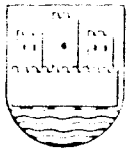


X. 3. 2.



# GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE

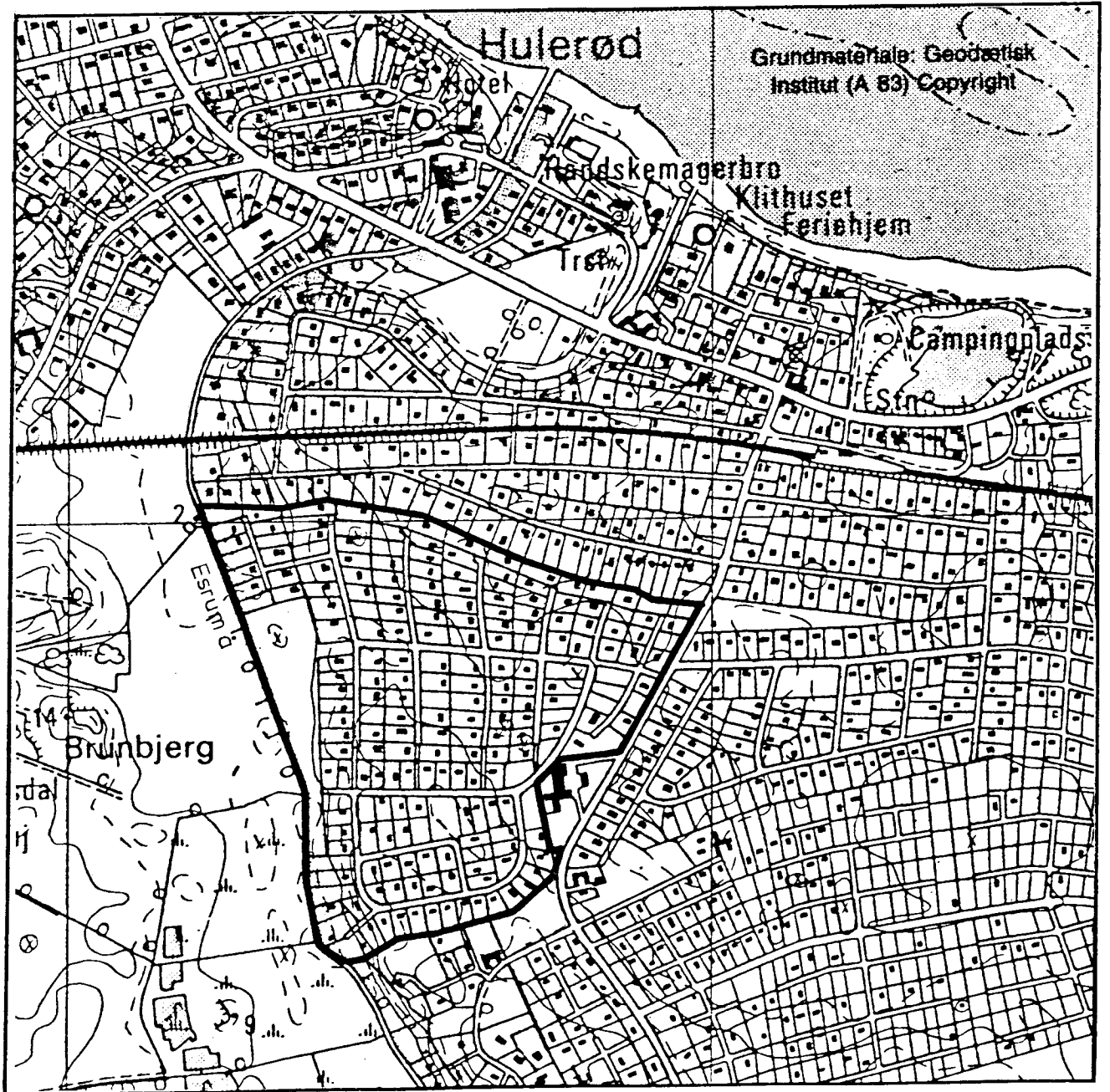
## LOKALPLAN 9.8

10 SEP. 1985

E.P.P.H.

