

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanen er opdelt i fire planlægningsdistrikter.

1. Gilleleje
2. Græsted
3. Kr. Esbønderup/Esrum
4. Blistrup/Smidstrup

I de enkelte planlægningsdistrikter er alle byzone, landzone- og sommerhusområder opdelt i rammeområder, der hver især har en ensartet anvendelse, bebyggelsesform, udseende eller funktion med mere. Hvert område har et bogstav og et nummer.

Rammeområderne er samlet i hovedgrupper efter den overordnede anvendelse. Hovedgrupperne er:

### **B: Boligområder**

Boligområder er områder, hvor der er overvejende helårsbebyggelse. Der kan i begrænset omfang indpasses andre funktioner, hvilket der er taget stilling til for de enkelte rammeområder.

I boligområder må der som hovedregel kun være en bolig for en husstand.

### **C: Centerområder**

I centerområderne kan placeres bymæssige funktioner som butikker, restauranter, liberale erhverv, privat og offentlig service er der som hovedregel mulighed for at indrette og opføre virksomheder i miljøklasse 1 og 2 (se afsnit om særlige bestemmelser for erhverv).

### **D: Områder til offentlige formål**

I områder til offentlig service kan der placeres funktioner som f.eks. kulturelle formål, fritidsformål, undervisning, institutioner, boliger, offentlig parkering, rekreative formål eller tekniske anlæg. Det er meget forskelligartede anvendelser, og der er typisk tale om områder med specifik anvendelse, hvilket der er taget stilling til for de enkelte rammeområder.

### **E: Erhvervsområder**

I erhvervsområderne kan der etableres industri, lettere erhvervsvirksomhed, håndværk, transport, lager og lignende.

I enkelte af områderne kan der ligeledes etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper, ligesom der i begrænset omfang kan etableres boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Endvidere er der mulighed for, at der i tilknytning til en virksomhed kan tillades salg af egne produkter.

I erhvervsområderne er der som hovedregel mulighed for at placere virksomheder i miljøklasse 3-7 (se afsnit om særlige bestemmelser for erhverv)..

### **R: Rekreative områder\***

Rekreative områder er områder, der primært anvendes til rekreative formål som friholdte grønne områder, strandparker, idrætsanlæg, byparker, golfbaner, campingpladser o.l. Der kan kun i mindre omfang opføres bebyggelse i disse områder.

### **S: Sommerhusområder**

Sommerhusområder er områder, der må anvendes til fritidsbebyggelse.

### **L: Landområder**

Landområder er områder til jordbrugs-, natur- og skovrejsningsområder med videre. I disse områder kan der opføres bebyggelse til brug for driften af områderne.

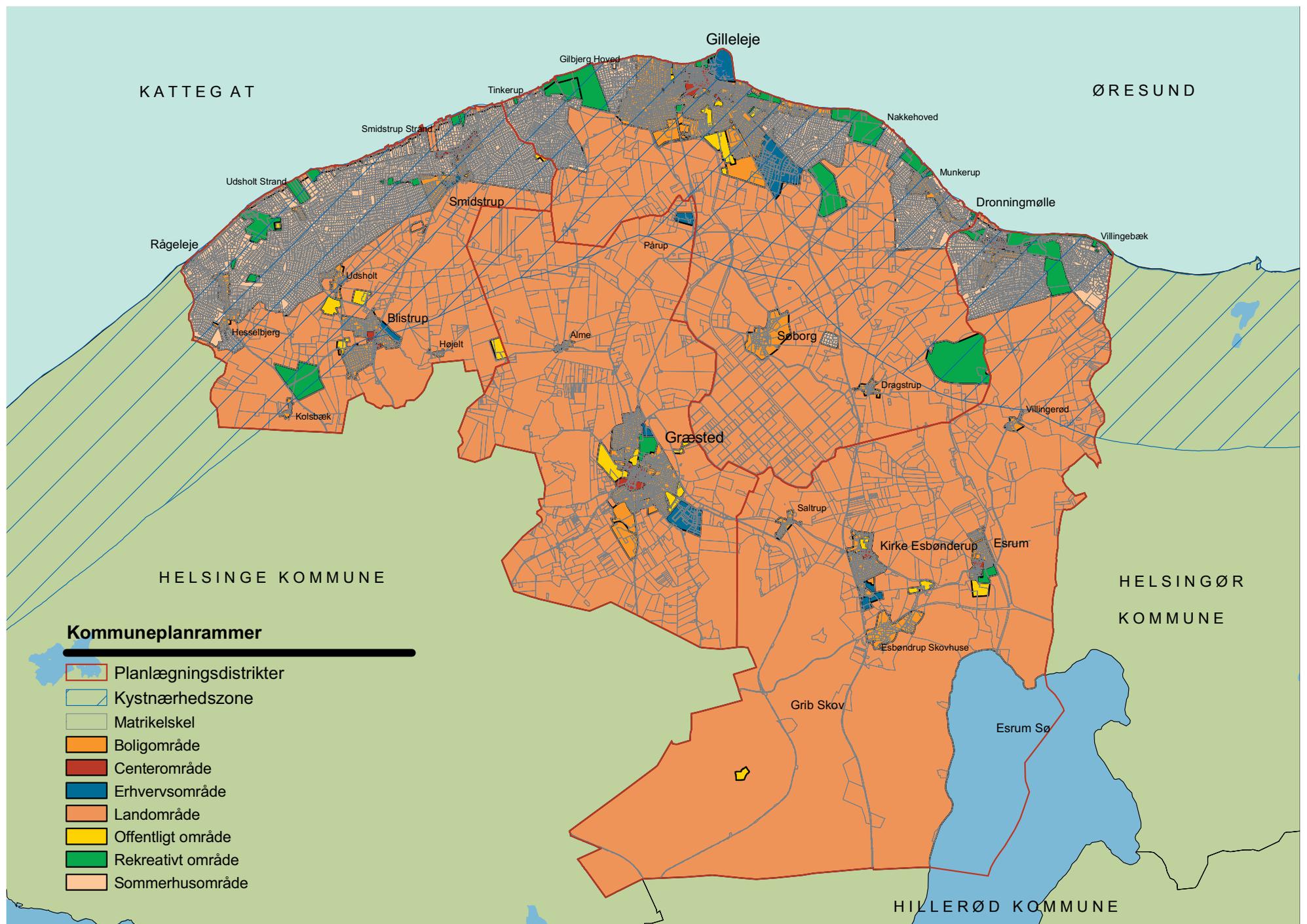
Ved udarbejdelse af lokalplaner skal følgende generelle rammeplanbestemmelser overholdes, med mindre der under de enkelte rammeområder er nævnt andet.

\* Ved Campingplads forstås som teltplads udstyret til transportabelt overnatning (så som telte, campingvogn, beboelsesvogn) indenfor et afgrænset område og andre overnatningsfaciliteter (så som bungalows/campinghytter, udlejningsvogne til overnatning og værelser) som er egnede til rejsende, gæster og turister samt fælles områder med fællesfaciliteter (så som toiletter, vaske og madlavningsfaciliteter, kiosk og information, swimmingpool og legeplads) og andre faciliteter der naturligt hører til en campingplads

### **Bebyggelse i det kystnære byområde**

De kystnære dele af byområderne i Græsted-Gilleleje Kommune ligger enten ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet. Det er både byzonearealer og arealer, der som en del af byområdet kan overføres til byzone. Når der skal lokalplanlægges i disse områder, skal der foretages en vurdering af de





fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed;
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer;
- at der tages hensyn til nødvendige infrastruktur-anlæg, herunder havne og
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

Bortset fra anlæg, der er underlagt VVM-pligt, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

### Udbygningstakt

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at udbygningen af nye byområder til bolig-, erhvervs- eller offentlige formål, følger den af Byrådet vedtagne udbygningsrækkefølge, som er beskrevet i Hovedstruktur. Byrådet kan bestemme at afvige fra udbygningsrækkefølgen, hvis det skønnes at være hensigtsmæssigt. F.eks. på grund af ændrede behov eller konjunkturer. Dette vil dog medføre, at der skal laves en ændring af kommuneplanen.

### Butikker

Nybyggeri, tilbygning og omdannelse til butiksformål kræver tilladelse fra Byrådet. Eksisterende butiksareal må ikke overgå til anden anvendelse uden Byrådets tilladelse.

I henhold til Planloven defineres detailhandel som butikker, der forhandler henholdsvis dagligvarer, udvalgsvarer og pladskrævende varegrupper:

#### Dagligvarebutikker

En dagligvarebutik forhandler hovedsageligt varer, der indgår i forbrugers daglige husholdning. F.eks. bagerbutik, døgnkiosk, supermarked, slagterforretning, tobaks- og vinforretning og apotek.

#### Udvalgsvarebutikker

En udvalgsvarebutik forhandler hovedsageligt varer, som forbruges over længere tid. F.eks. tøjforretning, babyudstuds- og barnevognsforretning, computerforretning, cykelforretning, bog- og papirhandel og sportsforretning.

#### Butikker til særligt pladskrævende varegrupper

En butik, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, forhandler hovedsageligt varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.

### Butikkernes placering

I centerområderne "C-områderne" i henholdsvis Gilleleje, Græsted, Blistrup, Dronningmølle, Esrum, Kr.

Esbønderup og Smidstrup kan der placeres dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

I tabellen på næste side fremgår de maksimale størrelser på bruttoetagearealer til butiksformål (udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker) i centerområderne samt rammerne for, hvor meget butiksarealet kan øges (rummelighed).

Ved bruttoetagearealer forstås samtlige arealer til butiksformål, det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. Beregninger foretaget i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser

Arealer til nybyggeri, tilbygning og omdannelse til butiksformål kan kun udlægges inden for centerområderne.

Eksisterende butikker uden for centerområderne kan fortsætte uændret, men kan ikke udvides væsentligt i forhold til i dag.

I erhvervsområdet E8 – Gilleleje (Stæremosen) og i E2 – Græsted (Mestervangen) og E10 – Græsted (Erhvervsområde nord) kan der placeres butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

I erhvervsområderne "E-områder" kan der indrettes og opføres butikker med salg af egne produkter (fra en virksomheds produktion) i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler.

Butikkens bruttoetageareal må ikke være større end, hvad der står i rimeligt forhold til de solgte produkter og ikke større end 200 m<sup>2</sup>.

Udenfor de afgrænsede *centerområder* "C-områder", det vil sige i "B-områder" og "L-områder" kan der etableres mindre arealer til butikker med et bruttoetageareal på max. 250 m<sup>2</sup>. Nye butikker i disse områder kræver dog en redegørelse for de oplandsmæssige, planmæssige, miljømæssige og trafikale forhold samt for de arkitektoniske overvejelser.

Herunder skal:

- Butikken ligge i tilknytning til en begrænset del af en by, en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende og have et lokalt opland.
- Butikkens størrelse tilpasses det lokale opland.
- Bebyggelsens udformning og placering tilpasses den omgivende arkitektur.
- Støj, parkering og adgangsforhold skal afklares.

I *landzone/landområder og landsbyer* må der indrettes gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger. Butikkernes etageareal må max. være 250 m<sup>2</sup>, når følgende betingelser er opfyldt:

- Butikken skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- Bygninger, som butikken indrettes i, må ikke være opført inden for de seneste fem år.
- Der kan ikke indrettes mindre butikker i tidligere landbrugsbygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

I tilknytning til jordbrugserhvervet kan der etableres "stalddørssalg".

Centerområder	Max. bruttoetageareal pr. butik		Eksisterende samlet bruttoetageareal (1998 - tal)	M <sup>2</sup> i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelse af butikker**
	Dagligvarer	Udvalgsvarer*		
Gilleleje	3.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Græsted	3.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	5.600 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
Blistrup	2.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Dronningmølle	1.200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Esrum	1.200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Esbønderup	1.200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Smidstrup	1.200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>

\*) Butiksstørrelser for udvalgsvarer gælder også for særligt pladskrævende varegrupper.

\*\*) Rammerne for nybyggeri, tilbygninger og omdannelse til butikformål indbefatter også de resterende byggemuligheder, der endnu ikke er udnyttet i gældende lokalplaner.



## Særlige bestemmelser for erhverv

### Liberale erhverv i boligområder

Der skal ansøges om tilladelse hos Græsted-Gilleleje Kommune til etablering af alle former for erhverv i boligområder.

Det er i alle tilfælde op til Byrådet at vurdere, om et ansøgt erhverv opfylder kravene.

Der gælder følgende bestemmelser for etablering af erhverv i boligområder:

- Erhvervsvirksomhed må kun etableres i tilknytning til en bolig for virksomhedens ejer på ejendommen.
- Ejendommen skal fortsat have karakter af bolig. Erhvervet må således ikke dominere.
- Der må ikke være ansatte i erhvervet.
- Al parkering til bolig og erhverv skal kunne finde sted på egen grund.
- Regler for skiltning er beskrevet i afsnittet om skiltning.
- Trafikken til og fra ejendommen må ikke være væsentligt højere end normalt for en bolig.
- Erhvervet må i øvrigt ikke medføre gener for omgivelserne.

