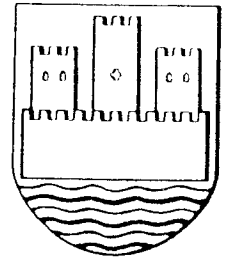


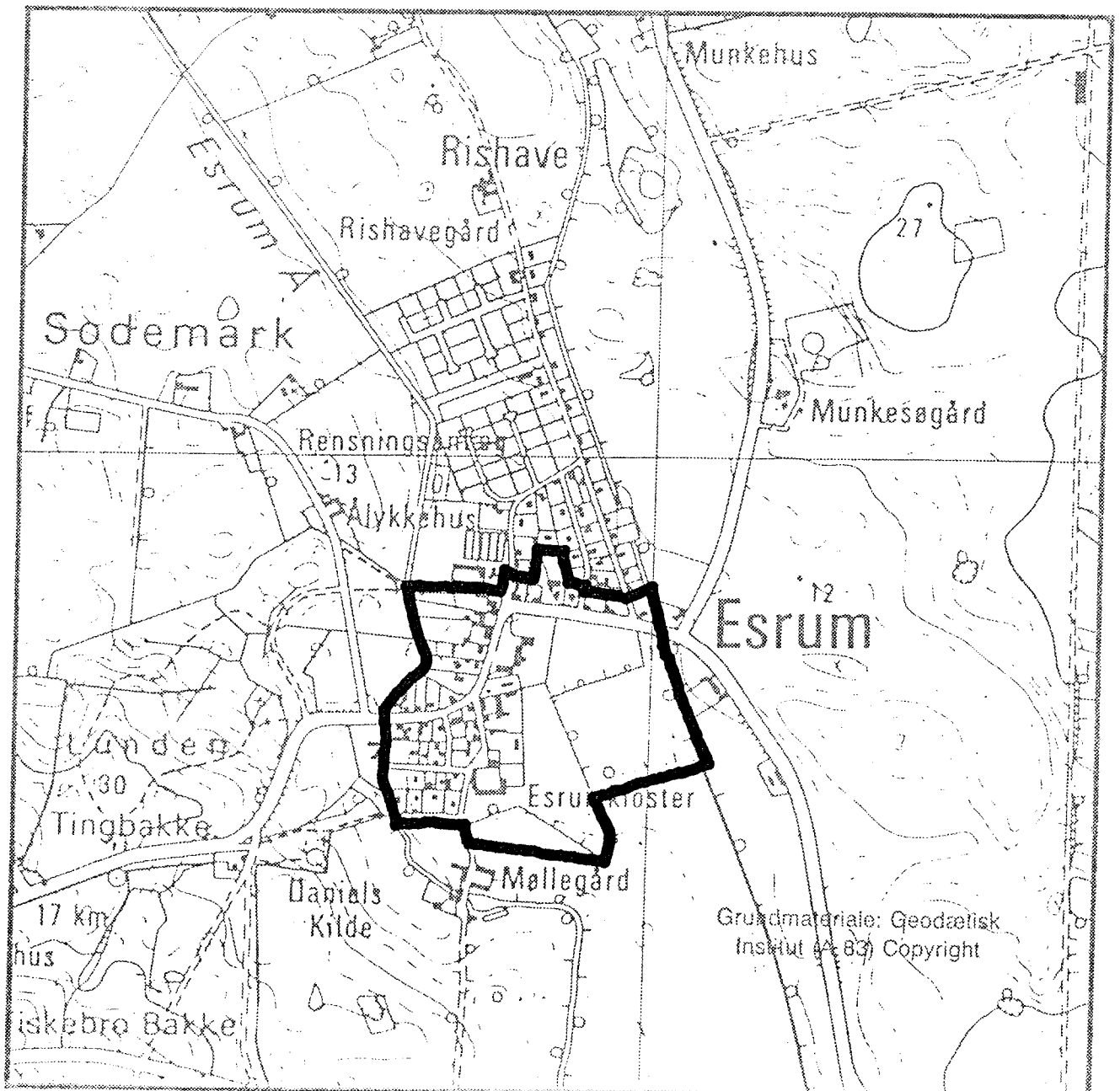
LOKALPLAN 11.6

AF 21. OKTOBER 1985



ESRUM SYD

GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE



LOKALPLAN 11.6

AF 21. OKTOBER 1985

ESRUM SYD

GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE

Indledning

Lokalplanen omfatter den sydlige del af Esrum by, herunder bymidten, klosteret og idrætspladsen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af aktuelle og ældre projekter dels fra kommunen (lysanlæg på idrætspladsen), dels fra Esrum Borgerforening (bedre trafik-sikkerhed på hovedgaden) og endelig en række byggeønsker fra private (Essegården, Esrum Kro m.m.). Desuden skal der ifølge den overordnede planlægning føres en regional hovedsti syd om Esrum. Under forarbejdet til lokalplanen er det undersøgt, om der kan indpasses nye boliger i Esrum bymidte ved bebyggelse af savværket og de store grunde mellem Esrum Hovedgade og Esrum Å.

Før lokalplanen blev udarbejdet inviterede byrådet borgerne i Esrum til at drøfte et udkast. Lokalplanen bygger direkte på udkastet og den debat, som foregik på borgermødet 30. maj 1985. Udkastet blev gennemgået på mødet. Debatten blev ført om de enkelte emner i udkastet, d.v.s. om trafik, lysanlæg og regler for bygningsmaterialer m.m.

Der var stærk kritik af en del af de skitserede nye stier, men ønske om en stiforbindelse fra Kroengen til Hovedgaden nord om Essegården. Der var accept af den regionale stiforbindelse syd om byen. Ændringen er indarbejdet i lokalplanen.

Der var udtalte ønsker om at få dæmpet hastigheden på hovedgaden - først og fremmest ved smallere kørebane, men eventuelt også med "bump" og lignende. Der var en del debat om mulighederne for varetilkørsel og parkering i forbindelse med købmanden. I lokalplanen er den endelige udformning af trafikdæmpningen ikke fastlagt. Der skal bl.a. skitseres yderligere og forhandles med politi og HT, således at den bedste løsning kan opnås.

Der var delte meninger om lysanlæg på idrætspladsen, især modstand fra beboerne i Kroengen. Lysanlægget, som forudsættes afskærmet bedst muligt, er fastholdt i lokalplanen.

Der var overvejende tilslutning til udkastets opdeling af området til forskellig anvendelse samt til bestræbelserne på at bevare miljøet i bydelen, herunder de skitserede bestemmelser om, hvordan ny bebyggelse skal udformes. I lokalplanen er der sket en præcisering af bevarings- og materialebestemmelserne, herunder byrådets ret til at forlange særlig tilpasning af om- og tilbygning til bestående bebyggelse.

Græsted-Gilleleje byråd vedtog nærværende lokalplan endeligt den 21. oktober 1985.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkedes, 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 lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder i afsnit 3.6, 5.6 og 7.5 bestemmelse om, at bebyggelse i område B1, C1 og D2 ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

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

Nuværende forhold

Esrum bymidte består af 3 karakteristiske områder: (se kort næste side).