## APRIL 1985

# SOMMERHUS-OG HELÅRSOMRÅDE VED DRONNINGMØLLE



### Retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommunenplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanforslaget indeholder herudover i § 19 bestemmelser om, at de i paragraffen nævnte servitutter delvis ophæves, som nærmere angivet.

STEMPELMÆRKE

Helsingør

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

-3 VIII 5697<sup>I 938721</sup> = 000 400.00 Δ SM

Græsted-Gilleleje kommune.

Lokalplan nr. 09.8 for et område i Dronningmølle, udstykket fra matr. nr. 4-a, Hindsehovgård.

I henhold til kommuneplanloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål,

er at modernisere tidligere deklarations på visse punkter meget strenge bestemmelser om byggeriets omfang med videre samt at fastlægge området som dels sommerhusområde dels helårsområde.

§ 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort (bilag 1) og omfatter følgende matr.nr: 4-fa, 4-fb, 4-fc, 4-fd, 4-fe, 4-ff, 4-fg, 4-fh, 4-fi, 4-fk, 4-fl, 4-fm, 4-fn, 4-fo, 4-fp, 4-fq, 4-fr, 4-fs, 4-ft, 4-fu, 4-fv, 4-fx, 4-fy, 4-fz, 4-fæ, 4-fø, 4-ga til 4-gø, incl, 4-ha til 4-hø, incl, 4-ia til 4-iø, incl, 4-ka til 4-kø incl, 4-la til 4-lø, incl, 4-ma til 4-mø, incl, 4-na til 4-nø, incl, 4-oa, 4-ob, 4-oc, 4-od, 4-ol alle af Dronningmølle, Esbønderup, samt alle parceller der efter den 8. januar 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på bilag 2. Område 1 er byzone, område 2 er sommerhusområde, zonestatus ændres ikke.

Område 1 på bilag 1, del af kommuneplanens område B29.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indretten én bolig for én familie.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykninger.

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1200 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Mindre skelændringer kan tillades.
- 4.3 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vej- og stiforhold, samt parkering.

Veje.

- 5.1 Der udlægges ikke areal til nye veje i området.

### Byggelinier.

- 5.2 Langs samtlige veje og stier pålægges byggelinier i 5,0 m's afstand fra vej- og stiskel.
- 5.3 Arealet mellem byggelinien og vej- eller stiskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Se fodnote.
- 5.4 Vedrørende afstandsbestemmelser til øvrige skel henvises til bygningsreglement 1982.

### Parkeringsforhold.

- 5.5 Der skal indrettes parkeringsplads svarende til 2 bilpladser for hver bolig. En garageplads + forplads af tilstrækkelig størrelse kan godkendes som 2 parkeringspladser. Der må ikke parkeres på veje, rabatter og vendepladser.
- 5.6 Der må ikke bygges garage eller carport til større biler, som f.eks. større lastbiler, større varebiler, omnibus-, flytte-, rute- eller større fragtbiler.
- 5.7 Al parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, eller fragtbiler samt varebiler, der i det ydre adskiller sig væsentlig fra personbiler, er forbudt på eller ud for parcellerne, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende.
- 5.8 Parkering i det frie af campingvogne og både på parcellen kan kun ske, såfremt dette for hver enkelt parcelejer skriftligt tillades af grundejerforeningen.

Fodnote: Langs bivej nr. 3, Villingebæk-Villingerød er der 29. april 1943 tinglyst byggelinie på 10 m fra vejmidten.