Erhvervsområde	Max. bruttoetageareal pr. butik	Samlet ramme for nybyggeri, tilbygninger og om-dannelse til butikformål
Gilleleje E8 – Stæremosen	1.500 m <sup>2</sup> Én butik op til 3.000 m <sup>2*</sup>	19.400 m <sup>2</sup>
Græsted E2 - Mestervangen	1.500 m <sup>2</sup> Én butik op til 3.000 m <sup>2*</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Græsted E10 – Erhvervsområde nord	1.500 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>

\*) I alt må der kun etableres én butik i kommunen med areal mellem 1.500 m<sup>2</sup> og 3.000 m<sup>2</sup>.

*Liberalt erhverv i boligområder. "Liberalt erhverv" er f.eks. en lægeklinik, tandlæge, kontor, en mandserhverv (uden lager, varevogn, værksted og lignende) og lignende lette erhverv.*

Køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg og med tilknytning eller ærinde til et erhverv i et boligområde må ikke parkeres på en ejendom med erhverv eller i boligområdet i øvrigt – af- og pålæsning dog undtaget.

### Miljøklassificering

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande. Virksomhederne er opdelt i syv miljøklasser (jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning), hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1:	0 meter (i forhold til boliger)
Klasse 2:	20 meter (i forhold til boliger)
Klasse 3:	50 meter (i forhold til boliger)
Klasse 4:	100 meter (i forhold til boliger)
Klasse 5:	150 meter (i forhold til boliger)
Klasse 6:	300 meter (i forhold til boliger)
Klasse 7:	500 meter (i forhold til boliger)

### Miljøklasser

**Klasse 1** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad og således kan integreres med boliger.

**Klasse 2** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

**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.

**Klasse 4** omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

**Klasse 5** omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne og derfor skal placeres i industriområder.

**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.

**Klasse 7** omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 m.

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering end angivet håndbogen. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, det vil sige en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

#### **Placering af virksomheder inden for et erhvervsområde**

Indenfor erhvervsområder beliggende i nærheden af miljøfølsom arealanvendelse som f.eks. boliger, kan en differentieret anvendelse af erhvervsområdet forhindre miljøkonflikter.

De aktiviteter, som ikke giver anledning til miljøkonflikter, bør lokaliseres nærmest de miljøfølsomme naboer, mens de virksomheder, der belaster mest, placeres længst væk. En inddeling af områderne i afstandszoner muliggør, at forureningen fra de mest belastende virksomheder bliver dæmpet eller forrynnet ved hjælp af en mellemliggende afstandszone med arealer for mindre belastende virksomheder som f.eks. kontorer.

Zoneringen bør tage udgangspunkt i de virksomhedsklasser, der fremgår af Miljøministeriets Håndbog i Miljø og Planlægning (nævnt i forrige afsnit). Ved planlægningen af nye og eksisterende erhvervsområder vil Byrådet tage stilling til, hvilke typer (virksomhedsklasser) af erhvervsaktiviteter, der ønskes i området.

#### **Støj Støj fra erhverv**

Støj fra erhverv skal overholde de vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.

Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen.

#### **Støj fra vejtrafik**

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitssværdi af støjens variation i et døgn. Under normale omstændigheder skal årsgennemsnits trafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, f.eks. boliger.

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må ikke anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er fastsat af Miljøstyrelsen.

Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen.

#### **Støj og vibrationer fra jernbaner**

Arealer langs eksisterende jernbanestrækninger må ikke anvendes til nye støjfølsomme formål, hvor støj fra jernbanetrafikken overstiger 60 dB(A) i boligområder, 65 dB(A) for offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. og 55 dB(A) for rekreative områder i det åbne land.

Ved anlæg af nye jernbaner eller væsentlige ombygninger/udvidelser af trafikken på eksisterende strækninger skal mulighederne for reduktion af støjbelastningen vurderes.

Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen.

#### **Støj fra vindmøller**

Støj fra vindmøller må højst påføre nabobeboelse et støjniveau på 45 dB(A), målt på opholdsarealet ved boligen.

Ved boligområder og anden støjfølsom arealanvendelse må støjniveauet fra vindmøller ikke overstige 40 dB(A).

Overholdelse af disse krav skal dokumenteres i ansøgningsfasen. Støjgrænsen bør søges overholdt til beboelsen på den ejendom, hvor møllerne opstilles. Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen.

**Andre støjende anlæg**

Angående støj fra skydebaner og andre støjende anlæg henvises der til regionplanen.

**Parkering**

Følgende retningslinier er generelle retningslinier for parkering. De er således gældende, hvis der ikke er beskrevet andet under de enkelte rammer eller, hvis der ikke i en lokalplan er fastsat andre bestemmelser for parkering.

*Boliger:*

- To parkeringspladser pr. bolig ved åben lav bebyggelse.
- To parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.
- 1½ parkeringsplads pr. bolig ved etagebebyggelse.
- En parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig i centerområder.

*Virksomheder og offentlige formål*

- En parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> industri, håndværk, kontor.
- En parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> butik.
- En parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> store dagligvarebutikker.
- En parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> hotel, restaurant.
- En parkeringsplads pr. 10 m<sup>2</sup> ved samlingslokaler.
- En parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> skoler.

Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen

ønskes opført, vil Byrådet i hvert enkelt tilfælde fastsætte kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse. Derudover kan Byrådet bestemme, at der udlægges areal til færre parkeringspladser end oven for angivet i særlige tilfælde. Det kunne for eksempel være ved byggeri af ældreboliger, meget store lagerhaller med få ansatte og lignende.

I boligområder og sommerhusområder må der ikke – ud over af- og pålæsning – ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg.

**Skilte og facader**

Kommunens Skilte- og facadevejledning danner grundlag for kommunens sagsbehandling vedrørende skilte og facader. I vejledningen findes gode råd om, hvordan skilte og facader kan tilpasses den pågældende bygning. Ændring eller nyopsætning af butiks- og virksomhedsskiltning og -facader skal godkendes af Byrådet.

**Husstandsvindmøller**

Husstandsvindmøller må være maksimalt 25 m højde og med en navhøjde op til 15 m.

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.

Placering af husstandsvindmøller i beskyttelsesområder kan tillades af byrådet, når det sker på baggrund

af en konkret vurdering og under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdierne ikke forringes.

Husstandsvindmøller må ikke placeres i kystnærhedszonen samt i grønne kiler.

Der må ikke opstilles husstandsvindmøller i internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder. Hvis der bliver placeret en husstandsvindmølle inden for en randzone på op til 800 m fra et internationalt beskyttelsesområde, skal der redegøres for vindmøllens eventuelle påvirkning af områdets dyre- og planteliv.

Vindmøller må ikke opstilles nærmere skel mod jernbanestrækninger end totalhøjden plus 10 m.

Vindmøller skal placeres i en afstand fra deklara-tionsarealet for højspændingsledninger på mindst møllens totalhøjde.

vindmøller kan, hvis der er placeret i en radiokædesigtelinie, forringe signalet væsentligt. De bør derfor placeres mindst 200 m. fre en radiokædesigtelinie.

Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt.

Ved tilladelse til opstilling af vindmøller stilles der vilkår om, at møllen skal nedtages, hvis den har været ude af drift i mere end et år.

### **Mobiltelefonmaster**

Opstilling mobiltelefonmaster må kun ske på baggrund af en konkret vurdering fra Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

### **Landzoneadministration**

Græsted-Gilleleje Kommune har myndighedskompetencen i behandling af landzonesager om bebyggelse og udstykning med videre samt i udtalelser i forbindelse med VVM-redegørelser. Administrationen i landzonen skal ske i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

- Det åbne land skal som udgangspunkt friholdes for spredt bebyggelse.
- Der er som udgangspunkt ikke mulighed for større virksomheder i det åbne land.
- Land- og skovbrugserhvervene skal fortsat have rimelige produktionsvilkår med henhold til ejendomsstruktur, nabo- og miljøforhold med videre.
- Indvinding af råstoffer skal ske under hensyntagen til grundvandsbeskyttelse og de fremtidige muligheder for at anvende områderne til nye formål.

### **Kulturmiljø**

Kulturarven og Kulturmiljøet beskyttes gennem fredninger og retningslinier i regionplanlægningen. I kommuneplanrammerne angives om der er særlige bevaringshensyn i området

Forud for byggeri anbefales det, at få Holbo Herreds Kulturhistoriske Centre (HHKC) ved Gilleleje Museum til at vurdere behovet for arkæologiske undersøgelser med henblik på at lokalisere eventuelle fortidsminder.

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Gilleleje Museum.

### **Miljøvurdering**

Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft d. 21. juli 2004. Det betyder, at der for planer og programmer, som kan påvirke miljøet

## PLANLÆGNINGSDISTRIKT GILLELEJE

væsentligt, skal foretages en miljøvurdering.

### Karakteristik af området

Planlægningsdistrikt Gilleleje afgrænses mod nord af Kattegat, mod vest af lokalområde Græsted ved Tinkerup Å og strækker sig mod øst til Hulerød, hvor områdets østlige kant afgrænses mod syd af Esrum Å ned til Esrum Mark, Snævret Skov for mod syd at følge den sydlige kant af Søborg Sø.

I området var der pr. 1. januar 2005 ca. 8.400 indbyggere ud af kommunens omkring 21.000 indbyggere.

### Områdets bebyggelse

Planlægningsdistrikt Gilleleje indeholder Gilleleje By, landsbyerne Søborg og Dragstrup og helårsområderne ved Dragstrup, Munkerup og Hulerød. Derudover indeholder planlægningsdistriktet sommerhusområder ved Tinkerup Strand, Børstrup Strand, Esbønderup, Nakkehoved, Bonderup, Hulerød, Munkerup, Hesbjerg og ved Lundebakke. Desuden ligger der flere museer som Fyrmuseet, Gilleleje Skibsmuseum og Gilleleje museum.

Den kystnære del af området er karakteriseret ved en båndmæssig bebyggelse med tyngdepunkt i Gilleleje By. På begge sider af byen fortsætter bebyggelsen langs kysten og kystbaglandet direkte over i sommerhusområde. Henholdsvis vest og øst for byen efter de to bynære sommerhusområder brydes bybåndet af de fredede grønne kiler ved Gilbjerg Hoved og ved Nakkehoved. Herved er den direkte forbindelse mellem naturen i det åbne land i baglandet og

kysten bevaret.

### Byens og områdets udvikling

I Gilleleje kan byen og områdets udvikling både som fiskerby, boligby, stationsby, landligger by og sommerhuslokalitet aflæses i de enkelte områder og bebyggelser. Ældst er bebyggelsen omkring havnen. Her er den gamle bydel velbevaret og det karakteristiske samspil mellem byen, de grønne stejlepladser og havnen intakt. Bevaringsværdige fiskehuse fremgår af kortet.

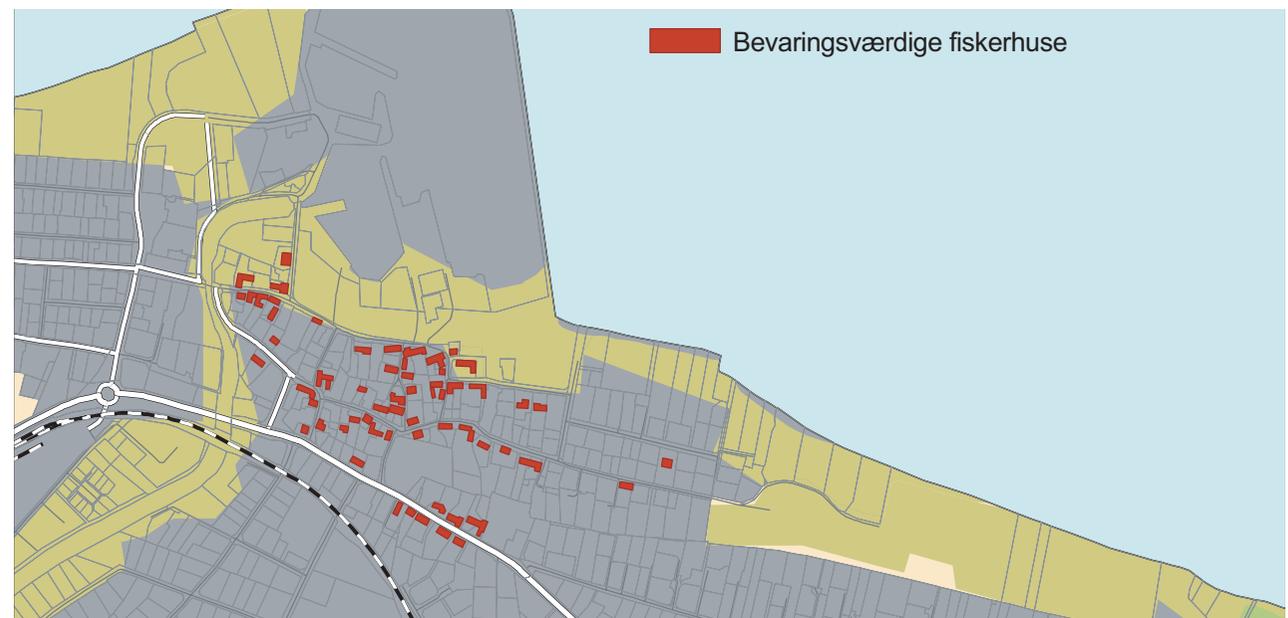
Byen har udviklet sig til kommunens center. Der er gennem de senere år opført en del nyt boligbyggeri, både i form af parcel-, række- og klyngehuse. Syd for byen ligger kommunens største erhvervsområde

Stæremosen.

