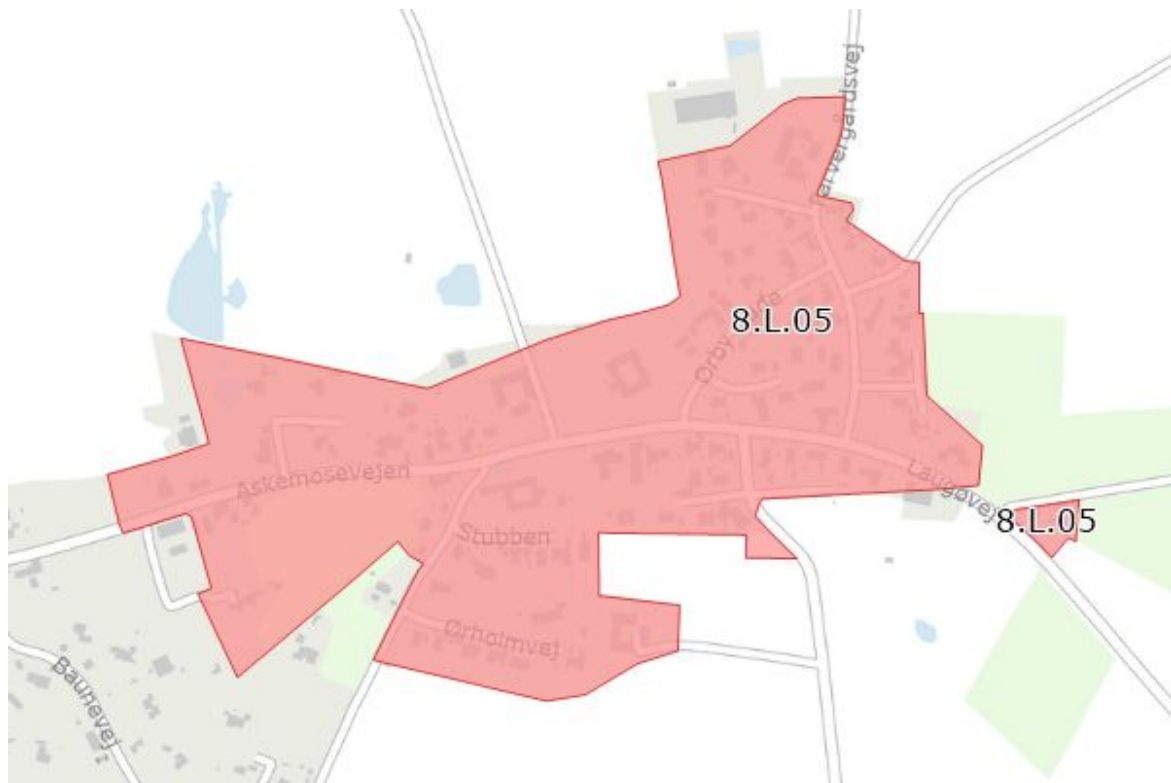
Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

8.L.05 - Ørby landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsbyformål, herunder boliger og landbrug samt erhverv og aktiviteter, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Ny bebyggelse skal ske indenfor gårdenes eksisterende bygningsvolumen eller som huludfyldning. Arkitekturen skal være tilpasset landsbyen.

Grundstørrelsen fastlægges ved lokalplanlægning

Bygningshøjde på maks. 8,5 m gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landsbyens gadekær og Bavnehøj er med til at fortælle landsbyens historie og skal bevares.

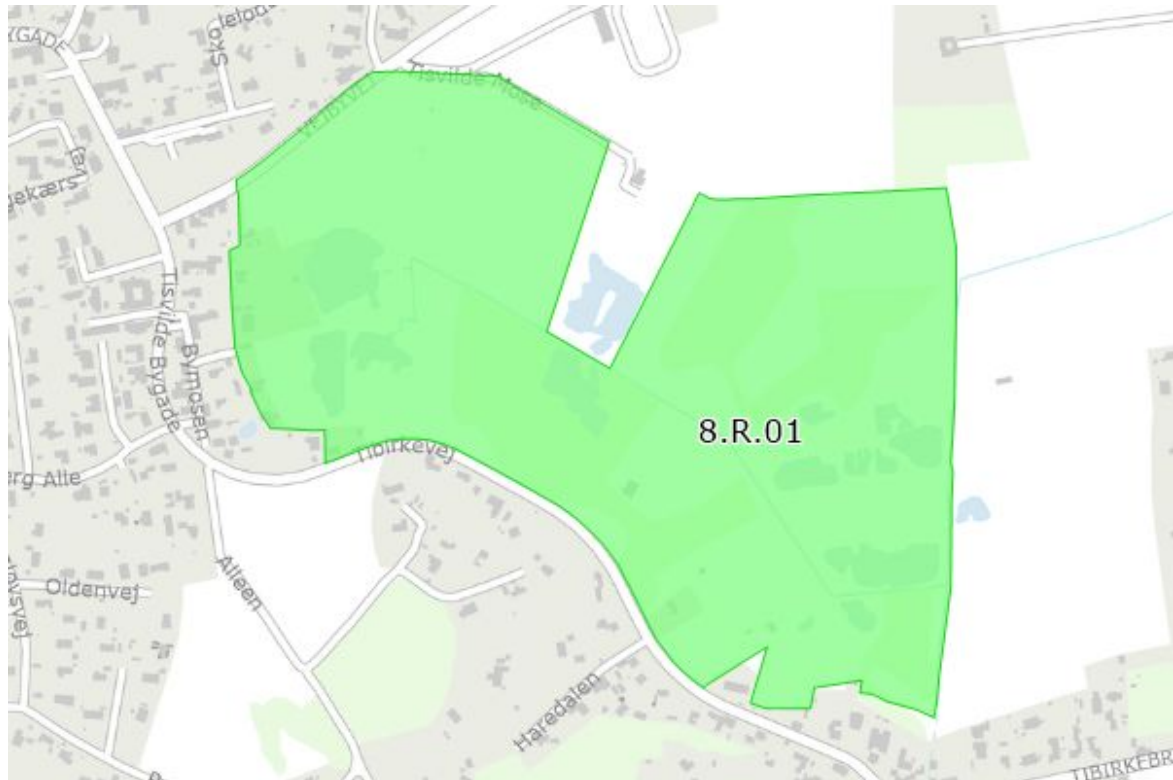
Landsbyens bevaringsværdige huse og gårde skal bevares.
Landsbyens særlige landskabelige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier skal fastholdes gennem lokalplanlægning.