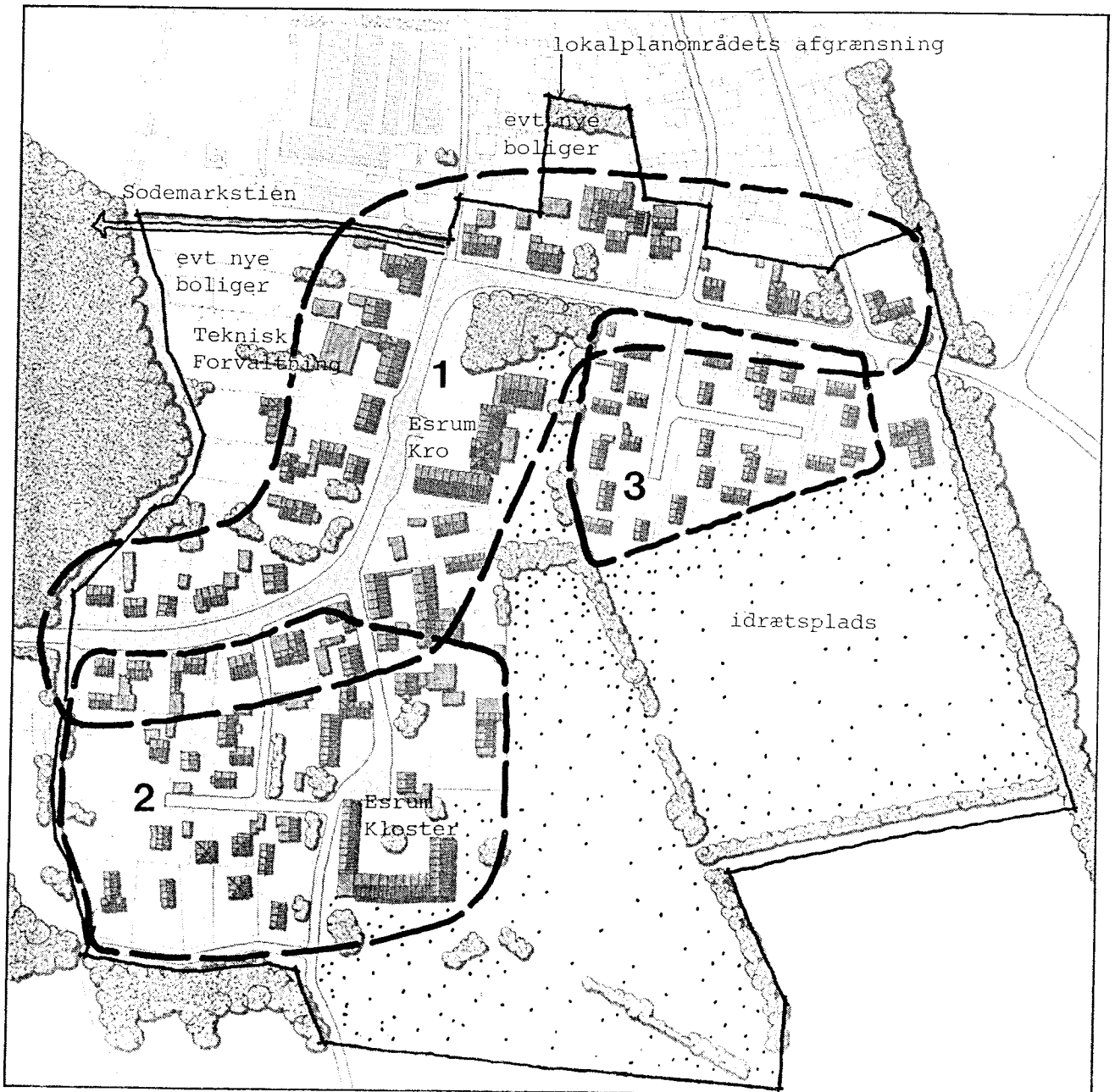
- 1) Esrum hovedgade med nærmeste omgivelser. Her er butikker, kontorer (teknisk forvaltning) og andre servicevirksomheder samlet. Kroen med sin høje bevoksning og de store friarealer er et særdeles markant centrum i byen, også bygningsmæssigt. Bebyggelsen er overvejende ældre, og i øvrigt blandet, både hvad angår højder, anvendelse, tag- og facade-materialer m.m. I både den østlige og vestlige indkørsel til byen danner høje træer meget tydelige "byporte".
- 2) Klostergade - Munkevej mellem hovedgaden og klostret. Her er et ældre, blandet villaområde med smalle grusbelagte veje og enkelte, mindre erhvervsvirksomheder i forbindelse med boligerne. Nogle af byens ældste huse findes i Klostergade,

som fører frem til det smukke og velbevarede Esrums Kloster, helt i røde teglsten. Klosteret har en enestående beliggenhed på kanten af byen, omgivet af grønt område, idrætspladsen og Møllegårdens landbrugslandskaber. Høje træer understreger bygningernes placering og størrelse.

- 3) Kroengen, byens nyeste boligområde. Her er i 1977 opført ca. 25 nye enfamiliehuse, som alle har hvide facader og røde tegltage. Området har fælles parkeringspladser og opholdstorve med legepladser. Stier giver adgang til de enkelte boliger. De stramme regler for materialevalg og placering af udhuse m.m. giver bebyggelsen en homogen karakter i kontrast til de omliggende, blandede områder.

I tilknytning til Esrums Hovedgade findes enkelte større arealer, som kan tænkes udnyttet til ny boligbebyggelse, dels Savværkets grund, dels arealerne mellem hovedgaden og åen. En smal fodgængersti, Sodemarkstien, giver adgang til åen og skoven fra hovedgaden.

Nuværende forhold
Esrum 1985



Forhold til andre planer

Lokalplanens bestemmelser følger med enkelte undtagelser bestemmelserne i Græsted-Gilleleje kommuneplan, hvoraf et udsnit er gengivet nedenfor. Et tillæg til kommuneplanen er derfor udarbejdet sideløbende med lokalplanen. Tillægget ændrer kommuneplanens bestemmelser for område B21 (eksisterende boligområde) således: "b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Byrådet kan dog tillade en bebyggelsesprocent på op til 40, når eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse indrettes til beboelse".

Desuden ændres bestemmelserne for område C6 (centerområde) således: "b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for erhvervsformål og 25 for beboelse. Dog kan byrådet tillade en bebyggelsesprocent på op til 40, når eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse indrettes til beboelse".

Lokalplanen er i overensstemmelse med den øvrige regionale og kommunale planlægning, herunder stiplanlægningen for Frederiksborg Amt, hvoraf bl.a. fremgår, at en regional hovedsti skal kunne anlægges syd om Esrum.

Rammer for lokalplanlægningen, kommuneplan 1982

<p>B. BOLIGOMRÅDE For område B21 (eksisterende boligområde) fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none">Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende serviceanlæg, f.eks. daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse. <p>C. CENTEROMRÅDER For område C6 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none">Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) offentlige formål og boligformål.Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse.Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. <p>F. FRITIDSOMRÅDER For område F8 (Esrum Kloster) og F9 (idrætsplads) fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none">Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, offentligt tilgængeligt friareal (bypark), landbrug, idrætsanlæg o.lign.Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger (toiletter, kiosk mv.), som er nødvendige for områdets anvendelse.På arealer udlagt til idrætsanlæg kan der opføres belysningsanlæg på indtil 30 m høje master med afskærmede armaturer.	
---	--

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter hele den sydlige del af Esrum by, herunder samtlige ejendomme, der grænser direkte op til Esrum Hovedgade.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om: bygningernes anvendelse, bevaring af eksisterende bebyggelse og karakteristisk beplantning samt udformning af ny bebyggelse.

Lokalplanen omfatter to områder til boligformål (B1 og B2), et område til lokalcenterformål (C1) samt to områder til offentlige formål (D1 og D2).