### Det åbne land og spor fra det historiske kulturlandskab

Baglandet fra kysten ved Gilbjerg Hoved og ned mod Almeområdet består af et fladt terræn, der tidligere havde mange vådområder. Her opstod, i forbindelse med udflytningen fra landsbyerne, bebyggelserne Hågendrup, Pårup og Strand Esbønderup. Bebyggelserne Tinkerup og Strand Børstrup er ligeledes udflytterlandsbyer.

Gilleleje by afsluttes sydpå af erhvervsområdet Stæremosen. Herefter er oplandet til byen karakteriseret af det åbne land, hvor landskabet mellem Søborg Kanal (tidligere å), Esrum Å og Søborg Sø er højtbelig-



gende og kuperet.

### Offentlig service i Gilleleje

Gilleleje er det ene af kommunens to kommunecentre, og her er kommunens rådhus placeret. Områdets afgrænsning er sammenfaldende med skoledistriktet for Gilleleje Skole. Udover denne skole ligger der en privatskole i Søborg og en Ungdomsskole i Gilleleje.

I tilknytning til Gilleleje Skole er der haller, der kan benyttes af idrætsforeninger og andre, når de ikke bliver benyttet af skolen.

I området er der seks dagsinstitutioner hvor af fem er beliggende i Gilleleje og en i Søborg. 4 er kommunale og 2 er selvejende. I tilknytning til den kommunale Børnehave Langdraget ligger dagplejernes legestue

I Gilleleje ligger ligeledes kulturinstitutionen Pyramiden, der rummer kulturlokaler, bibliotek, museum, Lokalhistorisk Arkiv, administration for Kultur & Fritid, Søren Kierkegaards mindestue og den kommunale Musikskole. Områdets sundheds- og omsorgscenter Bakkebo ligger i den syd-østlige del af Gilleleje.

I Gilleleje er der 35 ældreboliger. Boligerne ligger på Birkehusvej, Strågårdvej, Birkevang og Bager Larsensvej.

I Dronningmølle er der fem ældreboliger på Linde Alle.

### Fremtidige initiativer i planlægningsdistrikt Gilleleje

De fremtidige initiativer i Gilleleje omfatter primært udpegninger af nye arealer til boliger, offentlige formål og erhvervsformål samt udbygning af eksisterende allerede planlagte områder. Der sondres mellem udlæg/udpegninger på henholdsvis kort sigt (2005 - 2010) mellemlangt sigt (2011-2017) og lang sigt (2018 - og frem).

### Andre tiltag

#### Byforskønnelse

Byrådet vil arbejde for en forskønnelse, omdannelse og udvikling af Gilleleje midtby (centerområdet) med

### Fremtidige områder til byformål

Plandistrikt	Område	Areal	Anvendelse	Bemærkninger/Kommentarer
<b>Kort sigt (2005-2010)</b>				
Gilleleje	Sydl. Kringeholm	ca. 21 ha	Boligformål.	Udlagt som rammeområde B32. Området kan rumme op til 80 boliger som fritliggende enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse)
Gilleleje	Engen	ca. 1,9 ha	Boligformål.	Udlagt som rammeområde B3. Området kan rumme op til 38 boliger som tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse i to etager
Gilleleje	Bavnehøj	ca. 1,5 ha	Boligformål.	Udlagt som rammeområde B18. Området kan rumme op til 40 boliger som enten etagebebyg. eller række-, kædehuse i to etager
Gilleleje	Bavne Ager	ca. 13,0 ha	Boligformål.	Udlagt som rammeområde B18. Området kan rumme op til 140 boliger som række-, kæde-, og klyngehuse (tæt-lav bebyggelse)
<b>Kort/Mellemlang sigt (2005-2017)</b>				
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 16,2 ha	Boligformål.	Udpeget i regionplan 2005. 8,2 ha af arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
<b>Mellemlang sigt (2011-2017)</b>				
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 27,0 ha	Bolig+ off. formål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje S.Ø 1.	ca. 15,5 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje S.Ø 2.	ca. 15,0 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje Vest	ca. 26,6 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt
<b>Lang sigt (2018-frem)</b>				
Gilleleje	Gilleleje Syd	ca. 85,0 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt
Gilleleje	Gilleleje S.Ø	ca. 20,6 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt.

udgangspunkt i følgende områder:

- Forskønnelse af Søborg kanalforløb.
- Forskønnelse og fortætning af centrum.
- Forbedring af de trafikale forhold.
- Omdannelse af arealet omkring fjernvarmegrunden.
- Omdannelse af arealet ved Stationsområdet.
- Omdannelse af arealer ved Gilleleje Hallen.

#### *Sommerhusområderne*

Herudover vil Byrådet arbejde for, at sommerhusene i de to sommerhusområder øst og vest for Gilleleje på sigt kan overføres til helårsbeboelse.

#### *Gilleleje Havn*

Byrådet vil arbejde for, at Gilleleje Havn kan udvides mod vest med, herunder skabe muligheder for, at der kan placeres nye turist- og fritidsfaciliteter i havneområdet.

#### *Fritidsaktiviteter*

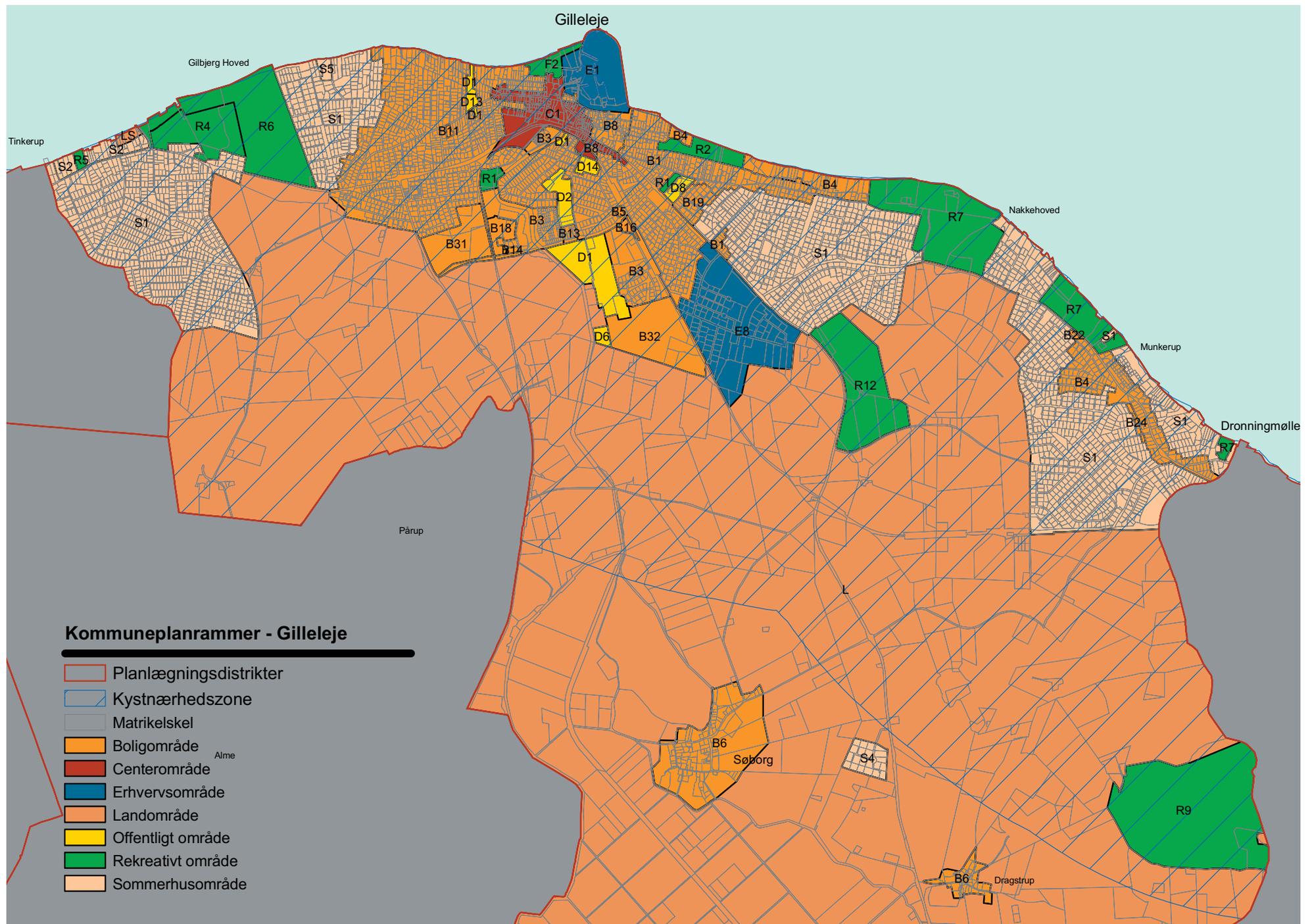
Byrådet vil arbejde for, at der kan ske en udvidelse af golfbanerne ved Ferle og Passebækgård.

#### *Nye veje*

På sigt er det planlagt, at der skal anlægges en omfartsvej syd om Gilleleje samt etablering af den nordlige og sydlige del af Helsing-Gillelejevejen.

Konkret er der truffet beslutning om trafiksanering af Parkvej og Villingerødvej i sommeren 2005.

Der er konkrete planer om anlæg af nye veje i forbindelse med igangværende byudviklingsprojekter i Gilleleje. Her kan nævnes: Baune Ager, Kringelholm og erhvervsområdet Stæremosen.



**Kommuneplanrammer - Gilleleje**

- Planlægningsdistrikter
- Kystnærhedszone
- Matrikelskel
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Offentligt område
- Rekreativt område
- Sommerhusområde



## RAMMEBESTEMMELSER FOR PLANLÆGNINGSDISTRIKT GILLELEJE

Rammebestemmelser for lokalplanlægningen i planlægningsdistrikt Gilleleje:

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B1 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse samt mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 1000 m <sup>2</sup> , kan tillades opført et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) med lodret lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B2 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg, som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse samt mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B3 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse samt mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m.
Grundstørrelse:	Åben-lav boligbebyggelse min. 700 m <sup>2</sup> . Tæt-lav boligbebyggelse min. 500 m <sup>2</sup> inkl. andel i fælles opholdsarealer.
Bebyggelsestæthed:	Max. 35 % for området som helhed. Max. 25 % for den enkelte ejendom (åben-lav).
Bygningshøjde:	Max. 2 etager Åben-lav bebyggelse højst 1½ etage Max 8,5 m.
Bevaring:	Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B4 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg, som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse samt mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1 ½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder skal udlægges til fælles opholdsarealer. Områder beliggende søværts strandbyggelinien må, i medfør af Lov om naturbeskyttelse, ikke bebygges. Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	I området må der ikke foretages yderligere udstykning med henblik på bebyggelse.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B5 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (tæt-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelses-tæthed:	Max. 25 % for området som helhed.
Bygnings-højde:	Max. 1 ½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B6 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) og landsbrugserhverv samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker kan tillades i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet kan tillades "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> .
Bebyggelses-tæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom og området som helhed.
Bygnings-højde:	Max. 1 ½ etage. Max. 8,5 m*
Bevaring:	Landsbyernes særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter fastholdes gennem et særligt sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende, samlet planlægning for det enkelte område.
Andet:	Områdernes zonestatus skal forblive uændret.  * Denne bestemmelse gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B8 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse, mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 500 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 1000 m <sup>2</sup> , kan der tillades opført et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) mod lodret lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 35 % for den enkelte ejendom. I specielle tilfælde tillades den nuværende bebyggelsesprocent fastholdt uanset dennes størrelse.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Eksisterende friarealer må ikke bebygges, men udlægges som stejleplads, festplads og fælles opholdsareal.  Særligt bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse.
Andet:	Bebyggelse skal opføres som længehuse med en max. husdybde på 7m. Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B11 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som boliger for ældre og fælleshuse, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 3000 m <sup>2</sup> kan der tillades opført et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 250 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) med lodret lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom (åben-lav bebyggelse). Max. 25 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B13 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse), f.eks. boliger for ældre og fælleshuse.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 250m <sup>2</sup> . (tæt-lav) inkl. andel i fælleshaver.
Bebyggelsestæthed:	Max. 35 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Etagehusbebyggelse: Max. 2 etager. Max 8,5 m. Tæt-lav bebyggelse: Max. 1 etage.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B14 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 200m <sup>2</sup> inkl. andel i fællesareal.
Bebyggelsestæthed:	Max. 35 %.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B16 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (etagebebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 45 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 8,5 m. Enkelte bygningsdele kan tillades opført med max. 3 etager. Ingen bygningsdele må gives en højde, der overstiger 9 m over terræn.
Bevaring:	Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B18 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, ældreboliger og fælleshuse..
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 35 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 10 m.
Bevaring:	Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B19 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> (hvor der ikke ved servitutter er fastsat en større mindstegrundstørrelse).
Bebyggelses-tæthed:	Max. 35 % for den enkelte ejendom.
Bygnings-højde:	Max. 1 etage. Max. 5 m målt fra niveauplan til kip. Max. 3 m facadehøjde.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B22 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1.200 m <sup>2</sup> (hvor der ikke ved servitutter er fastsat en større mindstegrundstørrelse).
Bebyggelses-tæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygnings-højde:	Max. 1 etage. Max. 7 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B24 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> (hvor der ikke ved servitutter er fastsat en større mindstegrundstørrelse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % (den enkelte ejendom).
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 5 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B31 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse) samt bebyggelse til ældre- og daginstitutioner, liberale serviceerhverv (lægeklinikker og andre virksomheder, der uden genevirkninger for boligerne kan indpasses i området).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> for fritliggende enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse). Min. 300 m <sup>2</sup> grundareal for dobbelthuse, række- og kædehuse og lignende tæt-lav bebyggelser. Grundarealet kan være en del af bebyggelsens fælles nærarealer.
Bebyggelsestæthed:	Åben-lav bebyggelse: Max. 25 % for den enkelte ejendom. Tæt-lav bebyggelse: Max. 35 % for den enkelte ejendom. Etagebolig- og øvrige bebyggelser: Max. 40 % for den enkelte ejendom. Indenfor de enkelte byggeområder skal der udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligarealet.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 8,5 m over terræn. En lokalplan for området skal fastsætte terrænkoter, hvorfra højderne skal måles.