For landsbyens bevaringsværdige huse og gårde gælder særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fastlægges i lokalplan.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke trues af oversvømmelse fra ekstremregn.

I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.
Se kap. 2.6 - Oversvømmelse og erosion

8.R.01 - Rekreativt område ved Bymosen ved Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Rekreativt formål som grønt område med egnstypisk og for naturtypen karakteristisk beplantning.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke udstykkes.

Der må kun opføres bygninger som er nødvendige for områdets pleje.

Bygningers areal, højde og udseende skal underordnes områdets beplantning og fremtræden.

Udstykning

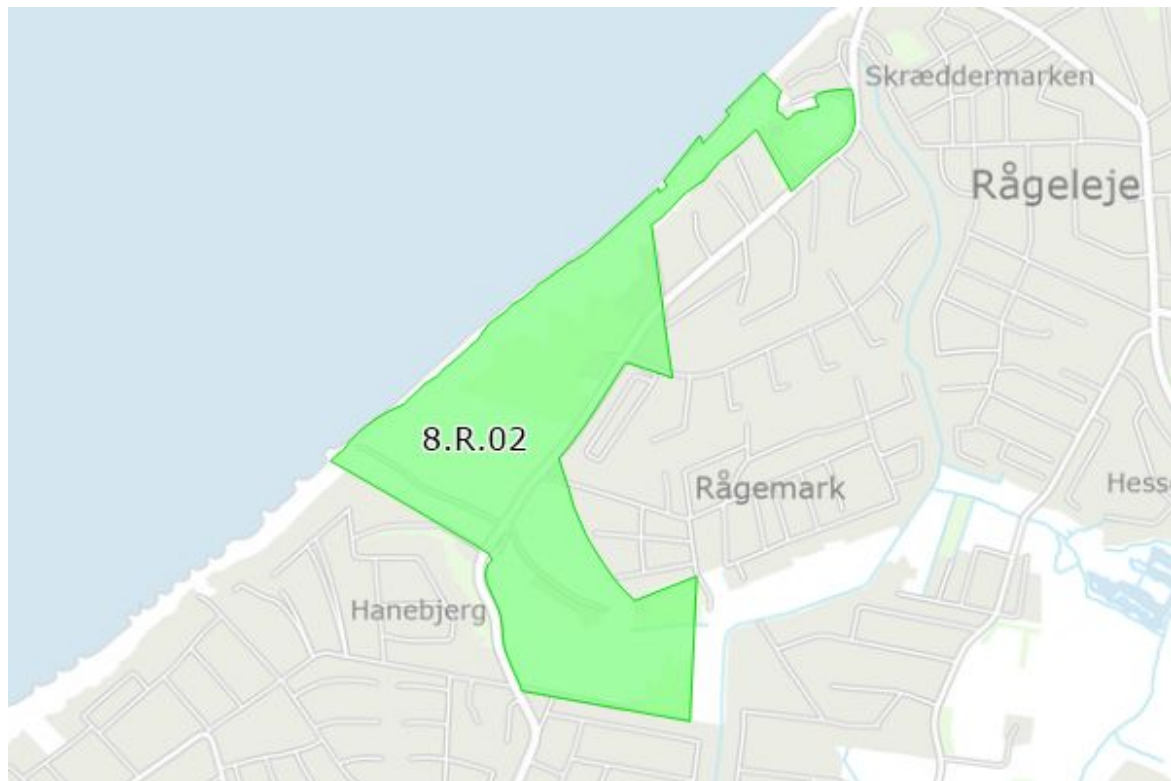
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Offentligheden skal sikres adgang til området på en måde, så området ikke lider overlast.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.R.02 - Rekreativt område ved Heatherhill



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Rekreativt formål som grønt område med egnstypisk og for naturtypen karakteristisk beplantning.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres bygninger som er nødvendige for områdets pleje.

Bygningers areal, højde og udseende skal underordnes områdets beplantning og fremtræden.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Offentligheden skal sikres adgang til området på en måde, så området ikke lider overlast.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller havvand/erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.R.03 - Campingplads ved Heatherhill



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

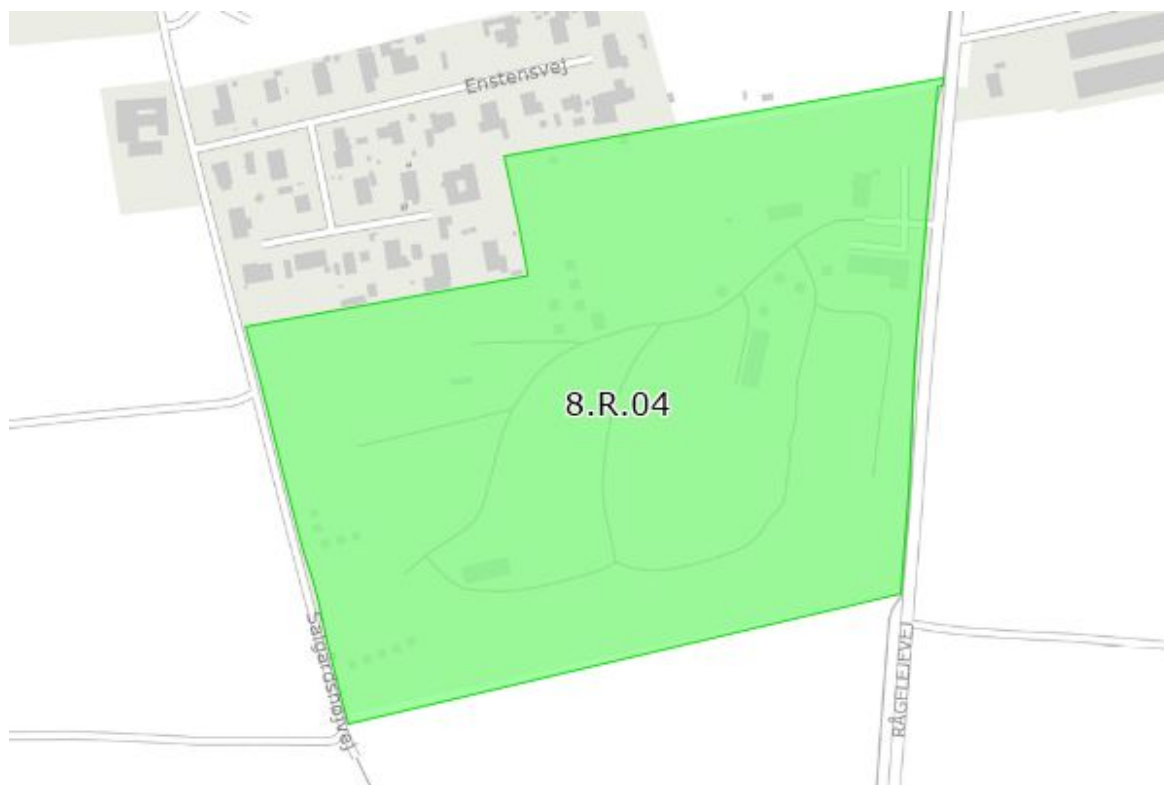
Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter.

Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

8.R.04 - Campingplads ved Vejby



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter.

Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Udstykning

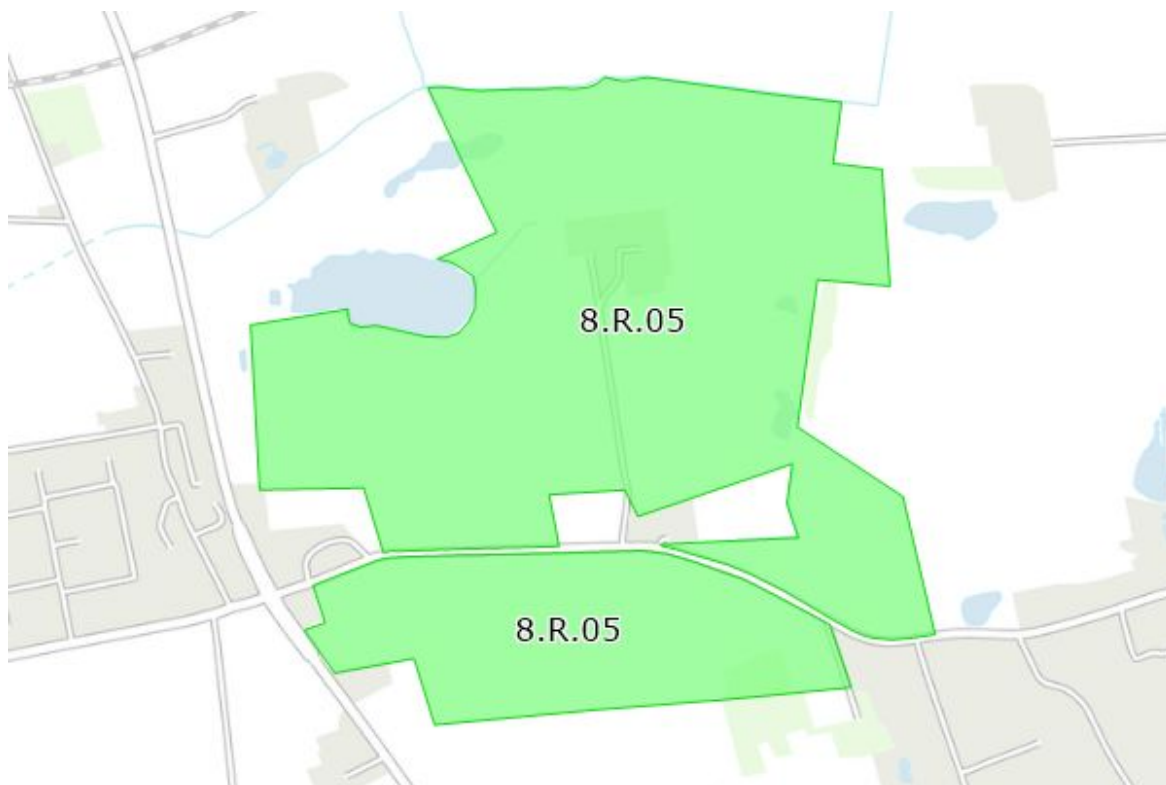
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer

bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.R.05 - Golfbane ved Holløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Rekreativt formål som golfbane med tilhørende serviceanlæg, f.eks. klubhus samt nødvendige driftsbygninger.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger.

Byggeri og eventuelle faste hegn omkring pladsen skal afskærmes mod det åbne land med beplantning.

Der skal laves en samlet plan for beplantning og terrænreguleringer

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.01 - Sommerhusområde ved Heatherhill



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

De gamle gårde skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal i den forbindelse søges fastholdt.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Tilbygninger til sommerhuse i 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage.

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.

Hvad angår ejendomme beliggende i 1. række langs kysten, større ejendomme samt arealer omkring de gamle gårde skal arealerne/ejendommene søges bevaret

og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning af større ejendomme kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til det omkringliggende sommerhusområde. Heri indgår ligeledes bl.a. en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

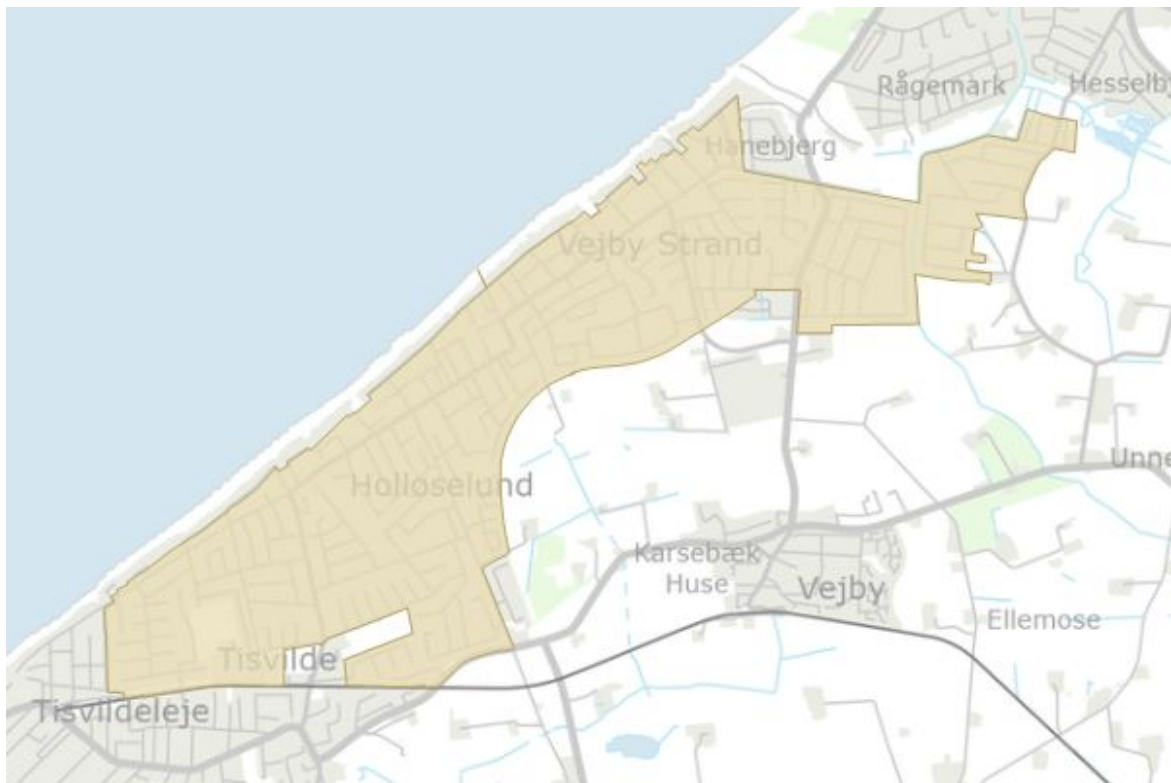
Områder der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen skal fortsat henligge som friarealer.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.02 - Sommerhusområder fra Tisvilde til Vejby