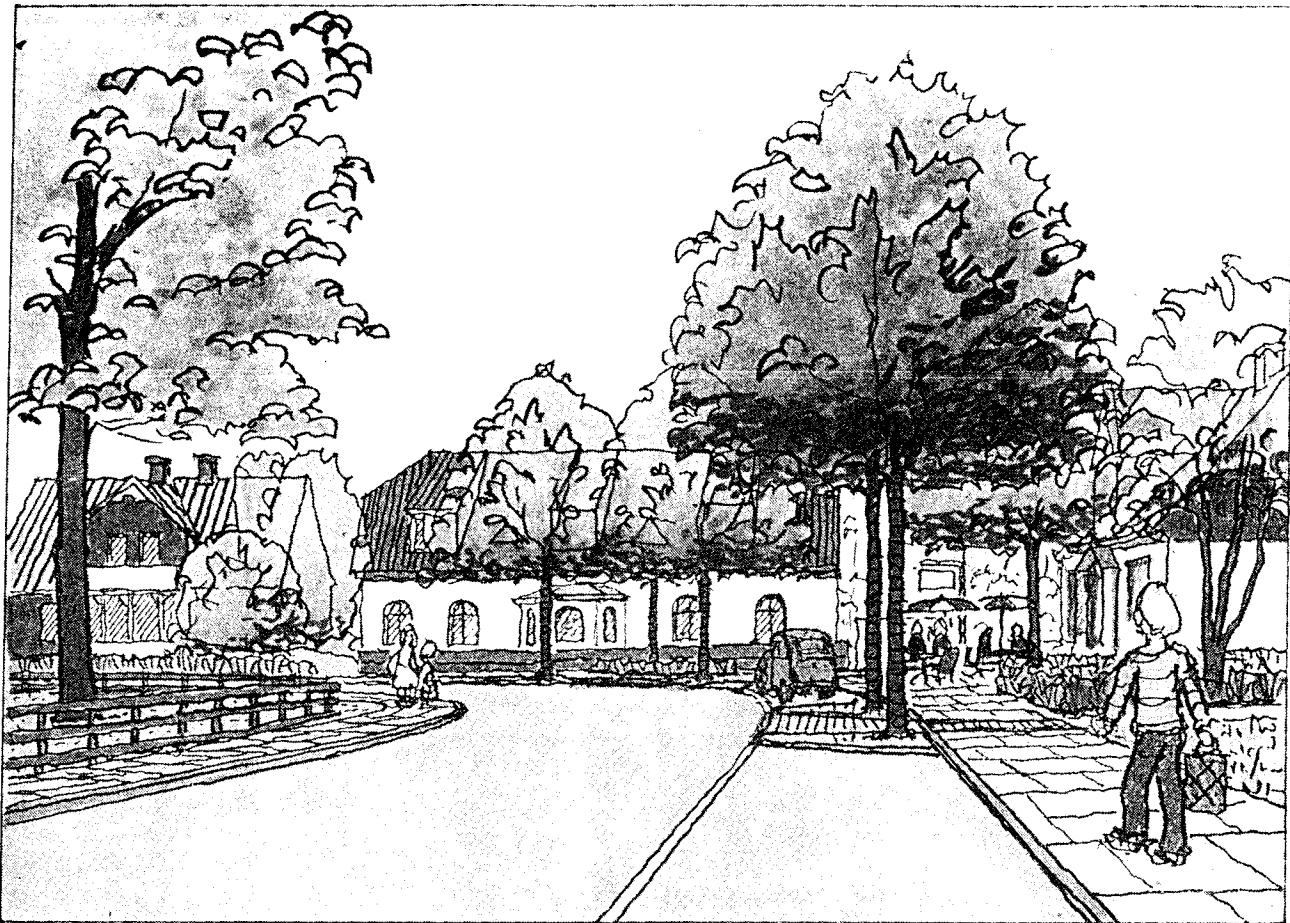
Der reserveres areal til ny regional sti syd om byen og til ny lokal sti fra bebyggelsen "Kroengen" til Hovedgaden. Planen muliggør omlægning af Esrum Hovedgade med det formål at øge trafikikkerheden f.eks. ved hjælp af kørebaneindsnævring, træplantning, nye parkeringsbåse, belægningsskift m.m. I øvrigt oprettholdes nuværende veje og stier.

Område C1 er især forbeholdt butikker og andre lokale servicefunktioner samt boliger. Område B1 er overvejende ældre villaområder, her åbnes der mulighed for opførelse af 2-4 nye boliger på savværkets grund og 5-10 nye boliger på arealerne mellem Esrum Å og Esrum Hovedgade. Område B2 omfatter Kroengen og her fastholdes gældende regler for nybyggeri af skure, carporte m.m. Bestemmelserne er overført fra den tidligere lokalplan 11.3. Området er i øvrigt reguleret gennem servitutter i en deklARATION fra 1977. I område D1 og D2 fastholdes de nuværende forhold, dog således at der på idrætspladsen kan opsættes et mindre lysanlæg (5 master á 13 m).

I område C1 og B1 er der udpeget arealer (dele af Krohaven og langs Esrum Å), som ikke må bebygges. Arealerne forbeholdes brug som haver og andre former for friareal.

For alle områder gælder, at bestående bebyggelse ikke må nedrives eller ændres væsentligt uden tilladelse fra byrådet. For at sikre bevaringen af det nuværende miljø i byen kan byrådet give tilladelse til eller forlange at der anvendes særlige materialer, taghældninger m.m. for at sikre at om- og tilbygninger bliver tilpasset de nuværende bygninger. Den markante bevoksning er omfattet af et forbud mod fældning uden byrådets tilladelse. For område B1 er det bestemt, at de nuværende grusbelagte veje kun må asfalteres efter forhandling mellem byrådet og grundejerne.

For alle områder gælder, at bebyggelsesprocenten højst må være 25 for boliger og 40 for erhverv (i C1). Byrådet kan tillade en højere bebyggelsesprocent for indretning af ældre huse til beboelse. Nye huse skal have en taghældning på mellem 40° og 50°, de må højst være 8,5 m høje og 10 m dybe. Facaden må ikke være over 4 m høj og den skal være af blank mur eller i hvid eller gul farve. Taget skal være af tegl, cementtagsten, sort eternitskifer eller lignende.