Rammebestemmelserne fortsættes næste side



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B31 - Gilleleje fortsat</b>
Bevaring:	De landskabelige træk, herunder beplantning, beskyttede naturtyper og terræn, skal bevares i videst muligt omfang.
Andet:	<p>Vejadgang til området skal ske fra Parkvej. Hele området skal vejbetjenes af en overordnet fælles stamvej.</p> <p>Der skal sikres stiforbindelser til de eksisterende tilstødende boligområder.</p> <p>Der skal udlægges areal til parkering svarende til:</p> <p>Åben-lav bebyggelse: 2 p-pladser pr. bolig.</p> <p>Tæt-lav og etageboligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig.</p> <p>Ved andre former for anvendelse inden for området vil Byrådet i hvert enkelt tilfælde fastsætte kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.</p> <p>Udbygning og udstykning af området vil ske i etaper. Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.</p>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B32 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse). Offentlige formål som skole, idrætsanlæg, institutioner o.a.).
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup>
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m over terræn
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	<p>Rækkefølge ved udbygning: Ved lokalplanlægning opdeles området i boligområderne; delområde A og delområde B. For området som helhed gælder, at delområde B først kan bebygges efter udbygning af delområde A. Byrådet betragter et område som udbygget, når området er fuldt udstykket og bebygget med 85 % (inkl. bebyggelse under opførelse).</p> <p>Området er beliggende i landzone. I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan overføres området til byzone.</p> <p>Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.</p>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B33 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse).
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup>
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m over terræn
Bevaring:	Landsbyens særlige miljømæssige, landskabelige og arkitektoniske kvaliteter fastholdes gennem et sæt bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende samlet plan for hele området.
Andet:	Området er beliggende i landzone.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C1 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	<i>Centerformål:</i> Butikker, kontorer, restauranter samt mindre ikke generende værkstedsvirksomheder i tilknytning til butikker. <i>Offentlige formål:</i> Institutioner, parkering. <i>Boligformål:</i> Åben-lav, tæt-lav og etagehus bebyggelse.
Butiksstørrelser:	<i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. <i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 1500 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Inden for område C1 må der max. udnyttes i alt 10.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal til nybyggeri, tilbygninger og omdannelse til butikformål i planperioden.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 110 % inden for den enkelte karré.
Bygningshøjde:	<i>Langs Torvet, hovedgaden og dele af Vesterbrogade:</i> Max. 2½ etage og max. 7,5 m <i>Øvrige områder:</i> Fastlægges i en lokalplan.
Bevaring:	Langs Torvet, hovedgaden og dele af Vesterbrogade skal bebyggelse opføres som sluttet randbebyggelse.  Særligt bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse.

Andet:	<p>I forbindelse med ny bebyggelse skal der udlægges et opholdsareal svarende til mindst 25% af boligetagearealet og 10% af erhvervsarealet. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.</p> <p>Der skal udarbejdes lokalplan for områderne ved Gilleleje Station, Gilleleje Hallen og Gilleleje Skole før end de kan anvendes til centerformål</p> <p>Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.</p>
--------	--





Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D1 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Offentlige formål, som skole, institutioner for børn og unge, institutioner for ældre, sportspladser, kursusvirksomhed m.v..
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelses-tæthed:	Max. 40 % for området som helhed.
Bygnings-højde:	Max. 2 etager. Max. 12 m. Belysningsanlæg max. 30 m med afskærmede armaturer.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D2 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Offentlige formål, som rådhus o.l.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelses-tæthed:	Max. 50 % for området som helhed.
Bygnings-højde:	Max. 2 etager. Max. 12 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D6 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som antennemast med tilhørende stationsbygning.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelses-tæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygnings-højde:	Max. 99 m
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D8 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som sundhedscenter, ældreboliger (åben- lav og tæt-lav bebyggelse) og parkering.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelses-tæthed:	Max. 40 % for området som helhed.
Bygnings-højde:	Max. 1½ etage. Max. 15 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D13 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Offentlige formål, som skole, institutioner for børn, unge og ældre, kursusvirksomhed, bibliotek, museum, kulturlokaler m.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 45 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 2 ½ etage. Max. 13 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D14 - Gilleleje</b>
Anvendelse:	Offentlige formål, som skole, institutioner for børn og unge, institutioner for ældre, sportspladser, kursusvirksomhed m.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Bebyggelsesprocenten for området undet ét må ikke overstige 50.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 12 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E1 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Havnerelaterede erhvervsformål samt bebyggelse til offentlige formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder o.l., som har naturlig tilknytning til havneområdet. Havnerelaterede fritidsformål som lystbådehavn med tilhørende faciliteter.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> byggeområde eller parcel. Det samlede rumfang af bygninger i område A må ikke overstige 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> byggeområde eller parcel.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m. Max. 12 m i område A.
Bevaring:	Ny bebyggelse skal opføres under hensyn til den kystnære placering.
Andet:	Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gene i form af støj eller forurening. Højest halvdelen af havnearealerne som helhed må bebygges. Der må kun indrettes eller opføres kontorbebyggelse til brug for den enkelte virksomheds nødvendige administration.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E8 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lagervirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med særligt pladskrævende varegrupper, max. 1500 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. Dog må én butik* være op til 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for den enkelte ejendom. Max. 1/3 af det enkelte grundareal må bebygges.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m. Enkelte dele af bygningen kan af hensyn til bygningens udformning tillades givet en større højde - max. 12 m. Enkelte bygningsdele som skorstene, tekniske dele o.l., der er nødvendige af produktions- eller miljøhensyn, kan tillades givet en større højde.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.  <i>* Butikken må kun etableres under forudsætning af, at der ikke er etableret en tilsvarende butik i område E9 Græsted indenfor planperioden.</i>



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R1 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Rekreative formål som idrætshal, sportsplads, nyttehaver, fælles friareal o.l.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	På arealer til idrætsanlæg kan der tillades opsat belysningsanlæg på max. 30 m med afskærmede armaturer, ellers ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R2 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål, som offentligt tilgængeligt friareal. Ingen bebyggelse udover mindre bygninger til toiletter, kiosk o.l. som er nødvendige for områdets anvendelse.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Ny bebyggelse skal opføres under hensyn til den kystnære placering.
Andet:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. En eventuel udvidelse af Gilleleje Havn mod vest med tilhørende bebyggelse skal fastlægges i en samlet plan for området.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R4 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	<i>Rekreative formål:</i> Feriehytter med tilhørende fællesanlæg, restaurant, grønt område o.l. <i>Offentligt formål:</i> Kursusvirksomhed o.l.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	I området må der ikke foretages yderligere udstykning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 5 m. Max. 7 m for restaurantbygninger, kursusbygninger o.l.
Bevaring:	Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige værdier.
Andet:	Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse og kun efter en samlet plan for området.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R5 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Rekreative formål som friarealer, naturgrunde, parkeringsplads samt eksisterende lovlige anvendelse til feriebeboelse. Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk m.v.), som er nødvendige for områdets anvendelse.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Områdets zonestatus skal forblive uændret.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R6 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som offentligt friareal.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige værdier. 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.
Andet:	Områdets zonestatus skal forblive uændret.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R7 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som campingplads, vandrehjem, restaurant, feriehus, strandpark, friarealer, parkeringsplads o.l. Offentligt formål - Nakkehoved Fyr Landbrug.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	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 hensyn til den kystnære placering.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R9 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som golfbane med tilhørende serviceanlæg, f.eks. restaurant, kiosk, klubhus o.l.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Der må kun udføres anlæg og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse og kun efter, at der er lavet en samlet plan for området.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R12 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som campingplads, turistfaciliteter o.l. Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse og kun efter en samlet plan.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m.
Bevaring:	Placering og udformning af bygninger, anlæg og faciliteter m.m. skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige værdier.
Andet:	Udsigten fra Hillerødvejen til Nakkehoved Fyr skal bevares.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S1 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde og rekreative formål.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> , hvor en servitut ikke fastsætter en anden mindstegrundstørrelse.
Bebyggelses-tæthed:	Max. 10 % for den enkelte ejendom.
Bygnings-højde:	Max. 1 etage. Max. 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. Max. facadehøjde 3 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S2 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde og rekreative formål.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1500 m <sup>2</sup> , hvor en servitut ikke fastsætter en anden mindstegrundstørrelse. Enhver grund skal have en sådan størrelse, at den kan omfatte et rektangulært areal på mindst 30 x 40 m.
Bebyggelses-tæthed:	Max. 10 % for den enkelte ejendom.
Bygnings-højde:	Max. 1 etage. Max. 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. Max. facadehøjde 3 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S4 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 2400 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 10 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn
Andet:	-

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S5 – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde som badehotel, ferielejligheder med tilhørende fællesanlæg.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> , hvor der ikke ved servitutter er fastsat en større mindste-grundstørrelse.
Bebyggelsestæthed:	Max. 20 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 3½ etage. Max. 18 m.
Bevaring:	De landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret, således at sommerhusområde S5 indgår som helhed i det omkringliggende sommerhusområde S1.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>L – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Landbrugsformål, skovbrug m.v.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "staldørssalg".
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Arealer, som er udpeget som værende beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land (jf. Regionplan 2005), skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet. Anden anvendelse end landbrug og skovbrug skal placeres og udformes under hensyntagen til landbrugsmæssige og landskabelige interesser.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>LS – Gilleleje</b>
Anvendelse:	Friarealer i forbindelse med bagvedliggende bebyggelse.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Arealer, som er udpeget som værende beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land. (jf. Regionplan 2005), skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet. Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Der må ikke opføres bebyggelse i områderne.
Andet:	Området skal forblive i landzone.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



## PLANLÆGNINGSDISTRIKT GRÆSTED

### Karakteristik af området

Planlægningsdistrikt Græsted ligger som et centralt område midt i kommunen. Mod syd grænser området op til Helsing Kommune og Gribskov og er ellers omkranset af kommunens øvrige planlægningsdistrikter Gilleleje, Blistrup/Smidstrup og Kr. Esbønderup/Esrum.

I området var der pr. 1. januar 2005 ca. 4.500 indbyggere ud af kommunens ca. 21.000 indbyggere.

### Områdets bebyggelse

Hovedparten af borgerne i planlægningsdistrikt Græsted bor i Græsted. I modsætning til de øvrige planlægningsdistrikter i kommunen er der ingen sommerhusområder. Bymidten i Græsted er i dag en blanding af nyere og ældre bebyggelse. Den ældste bebyggelse ligger omkring kirken og gadekæret, og bestod oprindeligt af gårde. Senere har bebyggelsen bredt sig mod øst langs Hovedgaden, og da jernbanen kom til byen langs Stationsvej.

De sidste par år er der opført flere boligbyggerier både som parcel-, række- og klyngehuse, ligesom der er opført flere ældreegnede boliger.

I den sydlige del af byen ligger erhvervsområdet Mestervangen.