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

De gamle gårde skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Sommerhusgrunde:

Max. 1 etage

Tilbygninger til sommerhuse i 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage.

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og

opholdsarealer, dog ikke over 25.

Hvad angår større ejendomme og arealer omkring de gamle gårde skal arealerne/ejendommene søges bevaret og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning af større ejendomme kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til det omkringliggende sommerhusområde. Heri indgår ligeledes bl.a. en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Arealet omkring Skt. Helenecentret (Vieholmgård) må ikke udstykkes yderligere.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

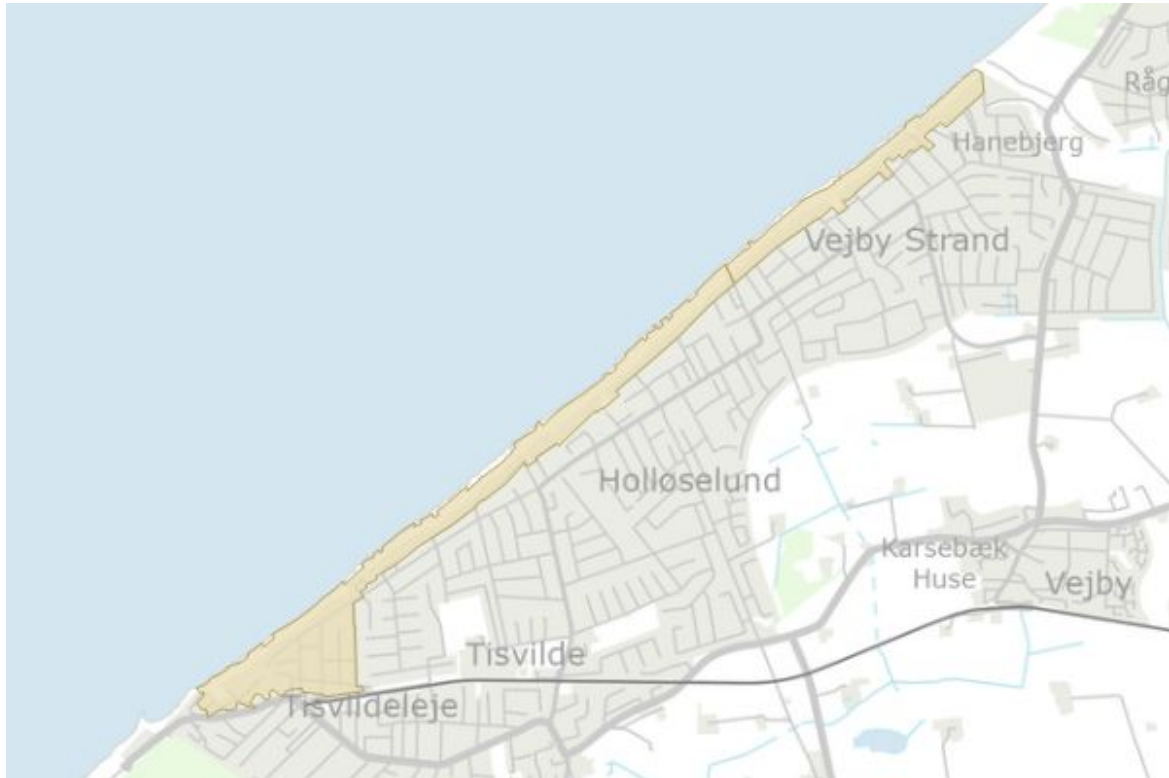
Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Den oprindelige del af Helenekilde Badehotel skal bevares i sin ydre karakteristik.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.03 - Sommerhusområde ved kysten fra Tisvilde til Vejby Strand



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Sommerhusgrunde:

Max. 1 etage

Tilbygninger til sommerhuse i 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage.

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

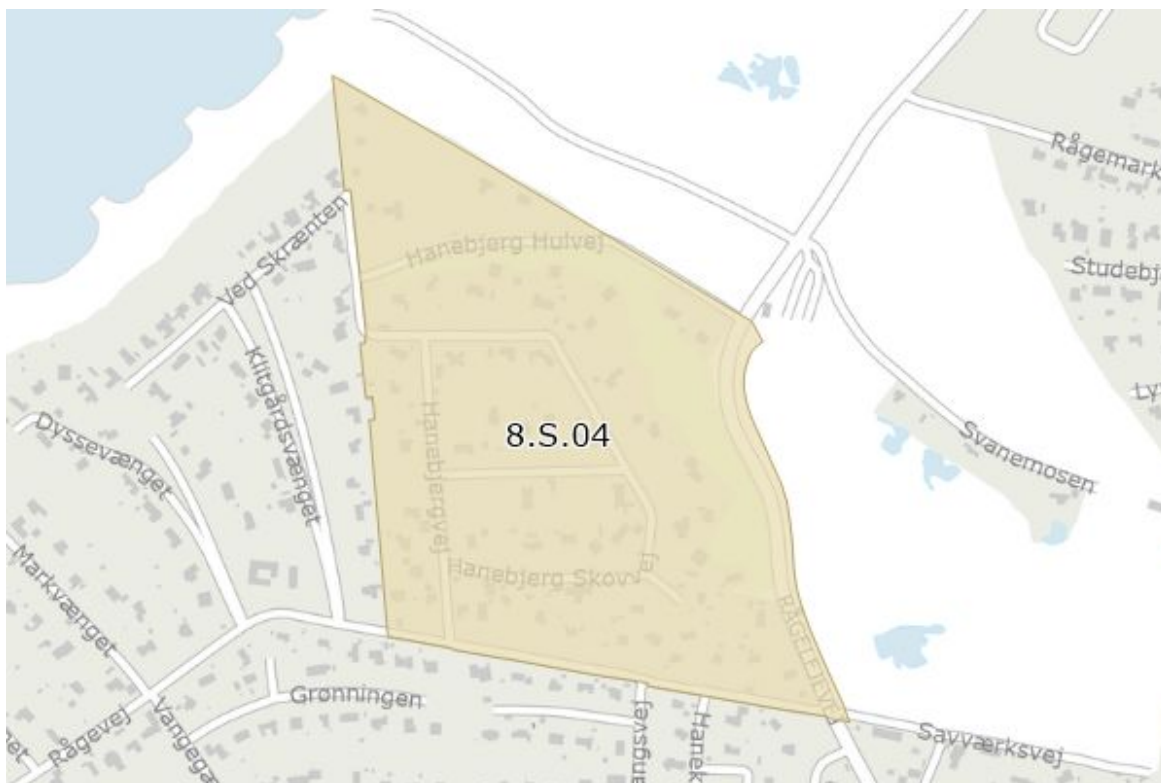
Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn eller erosion. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.04 - Sommerhusområde ved Hanebjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Sommerhuse:

Max. 1 etage

Tilbygninger til sommerhuse i 1½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1½ etage

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.

Som udgangspunkt må der ikke ske udstykning i området. Ved vurdering af en udstykningsmulighed lægges der særlig vægt på en nærmere vurdering af den

enkelte ejendoms karakter og beliggenhed. Heri indgår ligeledes bl.a. en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv. og dermed vil muliggøre udstykning.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2000 m²**

Opholds- og friarealer

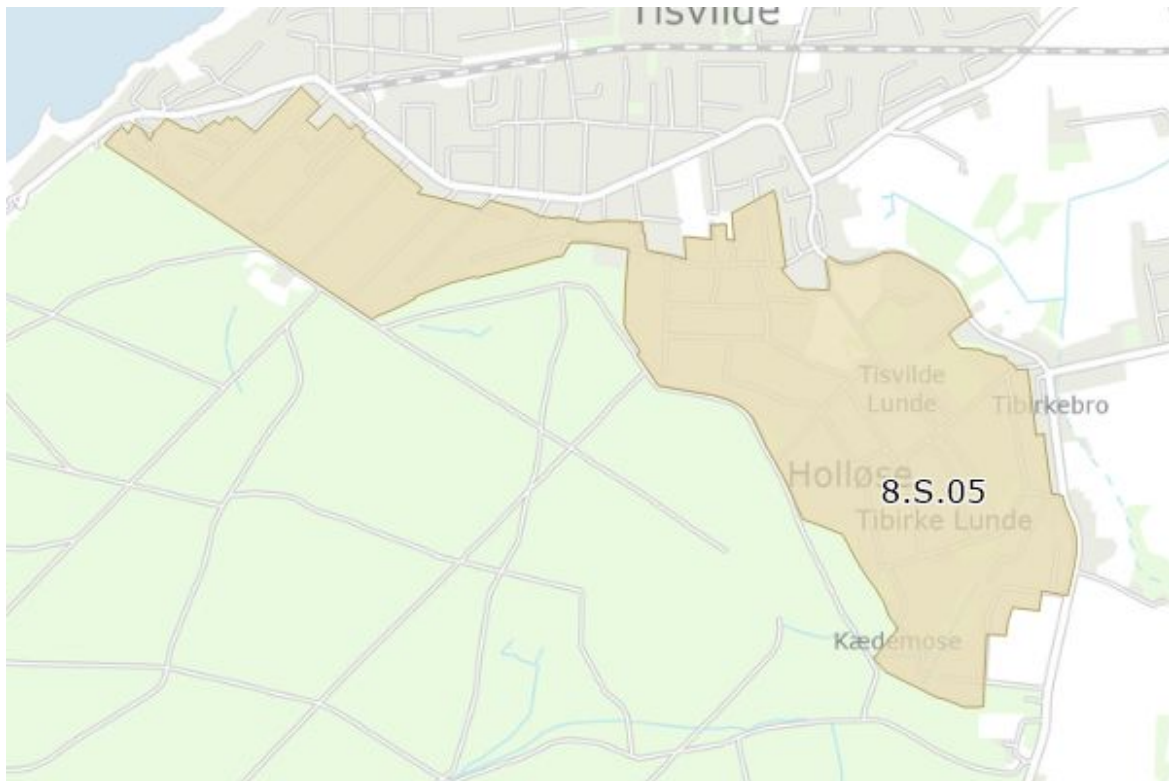
Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.05 - Sommerhusområde ved Tisvilde Hegn



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

De gamle gårde skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Sommerhusgrunde:

Max. 1 etage

Tilbygninger til sommerhuse i 1,5 etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1,5 etage. 1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets

karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.

Hvad angår større ejendomme, arealer omkring de gamle gårde, samt ejendomme omfattet af skovbyggelinien fra Tisvilde Hegn skal arealerne/ejendommene søges bevaret, og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