"Hennings hjørne" efter omlægning set fra øst

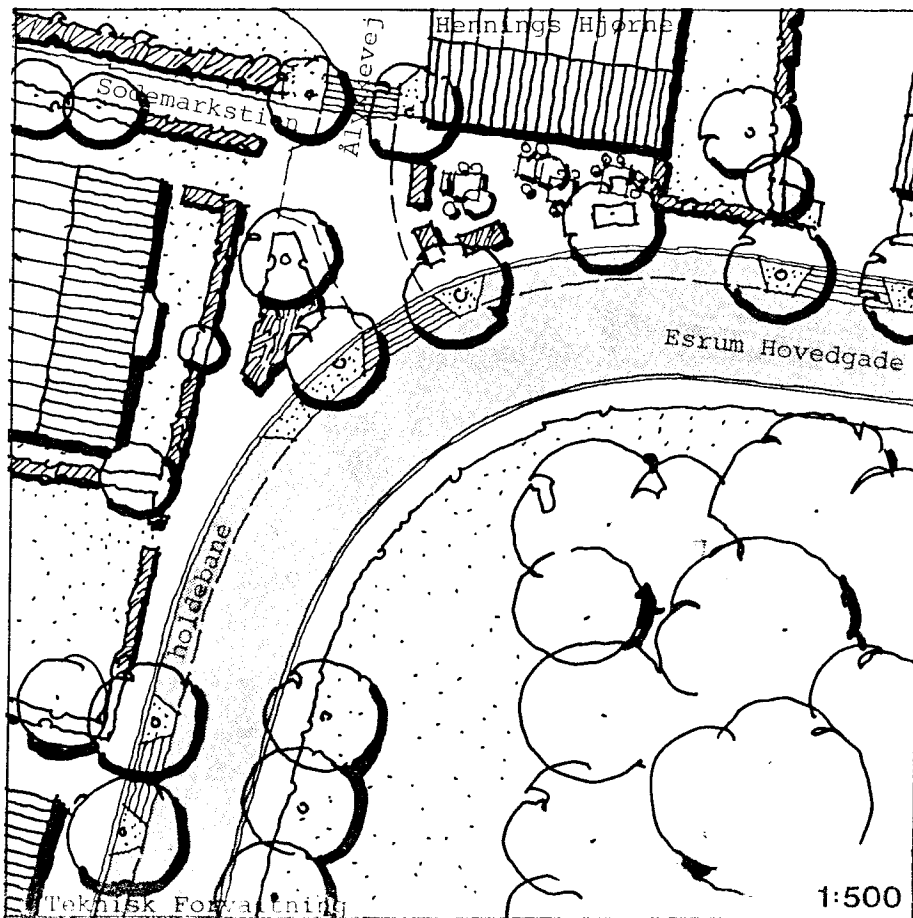
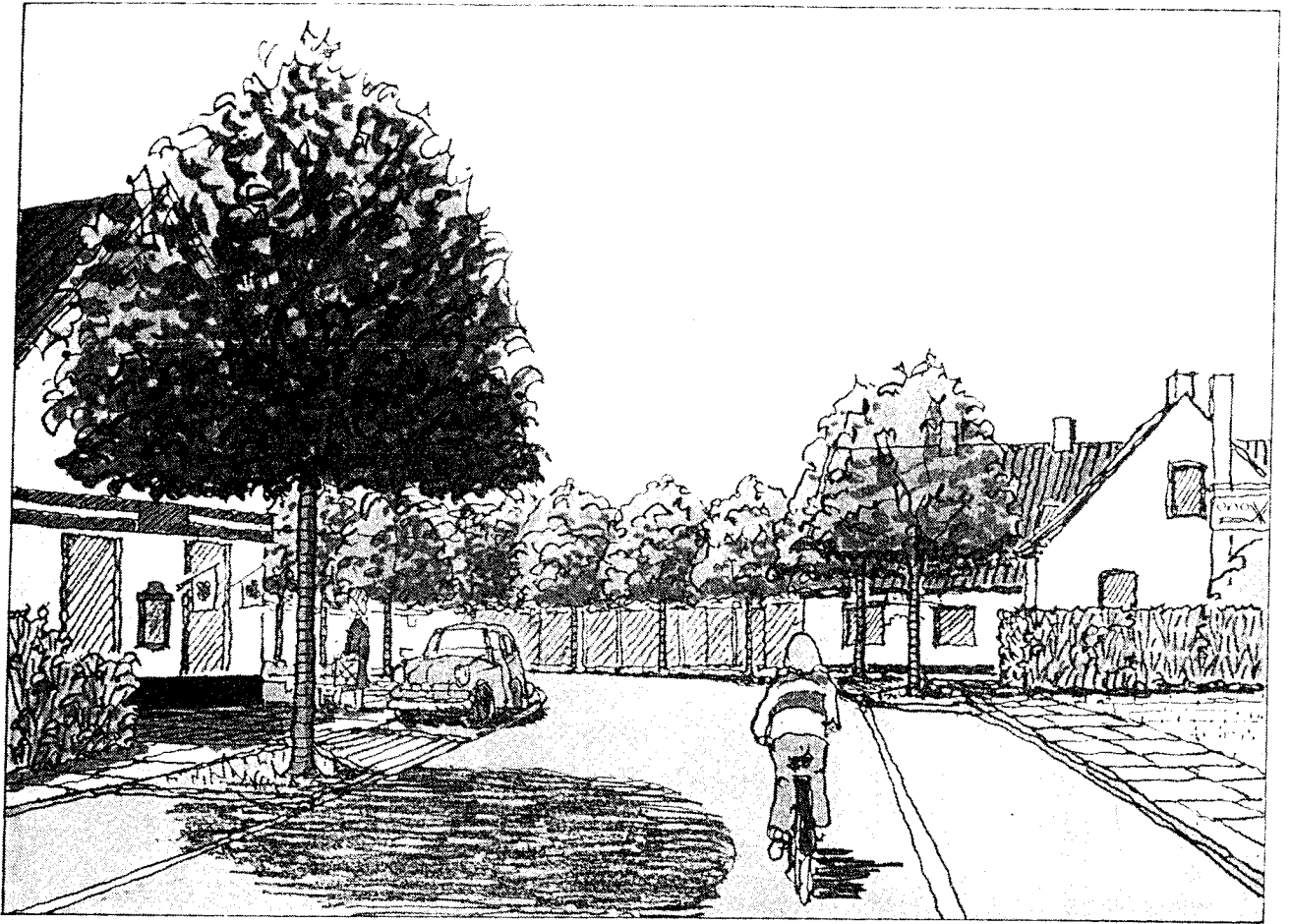


Fig. 1.
Skitse til omlægning
af Esrum Hovedgade
v. 1 "Hennings hjørne"



"Købmandens hjørne" efter omlægning set fra syd

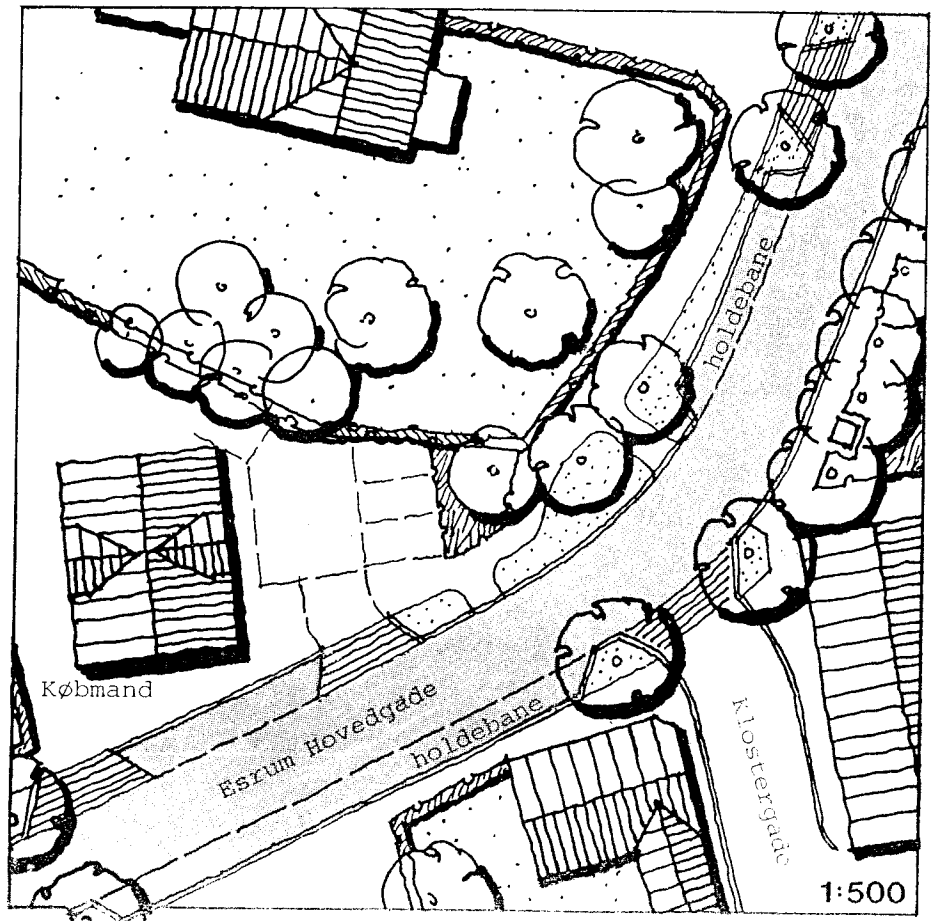


Fig. 2.
Skitse til omlægning
af Esrum Hovedgade
ved "Købmandens
hjørne"