### Det åbne land og spor fra det historiske kulturlandskab

Landskabeligt er området præget af en markant højderyg over Græsted Overdrev og Aggebo Hegn til

Blistrup. Højderyggen er en forgrening af en landskabelig højderyg, der tager sit udspring helt nede ved Sjælsø, går op gennem Gribskov og fortsætter over Esbønderup til Søborg Sø.

Området har været skovrigt med mange vådområder. Bebyggelserne er opstået i det skovrige og kuperede terræn. Endnu ved udskiftningen var der stadig store skovpartier tilbage.

Græsted Overdrev mellem Græsted by og Gribskov blev først bebygget og opdyrket i 1800-tallet med små husmandslokker.

I dag fremtræder det stadig som et særpræget, stærkt kuperet terræn med mange vådområder og små bevoksninger.

### Offentlig service i Græsted

Græsted er det ene af kommunens to kommunecentre. Områdets afgrænsning er sammenfaldende med skoledistriktet for Græsted Skole, hvor der er hal og SFO tilknyttet. Herudover ligger Alme Skole, der er en privatskole i Alme.

I Græsted ligger BLIK - det fælles skole- og folkebibliotek. Biblioteket ligger i den tidligere gymnastiksal på Græsted Skole. Herudover ligger der en ungdomsskole i Græsted.

I Græsted er der tre dagsinstitutioner. To er kommunale og én er selvejende. I tilknytning til den kommunale Græsted Børnehave Elverhøjen, Troldehulen ligger dagplejernes legestue.

Områdets sundheds- og omsorgscenter Skovminde ligger i Græsted.

I Græsted ligger der 21 ældreboliger, heraf er 11 beskyttede. Boligerne ligger på Skovmindeparken (alle beskyttede boliger) og Karlsmindehaven.

### Fremtidige initiativer i planlægningsdistrikt Græsted

De fremtidige initiativer i Græsted omfatter primært udpegninger af nye arealer til bolig og erhvervsformål, som udpeges på henholdsvis kort sigt (2005 - 2010), mellemlang sigt (2011 - 2017) og lang sigt (2018 - og frem).



## Andre tiltag

### ”Græsted - den gode by”

Byrådet vil arbejde videre med byudviklingsprojektet ”Græsted - den gode by”, som blev igangsat i 2001 med det formål, at få forskønnet Græsted og skabe en helhedsplan, der sikrer den gode by for alle borgere.

Byrådet vil arbejde for en forskønnelse og udvikling af Græsted midtby (centerområdet) med udgangspunkt i følgende prioritering:

- Forskønnelse og fortætning af centerområdet bl.a. ved trafiksanering af Græsted Hovedgade og Stationsvej.
- Forskønnelse af området omkring torvet og parkeringsområdet ved kirken.

### Ny svømmehal

I den sydøstlige del af byen planlægger Byrådet opførelsen af en ny svømmehal.

### Ny daginstitution og handicapboliger

Byrådet planlægger opførelse af ny daginstitution på en mindre del af Præstegårdsjorden i Græsted i tilknytning til opførelse af 22 almene- og handicapboliger

### Skovsmindeparken

Kapaciteten for omsorgscentret Skovsminde planlægges udbygget, så der på kort sigt kan ske en udvidelse af såvel boligantal som areal til omsorgscenterets øvrige funktioner.

### Veterantogscentret

Byrådet vil arbejde for, at der kan ske en udvidelse af Veterantogscentret ved Græsted Station umiddelbart øst for banen.

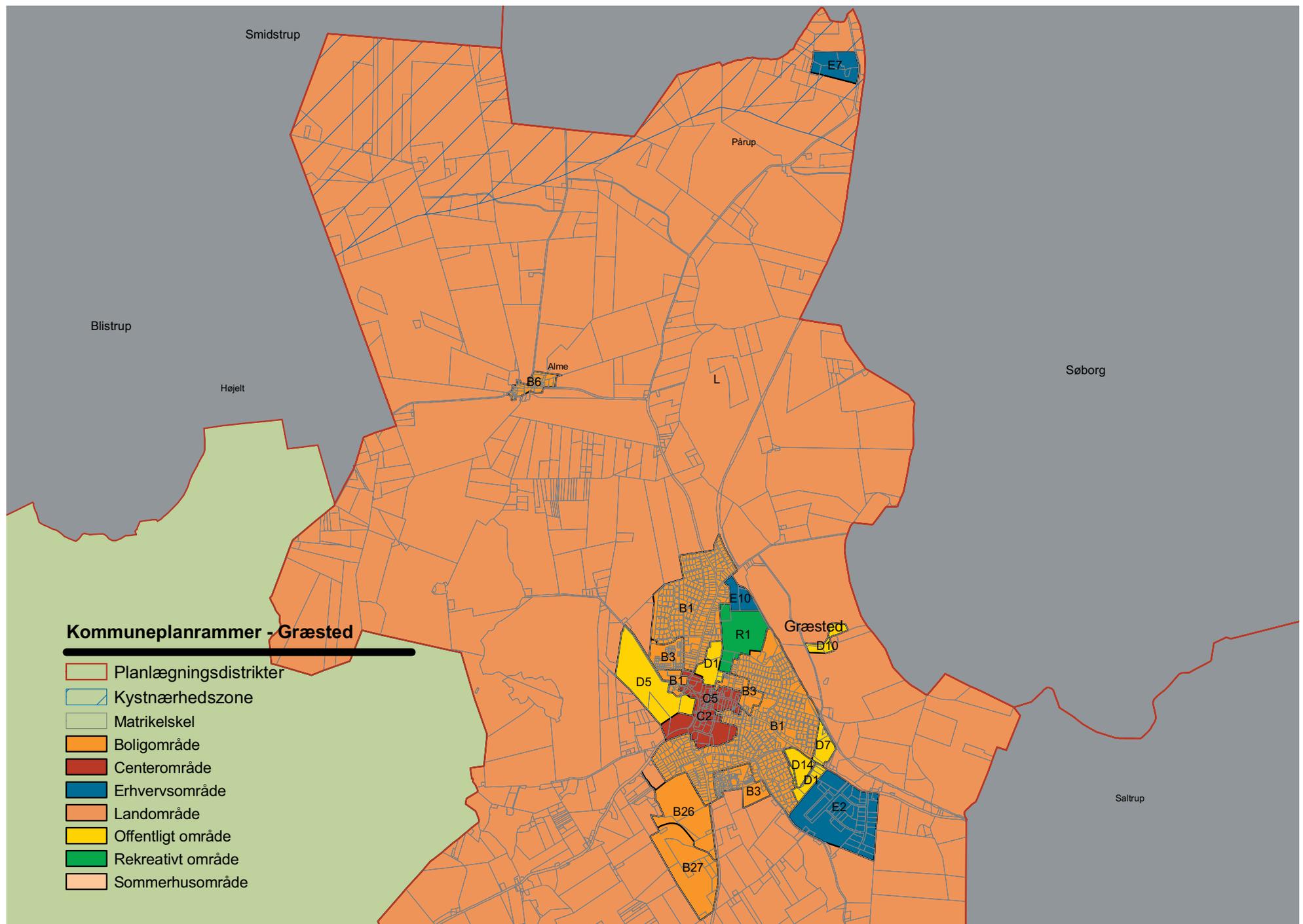
### Nye veje

I forbindelse med åbningen af Græsted Omfartsvej i efteråret 2005, vil de nuværende gennemfartsveje Mårumvej og Græsted Stationsvej efterfølgende blive trafiksaneret.

Græsted Hovedgade omlægges i forbindelse med realiseringen af den planlagte omfartsvej vest om Græsted, som ventes at aflaste bymidten væsentligt. Der er konkrete planer om anlæg af nye veje i forbindelse med igangværende byudviklingsprojekter. Her kan nævnes: Breddam og erhvervsområdet Mestervangen i Græsted.

## Fremtidige områder til byformål

Plandistrikt	Område	Areal	Anvendelse	Bemærkninger/Kommentarer
<b>Kort sigt (2005-2010)</b>				
Græsted	Breddam Nord	ca. 13,3 ha	Boligformål.	Området er udlagt som rammeområde B26.
Græsted	Bredam Syd	ca. 16,2 ha	Boligformål.	Området er udlagt som rammeområde B27.
Græsted	v. Præstegården	ca. 2,1 ha	Offentlige formål	Området er en del af rammeområdet D5.
Græsted	Svømmehal	ca. 2,3ha	Offentlige formål	Området er udlagt som rammeområde D7.
Græsted	Græsted Vest	ca. 7,8 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. Areal kan ikke kommune- el. lokalplanlægges før end tracé for Græsted-Gillelejevejen er fastlagt.
Græsted	Græsted Syd	ca. 13,9 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005.
<b>Mellemlang sigt (2011-2017)</b>				
Græsted	Græsted Syd	ca. 16,4 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. Området kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
Græsted	v. Præstegården	ca. 4,6 ha	Offentlige formål	Udlagt som rammeområde D5
Græsted	Græsted S.Ø.	ca. 17,7 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt.
<b>Lang sigt (2018-frem)</b>				
Græsted	Græsted N.V.	ca. 18,0 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt



## RAMMEBESTEMMELSER FOR PLANLÆGNINGSDISTRIKT GRÆSTED

Rammebestemmelser for lokalplanlægningen i planlægningsdistrikt Græsted:

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B1 – Græsted</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse, mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 1000 m <sup>2</sup> kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) med lodret lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelses-tæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygnings-højde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder der er i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.
Andet:	-

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B3 - Græsted</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse, mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	<i>Åben-lav bebyggelse:</i> Min. 700 m <sup>2</sup> . <i>Tæt-lav bebyggelse:</i> Min. 500 m <sup>2</sup> inkl. andel i fælles opholdsarealer.
Bebyggelses-tæthed:	Max. 35 % for området som helhed. Max. 25 % for den enkelte ejendom (åben-lav).
Bygnings-højde:	Max. 2 etager. Åben lav bebyggelse højst 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	-
Andet:	Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B6 - Græsted</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) og landsbrugserhverv.
Butiksstørrelser:	Gårdbutik i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom og området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m*.
Bevaring:	Landsbyernes særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter fastholdes gennem et særligt sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende, samlet planlægning for det enkelte område.
Andet:	Områdernes zonestatus skal forblive uændret.  <i>* Denne bestemmelse gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser</i>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B26 - Græsted</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse med et mindre omfang af etagebebyggelse) samt bebyggelse til offentlige formål.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	<i>Åben-lav bebyggelse:</i> Min. 700 m <sup>2</sup> . <i>Tæt-lav bebyggelse:</i> Min. 400 m <sup>2</sup> . Grundarealet kan være en del af bebyggelsens fællesareal. <i>Offentlig bebyggelse (institutioner):</i> Min. 3000 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	<i>Åben-lav bebyggelse:</i> Max. 25 % for den enkelte ejendom. <i>Tæt-lav bebyggelse:</i> Max. 35 % for området som helhed. <i>Etagebebyggelse:</i> Max. 40 % for området som helhed. <i>Øvrig bebyggelse:</i> Max. 35 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 2½ etage. Max. 12 m.
Bevaring:	På grund af områdets særlige landskabskarakter og områdets mange søer og vandhuller skal de landskabsmæssige træk i videst muligt omfang respekteres og bevares. Der skal tilstræbes, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende landskab.