## § 6 Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1 Langs vejene i udstykningsområdet er fremført ledninger for el-forsyning, såvidt muligt kun på vejenes grund, men parcelejerne må være indforstået med, at master o.lign. er anbragt i vejskellet, og at eventuelle skråmaster og barduner er anbragt på parcellerne.
- 6.2 Stikledninger af enhver art bekostes af parcelejerne og skal fra master føres i jordkabler til målerskab. Se fodnote.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bygningshøjden må ikke overstige 7 m.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.
- 7.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,0 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.5 Beboelsesbygningen skal placeres med en side parallelt med eller vinkelret på vejen.
- 7.6 Den enkelte beboelsesbygning må ikke opføres med et mindre etageareal end  $40 \text{ m}^2$ .
- 7.7 Udover beboelsesbygningen tillades opført garager og udhuse samt småhuse under  $10 \text{ m}^2$  i henhold til bestemmelserne i bygningsreglement 1982.

Fodnote: Det forudsættes, at de i eller på vejene fremførte ledninger i det omfang, ledningerne ikke vedligeholdes af vandværk, el-værk eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejere selv må vedligeholde de stik, der fører fra ledning i vejen og ind på parcellen.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Murede bygningsdele, dog ikke teglsten, skal kalkes, males eller behandles med cementmaling eller lignende, og træydervægge skal behandles med lys grøn, brun, sort eller farveløs træimprægneringsvædske eller saltimprægneres, medmindre der dispenseres herfra af byrådet. Døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog males, men ikke i grelle farver.
- 8.3 Tage må ikke have en hældning på over  $30^{\circ}$ , og skal dækkes med eet af følgende materialer:  
tegl, gråt eller sort pap pålagt i baner parallelt med tagryg og eventuelt pålagt nøddesten, flade eller bølgede grå, mocca eller sorte natur- eller kunstsiferplader, eller græstørv, medmindre byrådet tillader anden tagdækning eller taghældning.
- 8.4 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes brugte materialer. Udhus og/eller garager må ikke opføres før beboelseshuset.

## § 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes som gårdsplads og have og skal henligge i pæn og ordentlig stand og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer. Se fodnote.
- 9.2 Hegn skal være levende hegn ikke over 1,80 m højt, eller stolper med glat tråd eller vildt hegn ikke over 1,25 m højt.  
Mod veje og stier skal der alene være levende hegn, og såfremt midlertidigt andet hegn, ikke over 1,25 m højt, opsættes, skal dette fjernes, når det levende hegn er vokset op. I øvrigt henvises til hegnslovens bestemmelser.
- 9.3 Ved terrasser eller læpladser på parcellerne må der anbringes i alt indtil 10 løbende meter fast hegn i en højde af ikke over 2 meter.  
Hegnet skal holdes min. 2,5 m fra skel.

Fodnote: Se i øvrigt deklARATIONENS § 3, der fortsat er gældende.

Område 2 på bilag 1, del af kommuneplanens område S 8.

§ 10 Områdets anvendelse.

- 10.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.
- 10.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse, (se 14.7).

§ 11 Udstykninger.

- 11.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1200 m<sup>2</sup>.
- 11.2 Mindre skelændringer kan tillades.
- 11.3 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 12 Vej- og stiforhold, samt parkering.

Veje.

- 12.1 Der udlægges ikke areal til nye veje i området.

Byggelinier.

- 12.2 Langs samtlige veje og stier pålægges byggelinier i 5,0 m's afstand fra vej- og stiskel.
- 12.3 Arealet mellem byggelinien og vej- eller stiskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Se fodnote.
- 12.4 Vedrørende afstandsbestemmelser til øvrige skel henvises til bygningsreglement 1982.

Fodnote: Langs bivej nr. 3, Villingebæk-Villingerød er der 29. april 1943 tinglyst byggelinie på 10 m fra vejmidten.



### Parkeringsforhold.

- 12.5 Der skal indrettes parkeringsplads svarende til 2 bilpladser for hver bolig. En garageplads + forplads af tilstrækkelig størrelse kan godkendes som 2 parkeringspladser. Der må ikke parkeres på veje, rabatter og vendepladser.
- 12.6 Der må ikke bygges garage eller carport til større biler, som f.eks. større lastbiler, større varebiler, omnibus-, flytte-, rute- eller større fragtbiler.
- 12.7 Al parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, eller fragtbiler samt varebiler, der i det ydre adskiller sig væsentlig fra personbiler, er forbudt på eller ud for parcellerne, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende.
- 12.8 Parkering i det frie af campingvogne og både på parcellen kan kun ske, såfremt dette for hver enkelt parcelejer skriftligt tillades af grundejerforeningen.