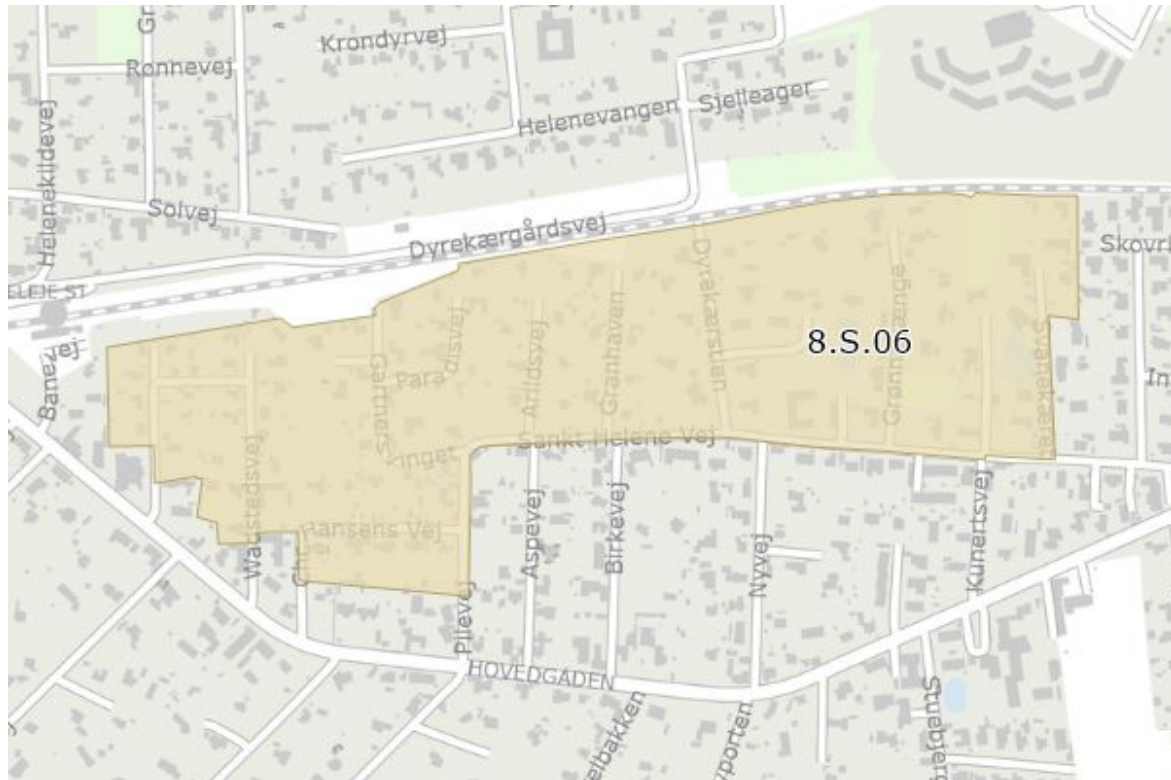
Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.06 - Sommerhusområde syd for banen i Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

De gamle gårde skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal fastholdes.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Tilbygninger til sommerhuse i 1,5 etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1,5 etage
1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og

opholdsarealer, dog ikke over 25.

Hvad angår større ejendomme samt arealer omkring de gamle gårde skal arealerne/ejendommene søges bevaret, og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering mv.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

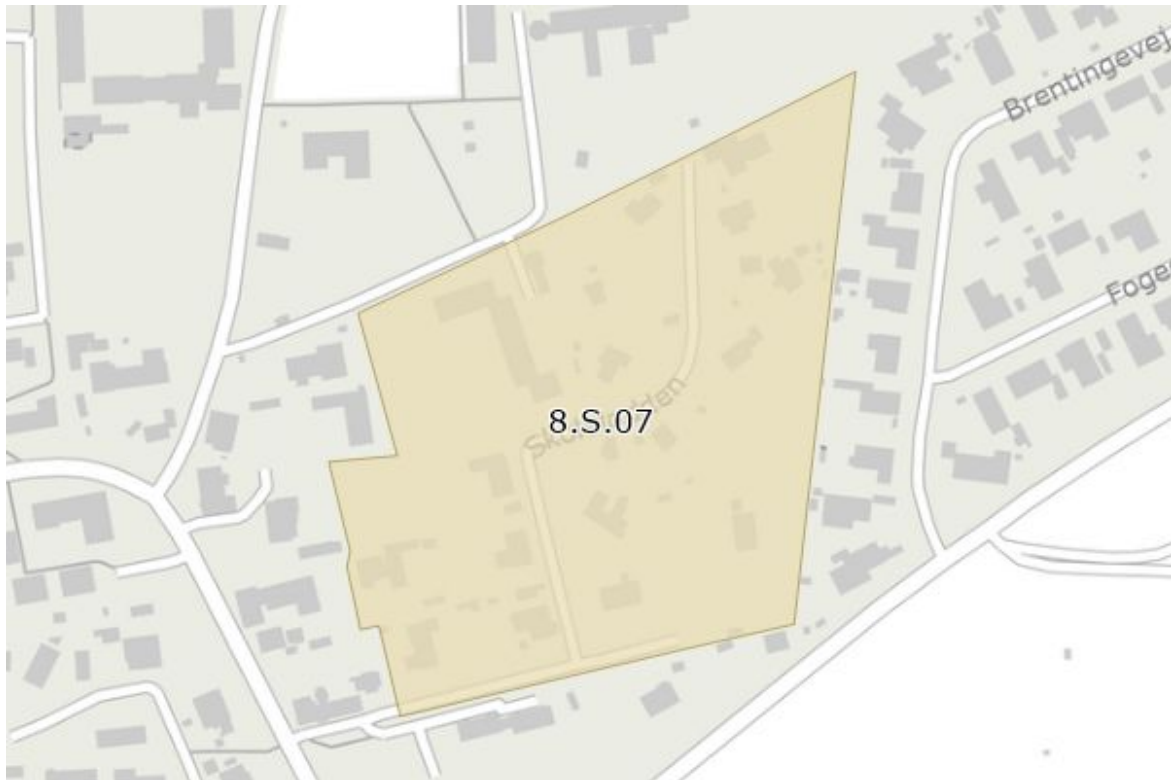
Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.07 - Sommerhusområde syd for Godhavn i Tisvilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Sommerhusgrunde:

Max. 1 etage

Tilbygninger til sommerhuse i 1,5 etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

På øvrige ejendomme fastsættes bygningshøjder på grundlag af områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne, dog ikke over 1,5 etage.

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og

opholdsarealer, dog ikke over 25.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