Rammeteksten fortsættes næste side



Kommuneplanramme	
	<b>B26 - Græsted fortsat</b>
Andet:	<p>Den endelige placering af områder til henholdsvis åben-lav-, tæt-lav- og etagebebyggelse samt institutioner skal fastlægges i en lokalplan under hensyntagen til det værdifulde landskab.</p> <p><i>Rækkefølge for udbygning:</i> Ved lokalplanlægning opdeles området i område I med adgang fra Mårumvej og område II med adgang fra Dønnevældevej. Område I opdeles i delområderne A (A1, A2, A3 og A4) og B (B1 og B2). Område II opdeles i delområderne C (C1, C2 og C3) og D (D1 og D2). <i>Område I:</i> For område I gælder, at delområde B først kan bebygges efter udbygning af delområde A, dog med den undtagelse, at der kan etableres en offentlig institution inden for område B2. For områderne A1 og A3 skal der laves en samlet bebyggelsesplan. For områderne A2 og A4 skal der laves særskilte bebyggelsesplaner. Delområde A skal udbygges i etaper. Der skal enten foregå en udbygning ved en samlet udstykning og bebyggelse af områderne A1 og A3 eller en udbygning af områderne A2 og A4. De 2 valgte områder skal være bebygget inden de øvrige 2 områder inden for delområde A kan udstykkes og bebygges. <i>Område II:</i> For område II gælder, at delområde D først kan bebygges efter bebyggelse af delområde C. Der skal laves en samlet bebyggelsesplan for områderne C1, C2 og C3, hvorpå 2 af områderne kan bebygges. De 2 valgte områder skal være bebygget, inden del tredje område i delområde C kan udstykkes og bebygges. Byrådet betragter et område som bebygget, når området er fuldt udstykket og bebygget med 85 % (inkl. bebyggelse under opførelse). Området ligger i byzone.</p>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B27 – Græsted</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav- og tæt-lav bebyggelse) samt bebyggelse til fælleshuse og lignende.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	<p><i>Åben-lav bebyggelse:</i> Min. 700 m<sup>2</sup>. <i>Tæt-lav bebyggelse:</i> Min. 400 m<sup>2</sup>. Grundarealet kan være en del af bebyggelsens fællesareal.</p>
Bebyggelsestæthed:	<p><i>Åben-lav bebyggelse:</i> Max. 25 % for den enkelte ejendom. <i>Tæt-lav bebyggelse:</i> Max. 35 % for delområdet som helhed.</p>
Bygningshøjde:	<p>Max. 2 etager. Max. 8,5 m.</p>
Bevaring:	På grund af området særlige landskabskarakter og områdets mange søer og vandhuller skal de landskabsmæssige træk i videst muligt omfang respekteres og bevares. Det skal tilstræbes, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende landskab.
Andet:	Den endelige placering af områder til henholdsvis åben-lav- og tæt-lav bebyggelse skal fastlægges i en lokalplan under hensyntagen til det værdifulde landskab. Området ligger i landzone og overføres først til byzone i forbindelse med vedtagelse af en bebyggelsesregulerende lokalplan for området.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C2 – Græsted</b>
Anvendelse:	<i>Centerformål:</i> Butikker, kontorer, hoteller, restauranter samt mindre ikke generende værkstedsvirksomhed i tilknytning til butikker. <i>Offentlige formål:</i> Institutioner, parkering. <i>Boligformål:</i> Åben-lav, tæt-lav og etagehus bebyggelse.
Butiksstørrelser:	<i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. <i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 1500 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Indenfor område C2 og C5 må der max. udnyttes 8.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butikksformål i planperioden
Grundstørrelse:	I forbindelse med ny bebyggelse skal der udlægges et opholdsareal svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsarealet.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40% af den enkelte grund må bebygges.
Bygningshøjde:	Max. 2½ etage. Max. 6,5 m facadehøjde. For ejendommen Græsted Mølle gælder, at bebyggelse mod Græsted Hovedgade kan opføres i 2½ etage med en max. facadehøjde på 7 m. På den resterende del af grunden må bebyggelsen kun opføres i 1½ etage.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C5 - Græsted</b>
Anvendelse:	<i>Centerformål:</i> Butikker, kontorer, hoteller, restauranter samt mindre ikke generende værkstedsvirksomhed i tilknytning til butikker. <i>Boligformål:</i> Åben-lav, tæt-lav og etagehus bebyggelse.
Butiksstørrelser:	<i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. <i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 1500 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Indenfor område C2 og C5 må der max. udnyttes 8.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butikksformål i planperioden
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning. I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse skal der udlægges et udendørs opholdsareal for bebyggelsens beboere.
Bebyggelsestæthed:	Max. 80% af den enkelte grund må bebygges.
Bygningshøjde:	Max. 2½ etage. Max. 10 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	-



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D1 – Græsted</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som skole, institutioner for børn og unge, institutioner for ældre, sportspladser, kursusvirksomhed m.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 12 m. Belysningsanlæg max. 30 m med afskærmede armaturer.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D5 – Græsted</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som skole, sportsplads, kursusvirksomhed, institution for børn, unge og ældre, præstegård m.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 12 m.
Bevaring:	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. De lavtliggende mosearealer skal friholdes for bebyggelse. En del af området er beliggende inden for beskyttelseszonen langs Græsted Hegn, og træerne i Præstegårdshaven og areaerne syd herfor er fredede.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.  Området skal overføres til byzone.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D7 – Græsted</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som trafikterminal, skole med tilknyttede idrætsanlæg, sportshaller og fritidsarealer.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 12 m. Max. 15 m for en evt. svømmehal.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne i videst muligt omfang undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D10 - Græsted</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som renseanlæg, slamlager, mandskabsbygning, laboratorier, vej, parkering m.m.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m. Enkelte bygningsdele som skorsten o.l. må gives en højde på max. 12 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen og tekniske anlæg skal placeres og udformes således, at de landskabelige værdier påvirkes mindst muligt. Området forbliver i landzone.

Ny kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D14 – Græsted</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som skole, institutioner for børn og unge, institutioner for ældre, sportspladser, kursusvirksomhed m.m.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50
Bygningshøjde:	max. 12 m. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager,
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området ligger i byzone.





Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E2 – Græsted</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre butikker, industri, håndværk og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med særligt pladskrævende varegrupper, max. 1500 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. Dog må kun én butik* være op til 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for den enkelte ejendom. Max. 1/3 af det enkelte grundareal må bebygges.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.  <i>* Butikken må kun etableres under forudsætning af, at der ikke er etableret en tilsvarende butik i område E8 Gilleleje.</i>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E6 – Græsted</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lagervirksomhed. Enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 2,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> grundareal. Max. 30 % af den enkelte grunds areal må bebygges.
Bygningshøjde:	Max. 19 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E7 – Græsted</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås. Området forbliver i landzone.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E10 – Græsted</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre butikker, industri, håndværk og lagervirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med særlig pladskrævende varegrupper, max. 1500 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for den enkelte ejendom. Max. 1/3 af det enkelte grundareal må bebygges.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R1 - Græsted</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som idrætshal, sportsplads, nyttehaver, fælles friareal o.l.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for hvert område som helhed.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning. Arealer til idrætsanlæg. Belysningsanlæg max. 30 m med afskærmede armaturer.
Bevaring:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Andet:	Området skal friholdes for bebyggelse, der ikke er nødvendig for områdets anvendelse.





Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>L - Græsted</b>
Anvendelse:	Landbrugsformål, skovbrug m.v.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Arealer, som er udpeget som værende beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land (jf. Regionplan 2005), skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet. Anden anvendelse end landbrug og skovbrug skal placeres og udformes under hensyntagen til landbrugsmæssige og landskabelige interesser.
Andet:	-





## PLANLÆGNINGSDISTRIKT KR. ESBØNDERUP/ESRUM

### Karakteristik af området

Planlægningsdistrikt Kr. Esbønderup og Esum afgrænses mod nord af Kattegat, mod vest af planlægningsdistrikt Gilleleje og af Esum Å ned til Snævret Skov, for derefter at følge den sydlige kant af Søborg og grænse op til planlægningsdistrikt Græsted ved Vokstrup.

I området var der pr. 1. januar 2005 ca. 3.300 indbyggere ud af kommunens ca. 21.000 indbyggere.

### Kystområdets bebyggelse

Langt hovedparten af bebyggelsen ved kysten er sommerhusområder, der er vokset sammen. Bortset fra ved den fredede kile fra Tegners Museum og ud til kysten og de grønne områder ved Hulerød og Strandvejen i Dronningmølle. Langs Strandvejen i Villingeæk er der stadig ejendomme og spor, som peger tilbage til områdets tid som fiskerleje med ophalingssted og fra perioden med teglværksdrift, hvorfra Teglværkssøen, bestyrerboligen og nogle enkelte arbejderboliger stammer.

### Det åbne land og spor fra det historiske kulturlandskab

Det åbne land i planlægningsdistriktet er stærkt kuperet og rigt på vandløb og vådområder. Som kulturlandskab kan lokalområdet deles op i Villingerød-området, Esumområdet og Kr. Esbønderupområdet.

### Villingerødområdet

Landsbyen Villingerød er opstået som en rydning i datidens store skovområde. Det var en af de første

bebyggelser, som Esum Kloster kom i besiddelse af. Andre bebyggelser blev nedlagt og jordene lagt under Villingerød, som derefter blev drevet som gods.

Landsbyen Villingerød har en egenartet karakter, idet Gurre Å deler byen i en nordlig og sydlig del. Områdets uberørte enge og gårdene op til åen er en sjældenhed i dag, som Byrådet mener bør beskyttes mod villabebyggelse el.lign.

### Esbønderupområdet

Landskabeligt er området præget af en markant, tidligere skovbevokset højderyg, der udspringer ved Sjælsø, går op til Gribskov, fortsætter videre over Kr. Esbønderup og slutter ved Søborg Sø. Samtidig findes mange vådområder, der ligger i det afvekslende, kuperede terræn. Bebyggelserne er præget af små landsbyer og enkelte gårde, og ud fra stednavnene at dømme er bebyggelserne ikke så gamle.

Den nordlige del af området omkring Saltrup og Kr. Esbønderup danner afslutningen på den nordsjællandske højderyg fra Sjælsø. Det skrånede nu skovløst mod Søborg Sø og det tidligere store vådområde mellem Esbønderup, Dragstrup og Snævret Skov.

### Esumområdet

Landsbyen Esum blev anlagt i en skovrydning. I midten af 1100-tallet blev området overdraget til Cisterciensermunkene, der opførte Esum Kloster. Esum er i dag en mindre landsby primært med boligområder.

Vangens skovbevoksning udgør sammen med

Snævret Skov de sidste rester af den spredte skovbevoksning, der prægede de gamle ladegårdsmarker. I Gribskov, langs Esum Sø, bærer lokaliteterne stadig stednavne efter ladegårdens stutriverange, f.eks. Krogdal Vang og Tumlinge Vang.

### Offentlig service i Esbønderup og Esum

Kr. Esbønderup og Esum er to af kommunens lokalcentre. Områdets afgrænsning er sammenfaldende med skoledistriktet for Tingbakkeskolen, herudover ligger den private Esum Kost og Privatskole i området.

I tilknytning til Tingbakkeskolen ligger der en hal, der kan benyttes af idrætsforeninger og andre, når den ikke bliver benyttet at skolen.

I området er der to kommunale dagsinstitutioner beliggende i hhv. Esum og Kr. Esbønderup. Dagplejernes legestue ligger ved Tingbakkeskolen.

Områdets sundheds- og omsorgscenter Toftebo ligger i Kr. Esbønderup og Esbønderup Sygehus, som er Genoptræningscenter.

I Kr. Esbønderup ligger der 16 ældreboliger. Boligerne ligger på Nørrevej og Sygehusvej.

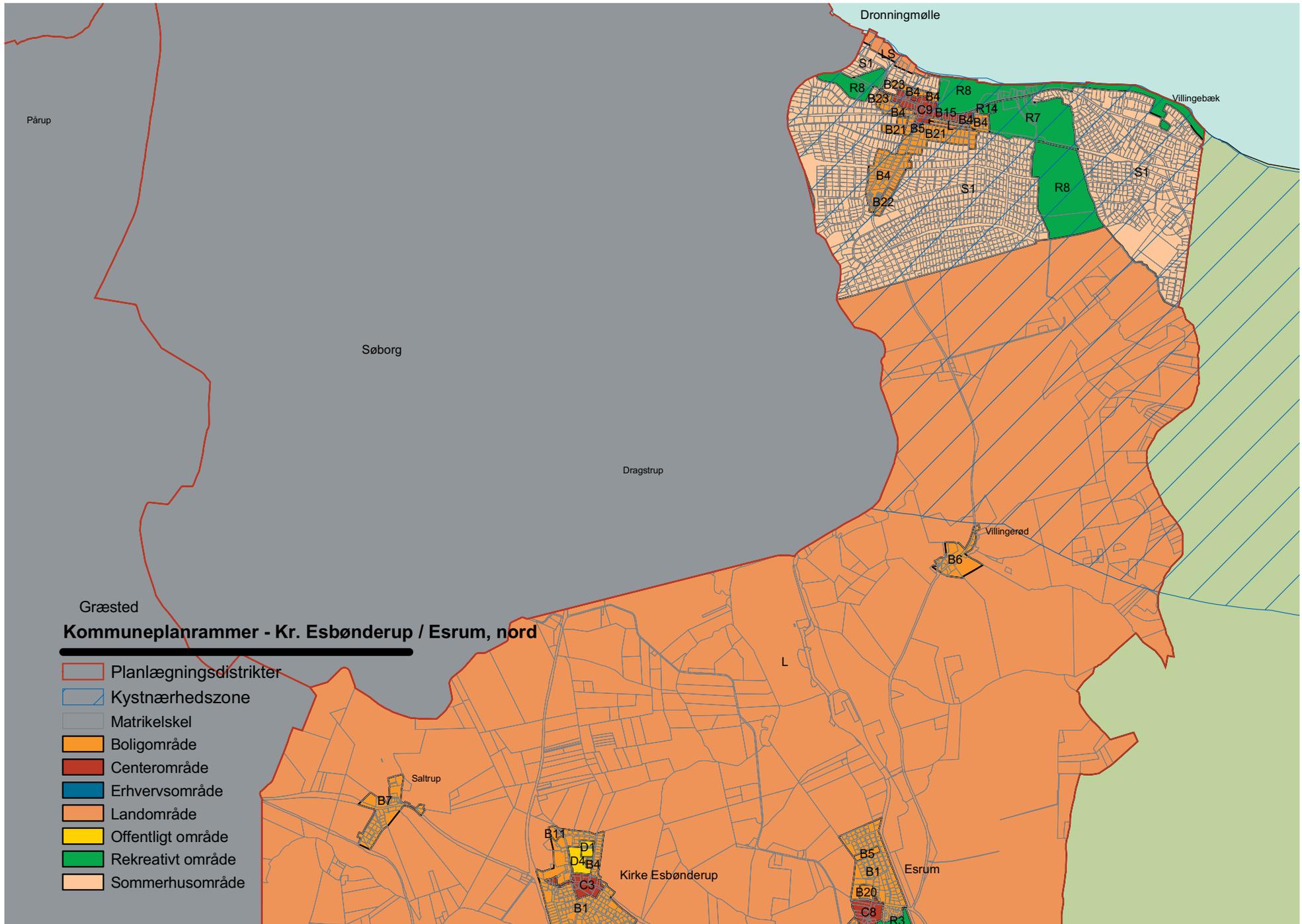


### Fremtidige initiativer i planlægningsdistrikt Kr. Esbønderup/Esrum

De fremtidige initiativer i Kr. Esbønderup/Esrum omfatter primært udpegning af nye arealer til bolig og erhvervsformål, som udlægges på henholdsvis kort sigt (2005 - 2010) og lang sigt (2018 - og frem).