### § 13 Spor- og ledningsanlæg.

- 13.1 Langs vejene i udstykningsområdet er fremført ledninger for el-forsyning, såvidt muligt kun på vejenes grund, men parcelejerne må være indforstået med, at master o.lign. er anbragt i vejskellet, og at eventuelle skråmaster og barduner er anbragt på parcellerne.
- 13.2 Stikledninger af enhver art bekostes af parcelejerne og skal fra master føres i jordkabler til målerskab. Se fodnote.

Fodnote: Det forudsættes, at de i eller på vejene fremførte ledninger i det omfang, ledningerne ikke vedligeholdes af vandværk, el-værk eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejere selv må vedligeholde de stik, der fører fra ledning i vejen og ind på parcellen.

#### § 14 Bebyggelsens omfang og placering.

- 14.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 14.2 Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.
- 14.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.
- 14.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,0 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
- 14.5 Beboelsesbygningen skal placeres med en side parallelt med eller vinkelret på vejen.
- 14.6 Den enkelte beboelsesbygning må ikke opføres med et mindre etageareal end  $40 \text{ m}^2$ .
- 14.7 Udover beboelsesbygningen tillades opført garager og udhuse samt småhuse under  $10 \text{ m}^2$  i henhold til bestemmelserne i bygningsreglement 1982.

#### § 15 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 15.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 15.2 Murede bygningsdele, dog ikke teglsten, skal kalkes, males eller behandles med cementmaling eller lignende, og træydervægge skal behandles med lys grøn, brun, sort eller farveløs træimprægneringsvædske eller saltimprægneres, medmindre der dispenseres herfra af byrådet. Døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog males, men ikke i grelle farver.
- 15.3 Tage må ikke have en hældning på over  $30^\circ$ , og skal dækkes med eet af følgende materialer:  
tegl, gråt eller sort pap pålagt i baner parallelt med tagryg og eventuelt pålagt nøddesten, flade eller bølgede grå, mocca eller sorte natur- eller kunstskiferplader, eller græstørv, medmindre byrådet tillader anden tagdækning eller taghældning.
- 15.4 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes brugte materialer. Udhus og/eller garager må ikke opføres før beboelseshuset.

## § 16 Ubebyggede arealer.

- 16.1 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes som gårdsplads og have og skal henligge i pæn og ordentlig stand og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer. Se fodnote 1).
- 16.2 De med skravering viste arealer, se bilag 2, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 16.3 På fællesarealerne kan eventuelt opføres redskabsskur, fælleshus og/eller anlægges boldbaner, når det sker efter en samlet plan, som er godkendt af byrådet.
- 16.4 Hegn skal være levende hegn ikke over 1,80 m højt, eller stolper med glat tråd eller vildt hegn ikke over 1,25 m højt.  
Mod veje og stier skal der alene være levende hegn, og såfremt midlertidigt andet hegn, ikke over 1,25 m højt, opsættes, skal dette fjernes, når det levende hegn er vokset op. I øvrigt henvises til hegnslovens bestemmelser.
- 16.5 Ved terrasser eller læpladser på parcellerne må der anbringes i alt indtil 10 løbende meter fast hegn i en højde af ikke over 2 meter.  
Hegnet skal holdes min. 2,5 m fra skel.

## § 17 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 17.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået dispensation fra Fredningsnævnet vedrørende byggeri eller anlægsarbejder på arealerne beliggende indenfor åbeskyttelseslinien langs Esrum Å. Se bilag 2 samt fodnote 2).

Fodnote 1) Se i øvrigt deklARATIONENS § 3, der fortsat er gældende.