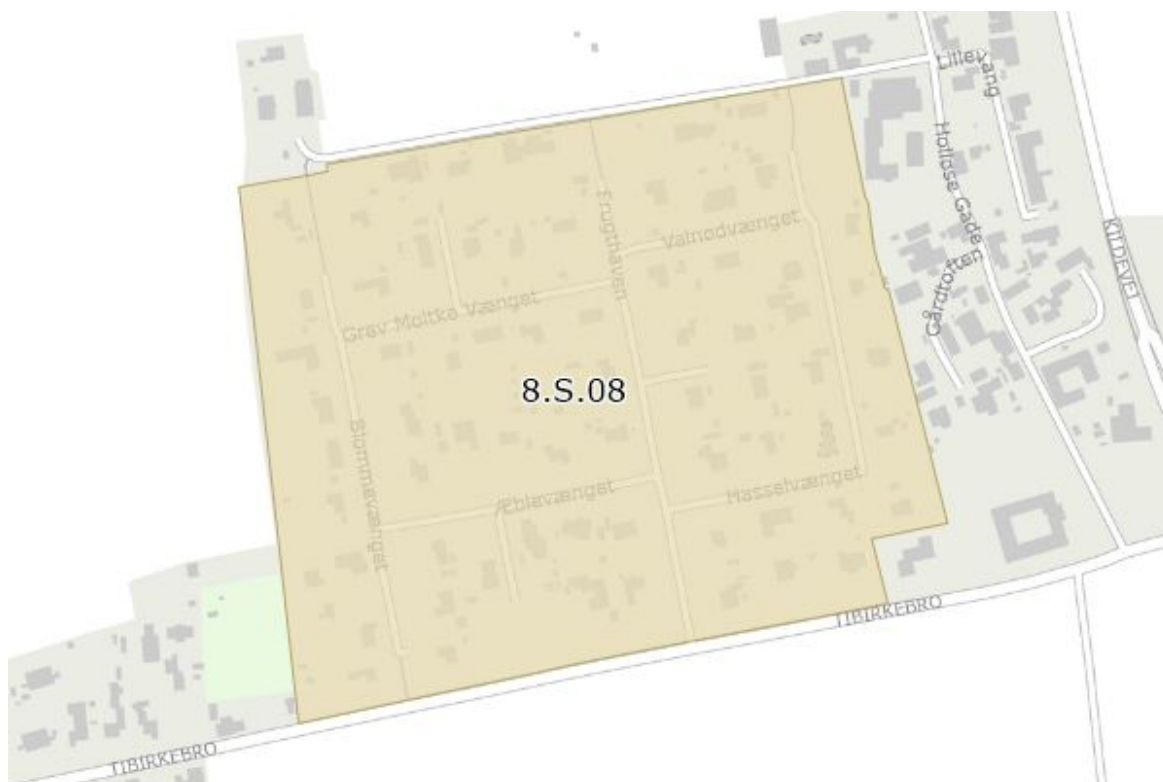
Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

8.S.08 - Sommerhusområde ved Holløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

De gamle gårde skal anvendes til formål, der understøtter områdets anvendelse. Den eksisterende bebyggelses karakter, f.eks. bygningernes størrelse, udseende og placering på grunden og grundstørrelserne skal i den forbindelse søges fastholdt.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Hvad angår arealer omkring de gamle gårde skal arealerne/ejendommene søges bevaret og må som udgangspunkt ikke udstykkes.

Tilladelser til udstykning kan kun ske på baggrund af en nærmere vurdering af den enkelte ejendoms karakter og beliggenhed - også set i forhold til nærområdet. Heri indgår ligeledes en vurdering af, om der skal stilles skærpede krav til grundstørrelser, bebyggelsens omfang og placering m.v.

Tilbygninger til sommerhuse i 1,5 etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

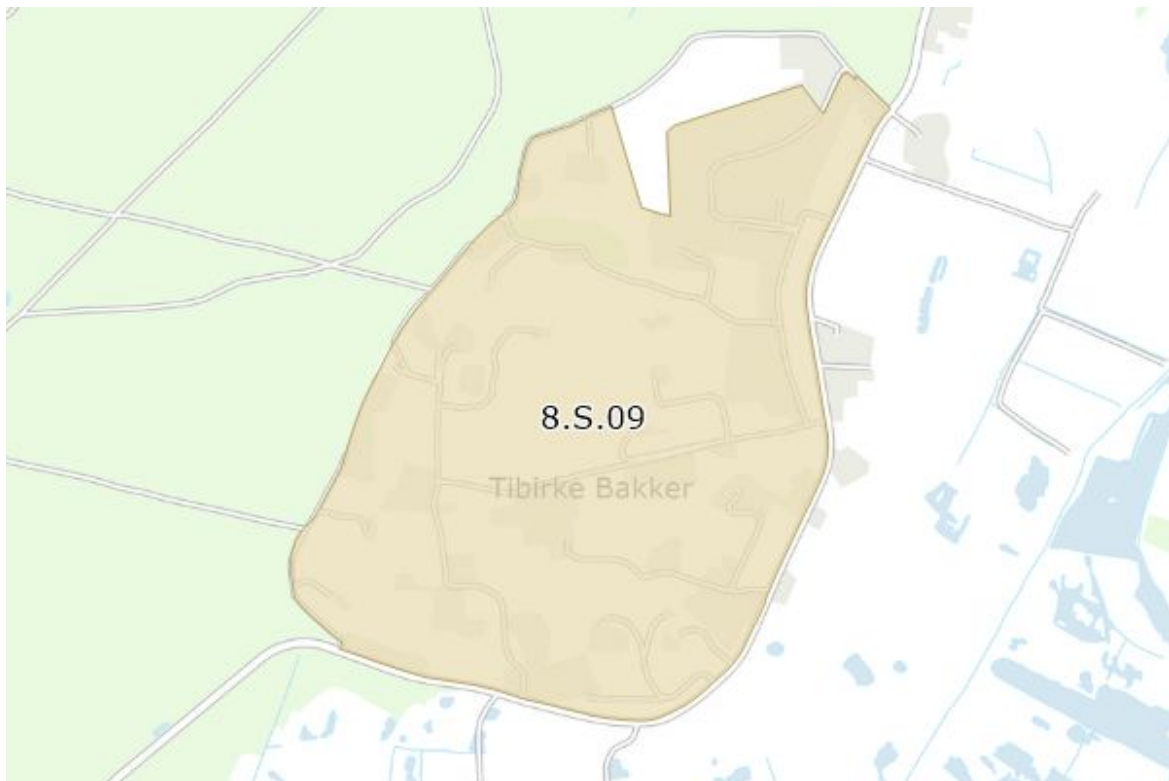
Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for sommerhusbebyggelsen skal fortsat henligge som friarealer.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

8.S.09 - Sommerhusområde ved Tibirke Bakker



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent og bygningshøjder fastsættes i forbindelse med vurderingen af den enkelte ejendom i forhold til områdets karakter og bebyggelsens påvirkning af omgivelserne. Ved vurderingen skal der lægges vægt på at byggeriet ikke ændrer betydeligt på den tilstand, der blev sikret med fredningen.