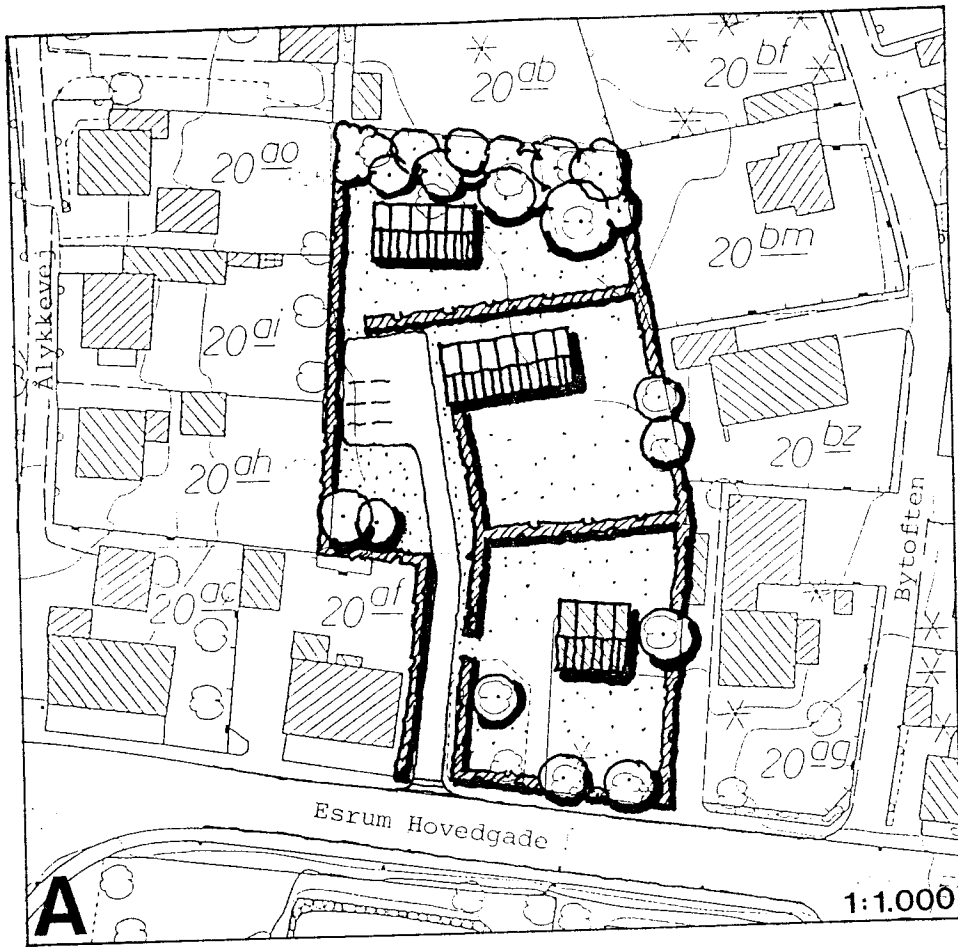


Fig. 3.
 Skitse til bebyggelse
 af savværksgrunden
 med 2 nye parcelhuse

A

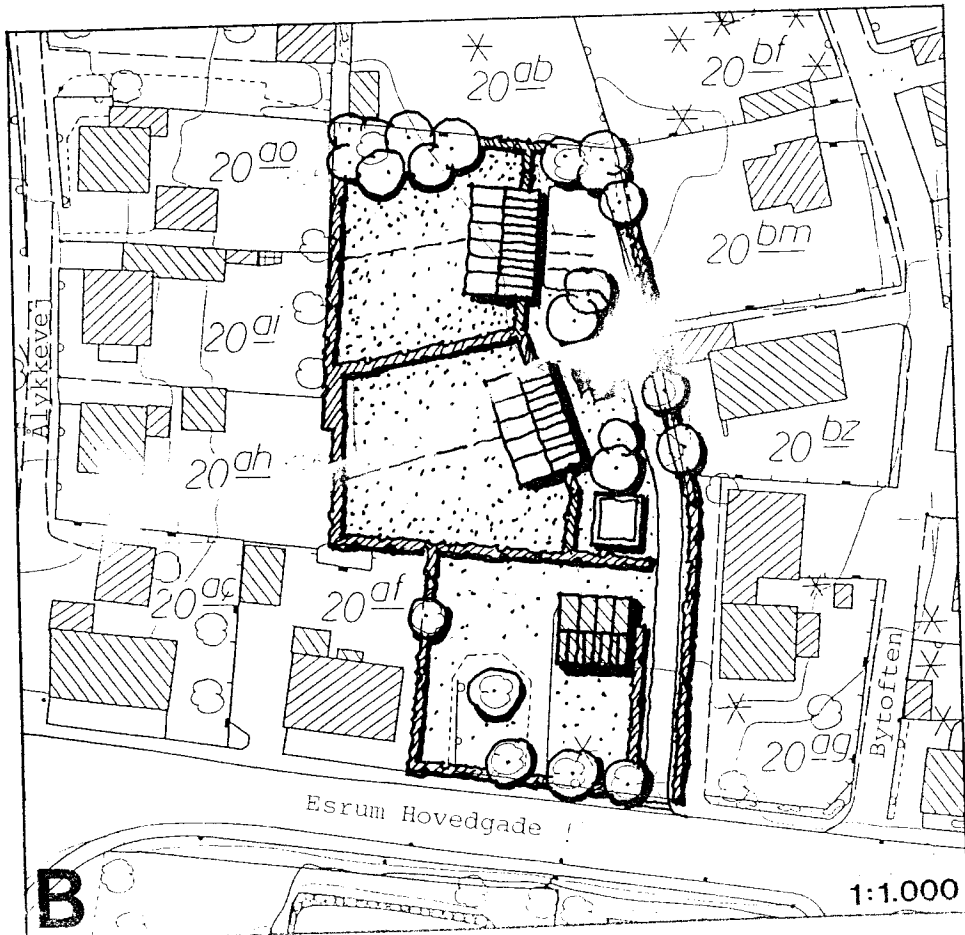


Fig. 4.
 Skitse til bebyggelse
 af savværksgrunden
 med 2-4 nye boliger i
 parcel- eller
 lejlighedsform