Fodnote 2) For amtsvandløbet Esrum Å, henvises til fællesregulativ af 16.10.1963, hvori bl.a. bestemmes, at hegn, beplantning og bebyggelse nærmere end 5 m fra vandløbets øverste skråningskant, kræver amtsrådets tilladelse.

Hele lokalplanområdet.

§ 18 Grundejerforening.

- 18.1 For hele lokalplanområdet er der oprettet en grundejerforening, "Hindsehovgaard", i henhold til deklARATIONERNE, der er tinglyst i forbindelse med udstykningen.
- 18.2 Alle ejere af grunde indenfor området har i h.t. deklARATIONERNE medlemspligt og foreningen varetager medlemmernes fælles interesser, blandt andet vedrørende drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -anlæg.
- 18.3 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 18.4 Byrådet kan bemyndige grundejerforeningen til at meddele dispensation fra nærmere angivne bestemmelser i lokalplanen i henhold til § 47 stk. 3 i kommuneplanloven.

§ 19 Servitutter.

- 19.1 I den under 30. december 1965 af advokat E. Kromann Thomsen tinglyste servitut på 65 parceller af matr.nr. 4-a, Hindsehovgaard, Esbønderup ophæves følgende:
- § 2 Bebyggelse og benyttelse stk. 1, 2 og 3.  
Bebyggelsens placering stk. 4.  
Bebyggelsens udformning m.v. stk. 5, 6, 7 og 8.
  - § 5 Parkering.
  - § 6 Veje.
  - § 7 Vandforsyning.
  - § 8 Elektricitetsforsyning.
  - § 9 Kloak.
  - § 12 Vejnavne.
  - § 13 Renovation.
  - § 14 Dispensation.

19.2 I den under 9. juli 1964 af advokat E. Kromann Thomsen tinglyste servitut i anledning af udstykning af ca. 40 td.ld. af matr.nr. 4-a, Hindse-hovgaard, Esbønderup, ophæves følgende:

§ 2 Bebyggelse og benyttelse, stk. 1, 2 og 3.

Bebyggelsens placering, stk. 4.

Bebyggelsens udformning m.m. stk. 5, 6 og 7.

§ 5 Parkering.

§ 6 Veje.

§ 7 Vandforsyning.

§ 8 Elektricitetsforsyning.

§ 9 Kloak.

§ 12 Vejnavne.

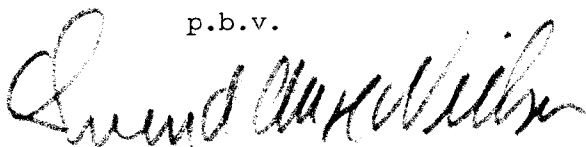
§ 13 Renovation.

§ 14 Dispensation.

19.3 Det under 29. april 1977 af Græsted-Gilleleje kommune tinglyste tillæg til den under pkt. 11.2 nævnte servitut ophæves.

I henhold til § 27 i Lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt. Græsted-Gilleleje byråd, den 10. juni 1985.

p.b.v.



Svend Aage Nielsen  
borgmester

INDFØRT I DAGBOGEN

03.07.85 020191 "

RETTEEN I HELSINGE

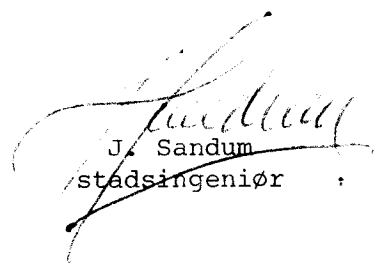
LYST AKT X NR. 312

*(samtidigt godkendt af  
gjældende for samtlige  
medlemmer af byrådet  
af Græsted-Gilleleje)*