### Fremtidige områder til byformål

Plandistrikt	Område	Areal	Anvendelse	Bemærkninger/Kommentarer
<b>Kort sigt (2005-2010)</b>				
Kr. Esbøn./Esrum	Kr. Esbøn. Øst	ca. 7,6 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005.
Kr. Esbøn./Esrum	Kr. Esb. erhverv	ca. 2,8 ha	Erhvervsformål	Er udlagt som rammeområde E3.
<b>Lang sigt (2018-frem)</b>				
Kr. Esbøn./Esrum	Kr. Esb. erhverv	ca. 2,6 ha	Erhvervsformål	Området er ikke regionplanlagt.
Kr. Esbøn./Esrum	Esrum Øst	ca. 3,9 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt.





## RAMMEBESTEMMELSER FOR PLANLÆGNINGSDISTRIKT KR. ESBØNDERUP/ESRUM

Rammebestemmelser for lokalplanlægningen i planlægningsdistrikt Kr. Esbønderup /Esrum

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B1 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, mindre butikker, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 1000 m <sup>2</sup> kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) med lodret lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.
Andet:	-

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B4 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, mindre butikker, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder skal udlægges til fælles opholdsarealer. Områder beliggende søværts strandbyggelinien må, i medfør af Lov om naturbeskyttelse, ikke bebygges. Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B5 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (tæt-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B6 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) og landsbrugserhverv samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom og området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m*.
Bevaring:	Landsbyens særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter fastholdes gennem et særligt sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende, samlet planlægning for det enkelte område.
Andet:	Områdernes zonestatus skal forblive uændret.  * Denne bestemmelse gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B7 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) og landsbrugserhverv samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 3000 m <sup>2</sup> kan tillades opført en rækkehusbebyggelse med et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 600 m <sup>2</sup> , hvoraf 350 m <sup>2</sup> tillades udlagt som fællesareal for bebyggelsen.*
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed. Max. 25 % for den enkelte ejendom til åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse må etagearealet ikke overstige 25% af nettogrundarealet (min. 600 m <sup>2</sup> pr. bolig).
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m*.
Bevaring:	Landsbyernes særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter fastholdes gennem et særligt sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende, samlet planlægning for hele området.
Andet:	Områdets zonestatus ændres ikke (byzone).  * Denne bestemmelse gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B10 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) og landsbrugserhverv samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed og for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m*.
Bevaring:	-
Andet:	Den endelige afgrænsning af bebyggelserne fastlægges som vist på detailkortene. Områdets zonestatus (landzone) skal forblive uændret.  * Denne bestemmelse gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B11 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg. Boliger for ældre og fælleshuse, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 3000 m <sup>2</sup> , kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 250 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) med lodrette lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed. Max. 25 % for den enkelte ejendom til åben-lav bebyggelse.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B12 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 1000 m <sup>2</sup> kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) med lodrette lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	-

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B15 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) samt trafikplads til Dronningmølle Station.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 350 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 35 % for det enkelte område.
Bygningshøjde:	Max. 1 ½ etage.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	<p>Det skal som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse sikres, at det udendørs støjniveau kan overholde støjgrænserne fastsat i Miljøstyrelsens "Vejledning nr. 1. 1997, Støj og vibrationer fra jernbaner."</p> <p>Området overføres til byzone.</p> <p>Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.</p>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B20 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 350 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed (dog undtaget fællesarealer).
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	-

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B21 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse og/eller tæt-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 350 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed (dog undtaget fællesarealer).
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B22 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> , hvor der ved servitutter ikke er fastsat en større mindstegrundstørrelse.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 7 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B23 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> , hvor der ved servitutter ikke er fastsat en større mindstegrundstørrelse.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom, dog må der på hver ejendom, uanset grundstørrelse, opføres en bolig med et areal op til 120 m <sup>2</sup> .
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 5 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B33 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål og landbrugserhverv (samt udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne).
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området under ét og den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Landsbyens særlige miljømæssige, landskabelige og arkitektoniske kvaliteter fastholdes gennem et sæt bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende, samlet plan for hele området.
Andet:	Området er beliggende i landzone.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B34 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben lav bebyggelse) samt lettere erhverv, som ikke medfører gener i forhold til omgivelserne i form af væsentlig øget trafik, røg, støj eller som på anden måde kan påføre naboejendomme gener. Byrådet vurderer i hvert enkelt tilfælde, hvorvidt et givent erhverv kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ved til- og ombygning af eksisterende bygninger skal der tages særlige hensyn for at bevare bygningsudtryk og stilart i forhold til bygningernes oprindelige karakter og alder.
Andet:	-



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C3 – Kr. Esbønderup/Esrum (Kr. Esbønderup)</b>
Anvendelse:	<p><i>Centerformål:</i> Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.</p> <p><i>Offentlige formål</i></p> <p><i>Boligformål:</i> Åben-lav- og tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse.</p>
Butiksstørrelser:	<p><i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 1200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik.</p> <p><i>Udvalgswarebutikker:</i> Max. 300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik.</p> <p>Max. 3000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butikksformål i planperioden indenfor området C3 Kr. Esbønderup.</p>
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	<p>Boligformål: Max. 25 % for den enkelte ejendom.</p> <p>Anden bebyggelse: Max. 40 % for den enkelte ejendom.</p>
Bygningshøjde:	<p>Max. 1½ etage.</p> <p>Max. 8,5 m.</p>
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C7 – Kr. Esbønderup/Esrum (Dronningmølle)</b>
Anvendelse:	<i>Centerformål:</i> Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. <i>Offentlige formål</i> <i>Boligformål:</i> Åben-lav- og tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse.
Butiksstørrelser:	<i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 1200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. <i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 300 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Max. 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butikksformål i planperioden indenfor området C7 og C9 Dronningmølle.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Max. 45 % ved etagehusbebyggelse. Anden bebyggelse: Max. 40 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 2 etager ved etagehusbebyggelse. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C8 – Kr. Esbønderup/Esrum (Esrum)</b>
Anvendelse:	<i>Centerformål:</i> Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne <i>Offentlige formål</i> <i>Boligformål:</i> Åben-lav- og tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse.
Butiksstørrelser:	<i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 1200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. <i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 300 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Max. 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butikksformål i planperioden inden for område C8 i Esrum.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Boligformål: Max. 25 % for den enkelte ejendom. Anden bebyggelse: Max. 40 % for den enkelte ejendom. I Esrum kan Byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på op til 40, når eksisterende bevaringsværdig bebyggelse indrettes til beboelse.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C9 – Kr. Esbønderup/Esrum (Dronningmølle)</b>
Anvendelse:	<p><i>Centerformål:</i> Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.</p> <p><i>Offentlige formål</i></p> <p><i>Boligformål:</i> Åben-lav- og tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse.</p>
Butiksstørrelser:	<p><i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 1200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik.</p> <p><i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Max. 3000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butiksformål i planperioden inden for område C7 og C9 i Dronningmølle.</p>
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	<p>Boligformål: Max. 25 % for den enkelte ejendom.</p> <p>Anden bebyggelse: Max. 40 % for den enkelte ejendom.</p>
Bygningshøjde:	<p>Max. 1½ etage.</p> <p>Max. 8,5 m.</p>
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	<p>Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.</p> <p>Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.</p>





Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D1 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som skole, institutioner for børn og unge, institutioner for ældre, sportspladser, kursusvirksomhed m.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 12 m. Der kan opsættes belysningsanlæg på max. 30 m med afskærmede armaturer.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D4 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som sygehus.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 60 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 3 etager. Max. 12 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D11 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som natur- og miljøskole, besøgscenter, landbrug o.l.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	<p>Arealer, som er udpeget som værende af særlig kulturhistorisk interesse samt af særlig fredningsinteresse for plante- og dyreliv, skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet.</p> <p>Eventuelle rekreative anlæg, såsom stier, parkeringspladser m.v., skal placeres og udformes under hensyntagen til landbrugsmæssige og landskabelige interesser.</p> <p>Området skal friholdes for ny bebyggelse, bortset fra evt. mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse.</p>
Andet:	Områdets zonestatus (landzone) skal forblive uændret.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D12 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Offentlige formål
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser.
Bevaring:	Bygningerne i området skal i videst muligt omfang bevares som de fremstår nu.
Andet:	Der kan ikke ske udstykning eller opføres ny bebyggelse i området.

Kommuneplanramme	
<b>Rammetype:</b>	<b>E3 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

Kommuneplanramme	
<b>Rammetype:</b>	<b>E4 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre håndværk og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. En bolig pr. virksomhed (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	-

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E9 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som industri, håndværk og lagervirksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 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.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R3 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som offentligt tilgængeligt friareal, bypark, landbrug, idrætsanlæg o.l.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning. På arealer til idrætsanlæg må opsættes belyningsanlæg på max. 30 m med afskærmede armaturer.
Bevaring:	Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk m.v.), som er nødvendige for områdets anvendelse.
Andet:	-

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R7 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som campingplads, vandrehjem, restaurant, feriehjem, strandpark, friarealer, parkeringsplads m.v. Offentlige formål - Nakkehoved Fyr Landbrug.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	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.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R8 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Rekreative formål som friareal og offentligt tilgængeligt friareal.
Butiksstørrelser;	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige værdier.
Andet:	Områdets zonestatus skal forblive uændret.  Der må udføres anlæg og opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets udflugtsaktiviteter, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R14 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Rekreative formål som hoteldrift, herunder ferieejligheder med tilhørende fællesanlæg. Der må højst opføres 16 ferieejligheder.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max 45 %.
Bygningshøjde:	Max. 3 etager. Max. 10 m (målt fra niveauplan til kip. Niveauplan er fastsat til 04.50 DNN).
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S1 – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde og rekreative formål.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> , hvor en servitut ikke fastsætter en anden mindstegrundstørrelse.
Bebyggelsestæthed:	Max. 10 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 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. Max. facadehøjde 3 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.





Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>L – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Landbrugsformål, skovbrug m.v.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Arealer, som er udpeget som værende beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land (jf. Regionplan 2005), skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet. Anden anvendelse end landbrug og skovbrug skal placeres og udformes under hensyntagen til landbrugsmæssige og landskabelige interesser.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>LS – Kr. Esbønderup/Esrum</b>
Anvendelse:	Offentligt formål og rekreativt formål i forbindelse med bagvedliggende boligbebyggelse.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Arealer, som er udpeget som værende beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land (jf. Regionplan 2005), skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet. Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Der må ikke opføres bebyggelse i områderne.
Andet:	Området skal forblive i landzone.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



## PLANLÆGNINGSDISTRIKT BLISTRUP/SMIDSTRUP

### Karakteristik af området

Planlægningsdistrikt Blistrup/Smidstrup afgrænses mod nord af Kattegat, mod vest og syd af Helsingør Kommune og grænser mod øst op til planlægningsdistrikt Græsted ved Tinkerup Å.

I området var der pr. 1. januar 2005 4.800 indbyggere ud af kommunens 21.000 indbyggere.

### Områdets bebyggelse

I planlægningsdistriktet ligger to af kommunens fire lokalcentre Blistrup og Smidstrup, landsbyerne Udsholt, Kolsbæk og Højelt samt helårsområdet ved Hesselberg. Langt størstedelen af lokalområdets bebyggelse er sommerhuse, der ligger som et 1-2 km bredt bebyggelsesbælte langs kystområdet fra Rågeleje til Tinkerup.

Mod syd er Hesselberg og Smidstrup blevet opslugt i yderkanten af dette bebyggelses, mens Udsholt lige netop er hæftet på. Derudover grænser sommerhusbæltet umiddelbart op til det åbne land.