B

Fig. 5.
Skitse til bebyggelse
af areal ved Esrum Å
med 5 nye parcelhuse

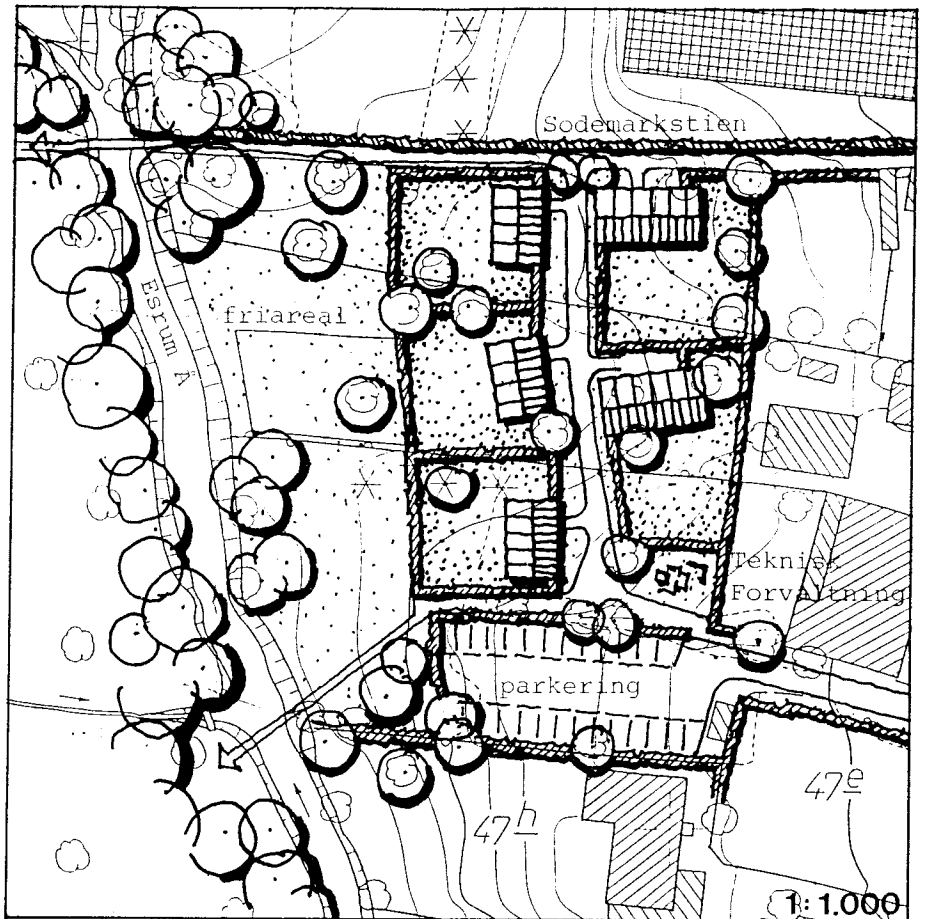
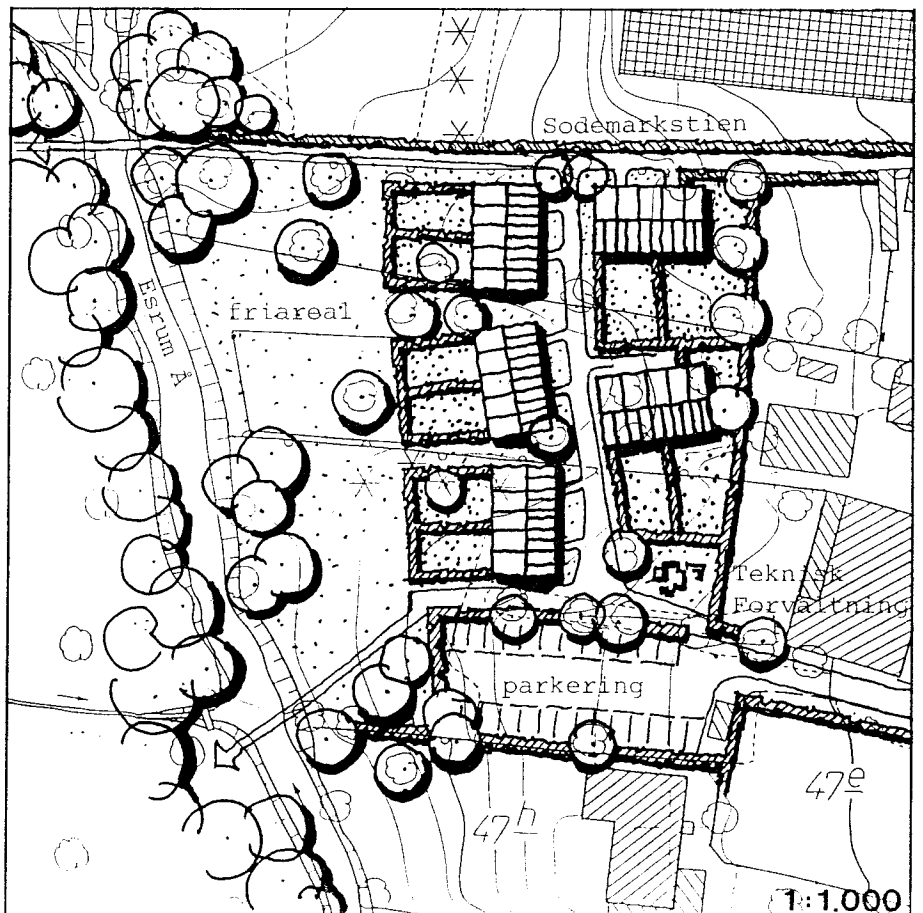


Fig. 6.
Skitse til bebyggelse
af areal ved Esrum Å
med 10 nye boliger i
døbelthuse



I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende bymiljø bevares ved:

at bydelen anvendes til boligformål, med centerfunktioner samlet omkring den centrale del af Esrums Hovedgade,

at ny bebyggelse får en udformning og et materialevalg som er i overensstemmelse med traditionel byggeskik eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning tilpasses eksisterende bebyggelse,

at eksisterende karakteristisk bebyggelse samt bebyggelse af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi bevares,

at karakteristisk bevoksning bevares,

at arealer langs Esrums å, samt nord og øst for Esrums kro friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen skal desuden sikre:

at Esrums Hovedgade kan omlægges med det formål, at forbedre trafiksikkerheden for fodgængere og cyklister,

at der kan anlægges en sti fra det sydvestlige hjørne af boligbebyggelsen "Kroengen" til Hovedgaden, samt en sti syd om byen og idrætspladsen (som led i de regionale stier),

at der kan etableres et lysanlæg på den sydlige halvdel af idrætspladsen.

2.0 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr.: 1^c, 2^b, 2^c, 2^d, 2^e, 2^f, 2^g, 2^h, 2ⁱ, 2^k, 2^l, 2^m, 2ⁿ, 2^o, 2^p, 2^q, 2^r, 2^s, 2^t, 2^u, 2^v, 2^x, 2^y, 2^z, 2^æ, 2^ø, 2^{aa}, 2^{ab}, 2^{ac}, 2^{ad}, 3^a, 3^c, 3^d, 3^e, 3^f, 3^g, 3^h, 3ⁱ, 3^k, 3^l, 3^m, 3ⁿ, 3^o, 3^p, 3^q, 3^r, 3^s, 3^t, 3^u, 3^v, 20^y, 20^{aa}, 20^{ac}, 20^{ad}, 20^{af}, 20^{ag}, 20^{af}, 20^{as}, 30, 31, 32^a, 32^b, 33^a.

10

33^b, 33^c, 39^b, 46^h, 47^a, 47^b, 47^c, 47^d, 47^e, 47^g, 47^h, 48^a, 48^b, 48^c, 48^d, 48^e, 48^f, 48^g, 48^k, 49^d samt del af matr. nr. 1^a, alle af Esrums Kloster, Esbønderup samt alle parceller, der efter den 17.4.1985 1985 udstykes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i område B1 og B2 til boligformål, område C1 til lokalcenterformål og område D1 og D2 til offentlige formål.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone med undtagelse af del af matr. nr. 1^a (stien c-d og hele 1^c), som forbliver landzone.

3.0 OMRÅDE B1, BOLIGOMRÅDE

3.1 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1.1 Område B1 må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse jfr. dog 3.1.2.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie, med mindre andet godkendes af byrådet.