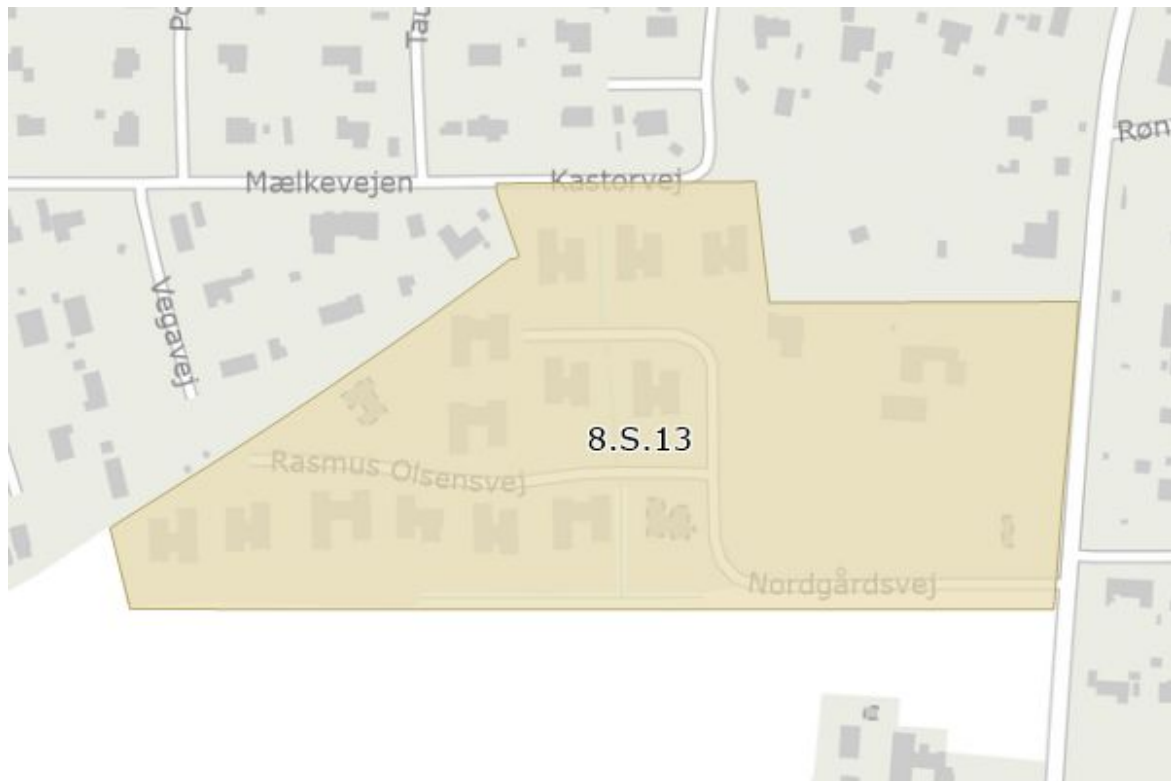
Udstykning

Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.13 - Sommerhusområde syd for Strandhøjgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde fastsættes efter gældende bygningsreglement.

På øvrige ejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten på grundlag af områdets karakter, bebyggelsens påvirkning af omgivelserne og behovet for parkerings- og opholdsarealer, dog ikke over 25.

Området kan maksimalt udstykkes til 20 sommerhusgrunde.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m²**

Opholds- og friarealer

Områder, der i udstykningsplaner er udlagt til friarealer for

sommerhusbebyggelsen, skal fortsat henligge som friarealer.

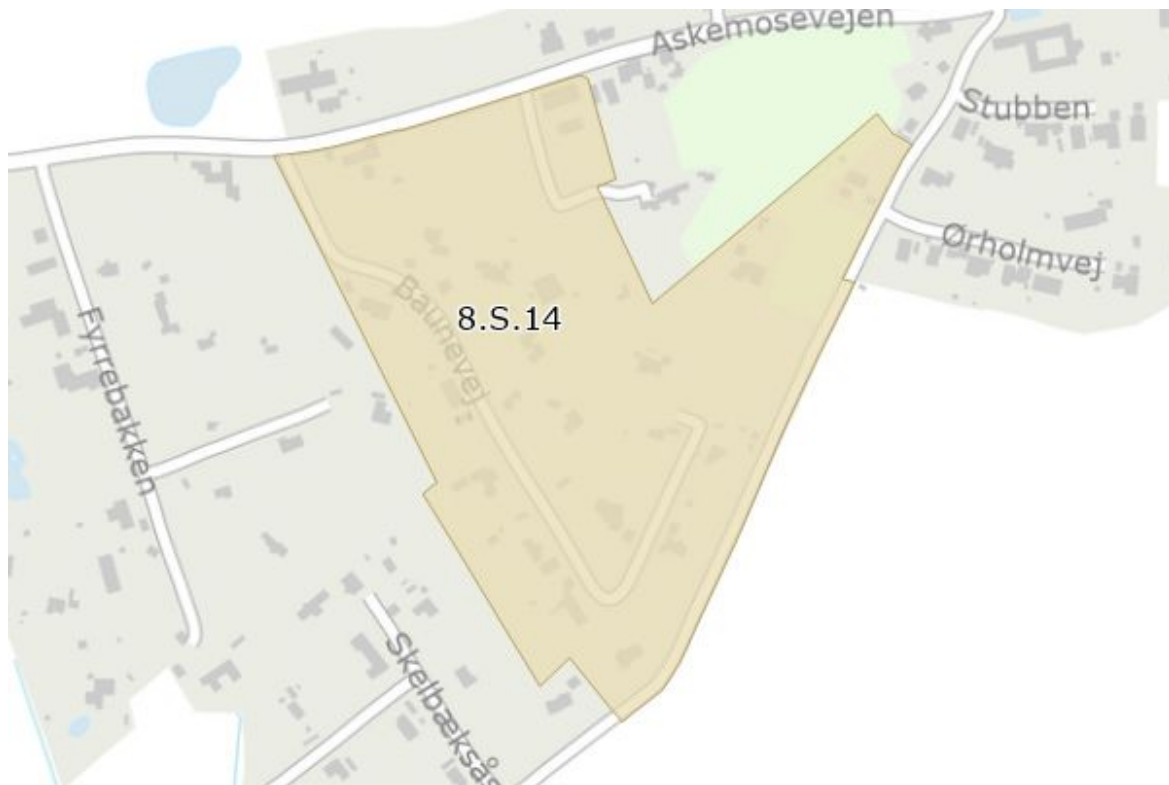
Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets overordnede karakter skal være individuelle sommerhuse omgivet af levende hegn og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.14 - Sommerhusområdet ved Ørby



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Opholds- og friarealer

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende.

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.

8.S.15 - Sommerhusområdet mod det åbne land



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2400 m²**

Opholds- og friarealer

Faste hegn må kun anvendes omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende

Særlige bestemmelser

Områdets karakter af blandet bebyggelse i form af individuelle sommerhuse omgivet af grønne hække og smalle veje uden gadebelysning og med rabatter skal bevares.

Ved fremtidig planlægning skal området disponeres, så byggeri, anlæg mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres areal til håndtering af regnvand, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se også retningslinjerne i kapitel 2.6.