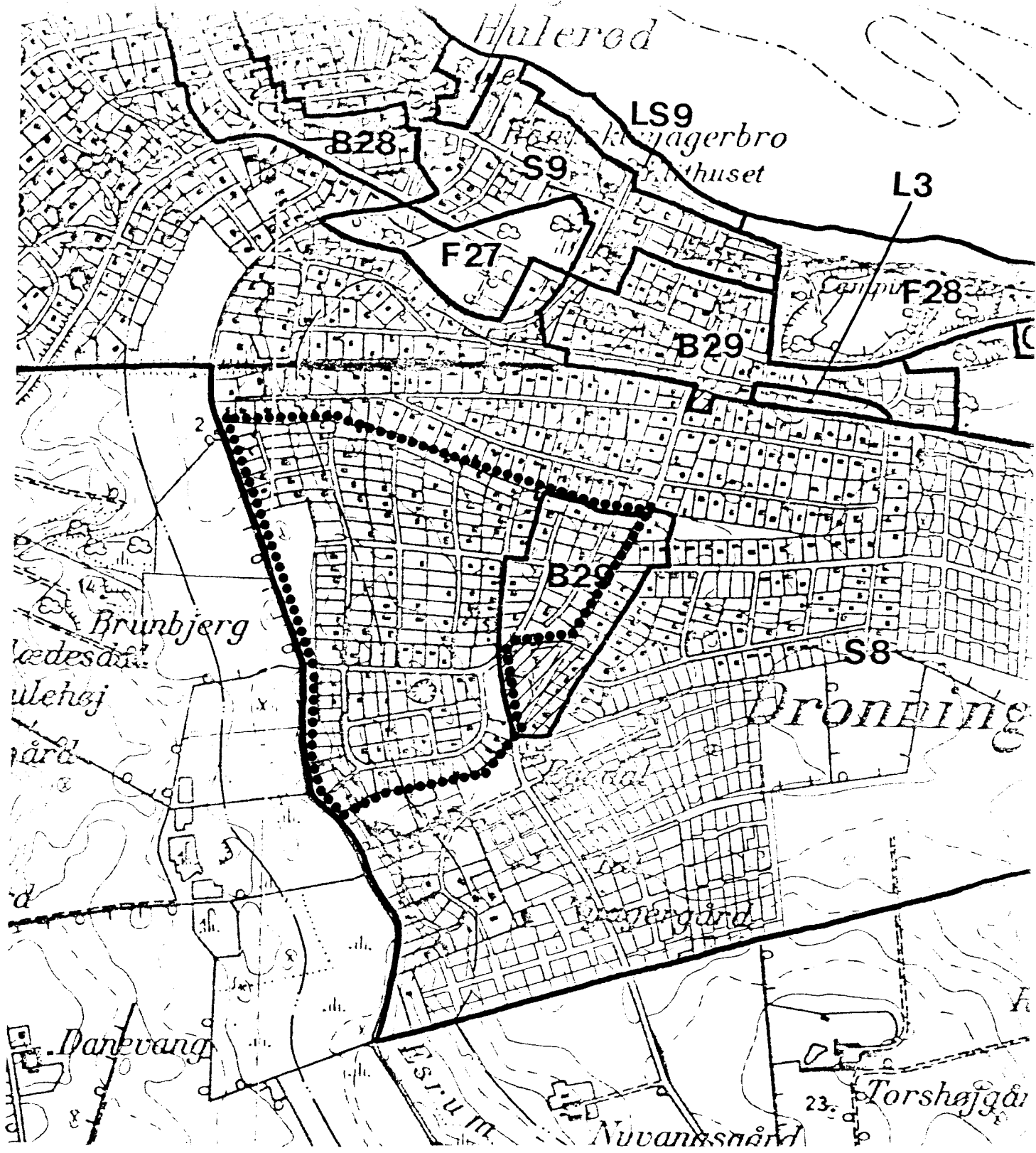
*Tillige aflyst samtidig a  
§ 14, 15, 2 og 3 samt de af 1978  
for Græsted-Gilleleje kommune*

Aase Rasmussen

0.889.