3.1.2 Byrådet kan inden for området tillade sådanne erhvervs- eller servicevirksomheder, som efter byrådets skøn kan indpasses i området på betingelse af:

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.2 Udstykning

3.2.1 I område B1 må der ikke foretages udstykning uden særlig tilladelse fra byrådet.

3.2.2 Efter udstykning må grundstørrelsen ikke blive mindre end 700 m² for énfamiliehuse, 500 m² for dobbelthuse (incl. andel af fælles friareal).

3.3 VEJ- OG STIFORHOLD M.V.

3.3.1 Der udlægges areal til stien a-b over matr. nr. 33^a i en bredde af 2 m (langs Essegårdens nordskel) som vist på kortbilag 1. Den eksisterende sti, Sodemarksstien opretholdes i det nuværende omfang.

3.3.2 De eksisterende veje i området opretholdes i øvrigt med deres nuværende formål, ligesom de eksisterende offentlige, åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådanne.

3.3.3 Esrum Hovedgade kan indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger ved den østlige og vestlige indkørsel i byen. Kørebanen kan i øvrigt indsnævres, og der kan plantes træer og etableres parkeringsbåse, belægningsskift, overkørsler, steler og lignende, når det tjener til forøgelse af sikkerheden for fodgængere og cyklister, f.eks. som vist på illustrationerne side 6 og 7.

3.3.4 Grusbelagte veje må kun forsynes med fast belægning efter forhandling mellem byrådet og grundejerne.

3.4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

3.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Byrådet kan dog tillade en bebyggelsesprocent på op til 40, når eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse indrettes til beboelse.

3.4.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

3.4.3 Der må kun indrettes garage i kældere, når særlige omstændigheder efter bygningsmyndighedernes skøn taler herfor (f.eks. skrånede terræn, hus højt beliggende i forhold til vej eller lignende).

3.4.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m., og facadehøjden må ikke overstige 4 m.

3.4.5 Tagene skal være symmetriske sadeltage.

3.4.6 Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være 40° - 50°.

Ved om- og tilbygninger kan byrådet dog tillade eller forlange at tag-

hældningen tilpasses den eksisterende bygning.

3.4.7 Husdybden må ikke være mere end 10 m.

3.4.8 Der må ikke uden byrådets tilladelse anbringes kviste eller tagvinduer samt indrettes altaner og balkoner.

3.4.9 Tagetager må ikke krages ud over gavl eller facademur, med mindre dette tillades af byrådet.

3.4.10 Et areal langs Esrum Å friholdes for bebyggelse i en bredde af 30-40 m. som vist på kortbilag 1. Arealet kan anvendes til haver, fælles friarealer og lignende.

3.4.11 Eventuel ny bebyggelse på matr. nr. 20^{aa} (savværket) og på dele af matr. nr. 46, 47^a og 47^c (mellem Esrum Å og Esrum Hovedgade) skal opføres i overensstemmelse med principperne vist på skitserne på side 8 og 9.

3.4.12 Byrådet kan tillade, at det med P mærkede areal i område C1 helt eller delvis anvendes som fælles parkering for eventuel ny boligbebyggelse ved Esrum Å, jfr. 3.4.11.

3.5 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

3.5.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

3.5.2 Til tagmaterialer må kun anvendes røde eller brune tagsten, sort eternitskifer og lignende materialer, der ikke i væsentlig grad afviger fra traditionelle tagmaterialer med hensyn til form og farve. Bygningsmyndighedens skøn er afgørende for, om fremtidige produkter vil kunne falde ind under ovenstående bestemmelser.

3.5.3 Ydermure skal, med mindre andet godkendes af byrådet, fremtræde som pudset eller vandskuret murværk, eller blank mur. Ydermure, der ikke fremtræder som blanke teglstensmure, skal behandles med egnet farve, svarende til hvid eller gul kalk.

3.5.4 Ved om- eller tilbygninger kan byrådet tillade eller forlange afvigelser fra bestemmelserne i pkt. 3.5.2 og 3.5.3, således at tag- og facadematerialer tilpasses den eksisterende bygning.

3.6 BEVARING AF BEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens tagmaterialer, husets farve og lignende. Vedligeholdelse og udskiftning af ødelagte bygningsdetaljer kan fortsat ske uden tilladelse.

3.7 UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING AF TRÆER, HEGN M.V.

3.7.1 Den på kortbilaget med særlig signatur viste bevoksning må ikke fjernes, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Vedligeholdelse i form af beskæring m.v. kan foretages uden særlig tilladelse.

3.7.2 Hegn mod veje og stier må kun være levende hegn eller hække.

3.7.3 Ubebyggede arealer inden for området må i øvrigt kun anvendes som gårdsplads og have.

De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

4.0 OMRÅDE B2, BOLIGOMRÅDE

4.1 OMRÅDETS ANVENDELSE

4.1.1 Område B2 må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie, med mindre andet godkendes af byrådet.

4.2 Udstykning

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.3 VEJ- OG STIFORHOLD

4.3.1 Der udlægges ikke nye veje og stier i området.

4.3.2 De eksisterende veje, stier og fælles parkeringspladser (2 pladser pr. bolig) opretholdes i øvrigt med deres nuværende bredder og forløb, ligesom de eksisterende, åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådanne.

4.4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

4.4.1 Den eksisterende bebyggelse (omfang og placering fastlagt i deklaration tinglyst den 4.4.1977) kan alene udvides med

- a) carporte med en beliggenhed og et omfang som fastlagt i ovennævnte deklaration.
- b) bislag over indgangsdøre på de på kortbilag 2 med skravering viste ejendomme.
- c) terrasseoverdækninger max. 15 m² målt efter lovgivningens regler.
- d) overdækkede arealer (åbne skure) med max. 3 lukkede sider i forbindelse med eksisterende skure max. 6 m².

Uanset de angivne maximumsstørrelser gælder, at summen af de i pkt. b, c og d nævnte arealer maksimalt må udgøre 20 m², målt efter byggelovgivningens regler.

4.4.2 Bebyggelse som nævnt under pkt. 4.4.1 b), c) og d) skal placeres indenfor de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

4.4.3 Desuden kan der på ét af de fælles torve opføres et skur på max. 10 m² til grundejerforeningens fælles redskaber.

4.5 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

4.5.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

4.5.2 Ny bebyggelse skal opføres i materialer og med farver, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse efter byrådets bestemmelse. Tage over bislag skal dækkes med tegl som på eksisterende bebyggelse. Tage på skure og disses udvidelse skal dækkes med pap som på eksisterende skure. Vægge i skure skal være trykimprægneret træ.

4.6 UBEBYGGEDE AREALER

4.6.1 Hegn i skel skal være levende hegn, dyrehegn eller stakit med lodrette stave med en max. højde på 1,20 m.

Til afskærmning af terrasse må hegn på den smalle side være max. 1,80 m. høje.

4.6.2 Ubebyggede arealer inden for området må i øvrigt kun anvendes som have og friareal.

De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

4.7 OPHEVELSE AF LOKALPLAN

Lokalplan 11.3 for Kroengen, vedtaget endeligt af Græsted-Gilleleje byråd den 8. september 1980, ophæves, idet bestemmelserne er overført til nærværende lokalplan.

4.8 BEMYNDIGELSE

Den (ifølge deklaration tinglyst den 4.4.1977) oprettede grundejerforening bemyndiges til at udøve byrådets godkendelsesbeføjelse i henhold til pkt. 4.5.2 samt til at tillade mindre betydende lempelser i henhold til pkt. 4.4.2 og 4.6.1.