Den ældste sommerhusbebyggelse ligger ud til kysten placeret omkring Rågeleje, Udsholt Strand og Smidstrup Strand. Fra midten af 1960'erne skete der en kraftig udbygning og udstykning. Hermed blev sommerhusområderne kittet sammen til et bebyggelsesbælte, som ikke gav mulighed for landskabeligt at bevare oplevelsen af overgangen fra det åbne land til kysten. Beplantningen i sommerhusområderne er i dag vokset til, hvilket tilføjer overgangen fra det åbne land til bebyggelse et mere grønt udtryk.

### Det åbne land og spor fra det historiske kulturlandskab

I planlægningsdistriktet er landskabsområdet karakteriseret af et åbent landskab, hvor bakkepartierne med spredt bebyggelse veksler med store flade engarealer.

I forbindelse med opdyrkningen af jorderne og bestræbelserne på at få så meget god jord som muligt under plov, gav det kuperede område plads til bebyggelse omkring Blistrup Kirke samt syd og øst herfor til Højelt og Ludshøj. Den mindre landsby Bakkebjerg har sit navn efter den stærkt kuperede morænebakke med de store gravhøje fra bronzealderen.

I kontrast hertil ligger mod nord flade områder, der var velegnet til anlæggelsen af større landsbyer som Udsholt og Smidstrup. Den sidste har mistet sin karakter af landsby, til trods for, at gadekæret stadig er bevaret. I Udsholt er det gamle præg derimod bevaret, selvom flere gårde og huse blev udflyttet i slutningen af 1700-tallet.

### Offentlig service i Blistrup og Smidstrup

Blistrup og Smidstrup er to af kommunens lokalcentre. Områdets afgrænsning er sammenfaldende med skoledistriktet for Blistrup Skole. Herudover ligger den private Havregården Skole i området.

I tilknytning til Blistrup Skole ligger der en hal, der kan benyttes af idrætsforeninger og andre, når den ikke bliver benyttet af skolen.

I området er der tre dagsinstitutioner der alle er beliggende i Blistrup. 2 er kommunale og 1 er selvejende. I tilknytning til den kommunale institution Børnehuset Brumbassen ligger Blistrup legestue, dagplejernes legestue samt den specialpædagogiske institution Knasten.

Områdets sundheds- og omsorgscenter, Udsigten, ligger i Blistrup.

Kommunens skatteforvaltning ligger i Blistrup.

I Blistrup ligger der 30 ældreboliger. Boligerne ligger på Conrad Nygårdsvej og Kirkevej.

I Smidstrup ligger der syv ældreboliger. Boligerne ligger på Niels Jensensvej.

### Fremtidige initiativer i planlægningsdistrikt Blistrup/Smidstrup

De fremtidige initiativer i Blistrup/Smidstrup omfatter primært udlæg af nye arealer til bolig og erhvervsformål, som udlægges på henholdsvis kort sigt (2005 - 2010), mellemlang sigt (2011 - 2017) og lang sigt (2018 - og frem).

### Andre tiltag

Byrådet vil arbejde for at:

- Der kan ske en styrkelse af Nordsjællands Sommerpark ved Kolsbæk, herunder bl.a. sikre overnatningsmuligheder.
- Der kan ske en udvidelse af campingpladsen i Smidstrup.

### Fremtidige områder til byformål

Plandistrikt	Område	Areal	Anvendelse	Bemærkninger/Kommentarer
<b>Kort sigt (2005-2010)</b>				
Blistrup/Smidst.	Blistrup Øst	ca. 1,7 ha	Erhvervsformål	Udpeget i regionplan 2005. Arealet påtænkes anvendt til udvidelse af eksisterende virksomhed.
<b>Kort/Mellemlang sigt (2005-2017)</b>				
Blistrup/Smidst.	Blistrup Nord	ca. 9,8 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. 5,8 ha af arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
<b>Mellemlang sigt (2011-2017)</b>				
Blistrup/Smidst.	Blistrup Vest	ca. 2,8 ha	Boligformål	Udpeget i regionplan 2005. Arealet kan først realiseres i 2. halvdel af planperioden.
<b>Lang sigt (2018-frem)</b>				
Blistrup/Smidst.	Blistrup Vest	ca. 4,2 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt
Blistrup/Smidst.	Blistrup Syd	ca. 13,0 ha	Boligformål	Området er ikke regionplanlagt



## RAMMEBESTEMMELSER FOR PLANLÆGNINGSDISTRIKT BLISTRUP/SMIDSTRUP

Rammebestemmelser for lokalplanlægningen i planlægningsdistrikt Blistrup / Smidstrup:

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B1 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> . På ejendomme større end 1000 m <sup>2</sup> , kan der opføres et antal boliger svarende til, at nettogrundarealet pr. bolig udgør mindst 500 m <sup>2</sup> . Boligerne skal opføres helt eller delvist sammenhængende (fælles gavlmur) med lodret lejlighedsskel (tofamiliehuse eller række- og klyngehuse).
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B2 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse, mindre butikker og virksomheder der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser;	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B4 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse, mindre butikker og virksomheder der uden genevirkninger kan indpasses i området.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> . Der må ikke foretages yderligere udstykning med henblik på bebyggelse.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	De eksisterende grønne områder skal udlægges til fælles opholdsarealer. Områder beliggende søværts strandbyggelinien må, i medfør af Lov om naturbeskyttelse, ikke bebygges. Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B5 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Boligformål (tæt-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B6 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Boligformål (åben-lav bebyggelse) og landsbrugserhverv samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses uden væsentlig genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Min. 700 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for den enkelte ejendom og området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m*.
Bevaring:	Landsbyernes særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter fastholdes gennem et særligt sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser og en regulerende, samlet planlægning for det enkelte område.
Andet:	Områdernes zonestatus skal forblive uændret.  <i>* Denne bestemmelse gælder ikke for bygninger til landbrugserhverv, for hvilke der gælder særlige bestemmelser</i>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B17 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Boligformål (tæt-lav bebyggelse til ældre-, handicap- og plejeboliger).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 7 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Sikring mod vejstøj; Bestemmelserne om vejstøj, jf. afsnit 8.1 i Regionplan 2005 om støjforebyggelse, skal tilgodeses i lokalplan for området.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>B28 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Boligformål (tæt-lav bebyggelse).
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 250 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 25 % for området som helhed. Max. 8 boliger på samme grund.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	-





Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C3 – Blistrup/Smidstrup (Smidstrup)</b>
Anvendelse:	<i>Centerformål:</i> Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. <i>Offentlige formål</i> <i>Boligformål:</i> Åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse.
Butiksstørrelser:	<i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 1200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. <i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 300 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Indenfor område C3 Smidstrup må der max. udnyttes 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butiksformål i planperioden.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Boligformål: Max. 25 % for den enkelte ejendom. Anden bebyggelse: Max. 40 %.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>C4 – Blistrup/Smidstrup (Blistrup)</b>
Anvendelse:	<i>Centerformål:</i> Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. <i>Offentlige formål</i> <i>Boligformål:</i> Åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse.
Butiksstørrelser:	<i>Dagligvarebutikker:</i> Max. 2000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. <i>Udvalgsvarebutikker:</i> Max. 300 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Indenfor område C4 Blistrup må der max udnyttes i alt 3000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal til nybyggeri, tilbygninger og omdannelser til butiksformål i planperioden.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Boligformål: Max. 25 % for den enkelte ejendom. Anden bebyggelse: Max. 40 %.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D1 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som skole, institutioner for børn og unge, institutioner for ældre, sportspladser, kursusvirksomhed m.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 12 m. Belysningsanlæg max. 30 m med afskærmede armaturer.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D3 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som genbrugsstation, rensningsanlæg. M.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 10 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 8,5 m. Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>D9 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Offentlige formål som rensningsanlæg. M.v.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 5 m. Undtaget herfra er skorstene og andre bygningsdele, der er nødvendige for områdets drift.
Bevaring:	Ingen bevaringshensyn.
Andet:	Der anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E2 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for den enkelte ejendom. Max. 1/3 af det enkelte grundareal må bebygges.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>E5 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Butiksstørrelser:	Butikker med salg af egne produkter fra en virksomheds produktion, max. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	For den enkelte ejendom: Max 25% ved boligbebyggelse. Max. 40% ved anden bebyggelse.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 8,5 m.
Bevaring:	Ingen særlige bevaringshensyn.
Andet:	Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R5 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som friarealer, naturgrunde, parkeringsplads samt eksisterende lovlige anvendelse til ferieboelse.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk m.v.), som er nødvendige for områdets anvendelse.
Andet:	Områdets zonestatus skal forblive uændret.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R6 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som offentligt friareal.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige værdier. Områdets zonestatus skal forblive uændret.
Andet:	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.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R10 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Rekreativt område som sommerpark - med tilhørende forlystelsesanlæg og serviceanlæg, f.eks. bolig for opsyn, sæsonboliger for ansatte i sommerhalvåret, cafeteria, museumsbygninger, kiosker, toiletter og omklædningsfaciliteter, lagerbygninger o.l.
Butiksstørrelser:	Max. 250 m <sup>2</sup> - bruttoetageareal.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 6 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 m. Undtaget herfra er tropehus, svømmehal og vandrutschebane, der kan opføres i højde indtil 13,5 m i forhold til omgivende terræn.
Bevaring:	Områdets karakter som park i det åbne land skal fastholdes efter etableringen af sommerparken.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>R11 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Rekreativt formål som feriehem for Sankt Lukas stiftelsen.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> .
Bebyggelsestæthed:	Max. 15 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 6,5 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Eksisterende friarealer i forbindelse med ferieboligområderne skal friholdes for bebyggelse. Områderne skal fastholdes i landzone.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.



Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S1 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde og rekreative formål.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1200 m <sup>2</sup> , hvor en servitut ikke fastsætter en anden mindstegrundstørrelse.
Bebyggelsestæthed:	Max. 10 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 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. Max. facadehøjde 3 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S2 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde og rekreative formål.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min. 1500 m <sup>2</sup> , hvor en servitut ikke fastsætter en anden mindstegrundstørrelse. Enhver grund skal have en sådan størrelse, at den kan omfatte et rektangulært areal på mindst 30 x 40 m.
Bebyggelsestæthed:	Max. 10 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1 etage. Max. 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. Max. facadehøjde 3 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret.
Andet:	Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S3 - Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde. Bebyggelse til ferieformål.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Max. 40 % for området som helhed.
Bygningshøjde:	Max. 2 etager. Max. 8 m.
Bevaring:	-
Andet:	<p>Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser så vidt muligt undgås. I forbindelse med ny bebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal, svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsarealet.</p> <p>1 p-plads pr. sommerlejlighed. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> resterende bruttoetageareal.</p> <p>Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.</p>

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>S6 – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Sommerhusområde.
Butiksstørrelser:	Ingen butikker i området.
Grundstørrelse:	Min 1200 m <sup>2</sup> , hvor der ikke ved servitutter er fastsat en større mindste-grundstørrelse.
Bebyggelsestæthed:	Max. 10 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde:	Max. 1½ etage. Max. 6,5 m.
Bevaring:	Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Eksisterende grønne områder inden for sommerhusområderne fastholdes til grønninger, bypark m.v.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>L – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Landbrugsformål, skovbrug m.v.
Butiksstørrelser:	Gårdbutikker i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Arealer, som er udpeget som værende beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturverdier i det åbne land (jf. Regionplan 2005), skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet. Anden anvendelse end landbrug og skovbrug skal placeres og udformes under hensyntagen til landbrugsmæssige og landskabelige interesser.
Andet:	Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Ny kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>LB – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Landområde, besøgs gård med landbrugsdyr.
Butiksstørrelser:	Gårdbutik i overflødige landbrugsbygninger max. 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. I tilknytning til jordbrugserhvervet "stalddørssalg".
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	Opførelse af de til gårdens drift nødvendige bygninger, hvor materialevalg og udformning harmonerer med landskabet og de eksisterende bygninger på området. Ny beplantning som afstemmes med landskabet, så landskabets åbne udtryk bibeholdes.
Andet:	Området ligger i landzone.  Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.

Kommuneplanramme	
Rammetype:	<b>LS – Blistrup/Smidstrup</b>
Anvendelse:	Offentligt formål og rekreativt formål.
Grundstørrelse:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bebyggelsestæthed:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bygningshøjde:	Ingen særlige bestemmelser udover gældende lovgivning.
Bevaring:	<p>Arealer, som er udpeget som værende beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land (jf. Regionplan 2005), skal søges bevaret og beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabet.</p> <p>Landskabelige kvaliteter og værdifuld vegetation skal søges bevaret. Der må ikke opføres bebyggelse i områderne.</p>
Andet:	<p>Området skal forblive i landzone.</p> <p>Området eller dele heraf ligger indenfor kystnærhedszonen.</p>



KOMMUNEPLAN 2005-2017  
Græsted-Gilleleje Kommune,  
Rådhuset,  
Birkevang 214,  
3250 Gilleleje.

Kommuneplanen er udarbejdet i samarbejde med  
NIRAS Konsulenterne