J. Sandum  
stadsingeniør



# BILAG 1

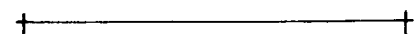
N

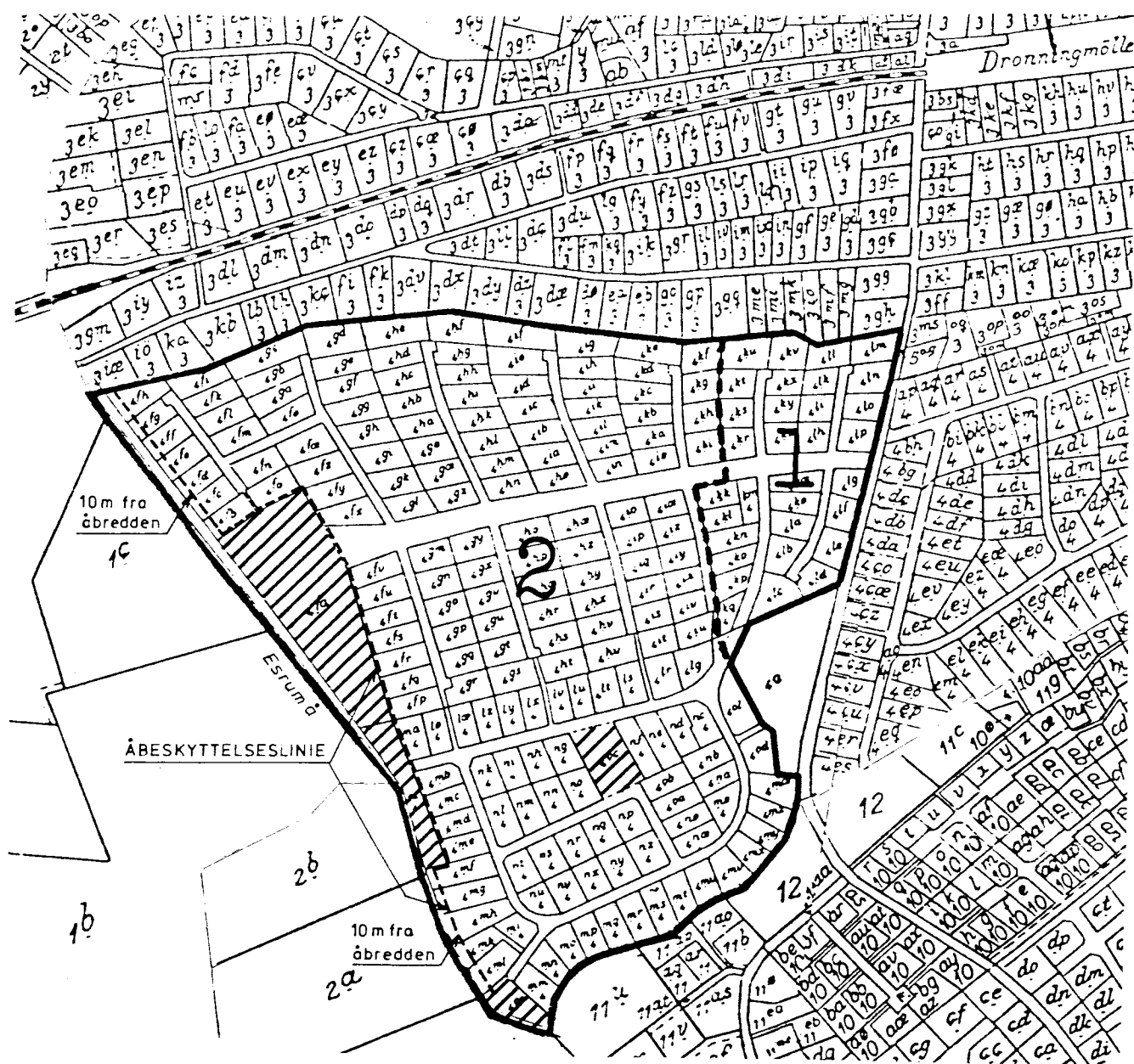


lokalplangrænse

0

500 m





## BILAG 2

- lokalplangrænse
- område grænse