5.0 OMRÅDE C1, OMRÅDE TIL LOKALCENTERFORMÅL

5.1.1 Område C1 forbeholdes lokalcenterformål, herunder boliger. Indenfor området må der opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt erhverv som følgende: butikker, kontorer, kro, restauranter, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds- eller fabrikationsvirksomhed. Dog kan der efter byrådets godkendelse indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

5.1.2 Inden for området kan opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre el-forsyningen, når bygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m, og det bebyggede areal ikke er større end 10 m².

5.2 UDSTYKNING

I område C1 må der ikke foretages udstykning uden særlig tilladelse fra byrådet.

5.3 VEJ- OG STIFORHOLD M.V.

5.3.1 Der udlægges areal til stien a-b over matr. nr. 33^a i en bredde af

2 m (langs Essegårdens nordskel) som vist på kortbilag 1. Den eksisterende sti, Sodemarksstien opretholdes i det nuværende omfang.

5.3.2 De eksisterende veje i området opretholdes i øvrigt med deres nuværende formål, ligesom de eksisterende offentlige, åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådanne.

5.3.3 Esrum Hovedgade kan indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger i de 2 sving f.eks. som vist på illustrationerne side 6 og 7. Kørebanen kan i øvrigt indsnævres, og der kan plantes træer og etableres parkeringsbåse, belægningsskift, overkørsler, steler og lignende, når det tjener til forøgelse af sikkerheden for fodgængere og cyklister.

5.4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for erhvervsformål og 25 for beboelse. Dog kan byrådet tillade en bebyggelsesprocent på op til 40, når eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse indrettes til beboelse.

5.4.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

5.4.3 Der må kun indrettes garage i kældere, når særlige omstændigheder efter bygningsmyndighedernes skøn taler herfor (f.eks. skrånende terræn, hus højt beliggende i forhold til vej eller lignende).

5.4.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 4 m, med mindre andet godkendes af byrådet.

5.4.5 Tagene skal være symmetriske sadeltage.

5.4.6 Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være 40° - 50°. Ved om- og tilbygninger kan byrådet dog tillade eller forlange at taghældningen tilpasses den eksisterende bygning.

5.4.7 Husdybden må ikke være mere end 10 m.

5.4.8 Der må ikke uden byrådets tilladelse anbringes kviste og tagvinduer samt indrettes altaner og balkoner.

5.4.9 Tagetager må ikke krages ud over gavl eller facademur, med mindre dette tillades af byrådet.

5.4.10 Et areal langs kroens østskel (15 m bredde) og krohavens nordlige del (35 m bredde) på matr. nr. 2^b skal friholdes for bebyggelse som vist på kortbilag 1.

5.4.11 Der skal udlægges opholdsarealer til bebyggelsen svarende til mindst 10% af etagearealet til erhvervsformål og mindst 25% af etagearealet til boligformål.

5.4.12 Der skal sikres parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med byrådets særlige retningslinier for an^{*)}læg af parkeringspladser i kommunen.

*) fodnote:

Disse retningslinier, der er vedtaget af byrådet den 11.5.81, betyder at der i Esrum bymidte skal reserveres parkeringsarealer til bebyggelsen svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal til butikformål og til andre erhverv og 1 plads pr. 100 m² etageareal til boligformål.

5.5 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

5.5.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

5.5.2 Til tagmaterialer må kun anvendes røde eller brune tagsten, sort eternitskifer og lignende materialer, der ikke i væsentlig grad afviger fra traditionelle tagmaterialer med hensyn til form og farve.

Bygningsmyndighedens skøn er afgørende for, om fremtidige produkter vil kunne falde ind under ovenstående bestemmelser.

5.5.3 Ydermure skal, med mindre andet godkendes af byrådet, fremtræde som pudset eller vandskuret murværk eller blank mur. Ydermure, der ikke fremtræder som blanke teglstensmure, skal behandles med egnet farve, svarende til hvid eller gul kalk.

5.5.4 Ved om- eller tilbygninger kan byrådet tillade eller forlange afvigelser fra bestemmelserne i pkt. 5.5.2 og 5.5.3, således at tag- og facadematerialer tilpasses den eksisterende bygning.

5.6 BEVARING AF BEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens tagmaterialer, husets farve og lignende.

Vedligeholdelse og udskiftning af ødelagte bygningsdetaljer kan fortsat ske uden tilladelse.

5.7 UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING AF TRÆER, HEGN, M.V.

5.7.1 Den på kortbilaget med særlig signatur viste bevoksning må ikke fjernes, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Vedligeholdelse i form af beskæring m.v. kan foretages uden særlig tilladelse.

5.7.2 Ubebyggede arealer inden for området må i øvrigt kun anvendes som gårdsplads og have. De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

6.0 OMRÅDE D1, OFFENTLIGE FORMÅL

6.1 OMRÅDETS ANVENDELSE

Område D1 må kun anvendes til idrætsplads, offentligt tilgængeligt friareal og lignende.

6.2 UDSTYKNING

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

6.3 VEJ- OG STIFORHOLD M.V.

6.3.1 Der udlægges areal til stien a-b over en del af matr. nr. 1^c i en bredde af 2 m. (langs skellet mod Kroengen) som vist på kortbilag 1.

6.3.2 Der udlægges areal til stien c-d (regional hovedsti) på en del af matr. nr. 1^a i en bredde af 6 m (syd for idrætspladsens sydskel) som vist på kortbilaget.

6.4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.4.1 Byrådet kan tillade, at der i områdets nordøstlige del opføres mindre bygninger til formål af betydning for områdets anvendelse (klub-

hus, toilethyvning e.lign.). Bygningernes samlede bebyggede areal må ikke overstige 350 m², højden må ikke overstige 5 m, og bygningernes ydre skal afstemmes efter den omliggende bebyggelse.

6.4.2 I områdets sydlige del kan der som vist på kortbilag 1 opsættes afskærmede belysningsarmaturer på master op til 13 m højde.

6.5 BEVARING AF TRÆER M.V.

Den på kortbilaget med særlig signatur viste bevoksning må ikke fjernes med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Vedligeholdelse i form af beskæring m.v. kan foretages uden særlig tilladelse.

7.0 OMRÅDE D2, OFFENTLIGE FORMÅL

7.1 OMRÅDETS ANVENDELSE

Område D2 må kun anvendes til offentlige formål, herunder grønt område, museum og lignende, herunder enkelte boliger.

7.2 Udstykning

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

7.3 VEJ- OG STIFORHOLD M.V.

7.3.1 Der udlægges areal til stien a-b over matr. nr. 30 (langs kroens ydskel) som vist på kortbilag 1.

7.3.2 Der udlægges areal til stien c-d (regional hovedsti) over matr. nr. 30 i en bredde af 6 m som vist på kortbilag 1.

7.3.3 Eksisterende vejanlæg opretholdes med nuværende omfang og formål.

7.4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område D2 må ikke yderligere bebygges.

7.5 BEVARING AF BEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse indenfor området må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre og vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse. Vedligeholdelse og ud-

skiftning af ødelagte bygningsdetaljer kan fortsat ske uden tilladelse. *)

*) fodnote:

Klosterbygningerne ejes af staten og er undergivet fredningsbestemmelser ifølge bygningsfredningsloven.

7.6 BEVAPNING AF TRÆER M.V.

7.6.1 Den på kortbilaget med særlig signatur viste bevoksning må ikke fjernes, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Vedligeholdelse i form af beskæring m.v. kan foretages uden særlig tilladelse.

8.0 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

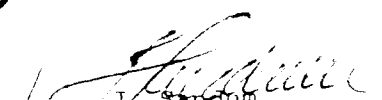
Uanset foranstående bestemmelser må der ikke inden for en afstand af 100 m fra Esrum kanal foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsnævnet i henhold til naturfredningslovens § 53.

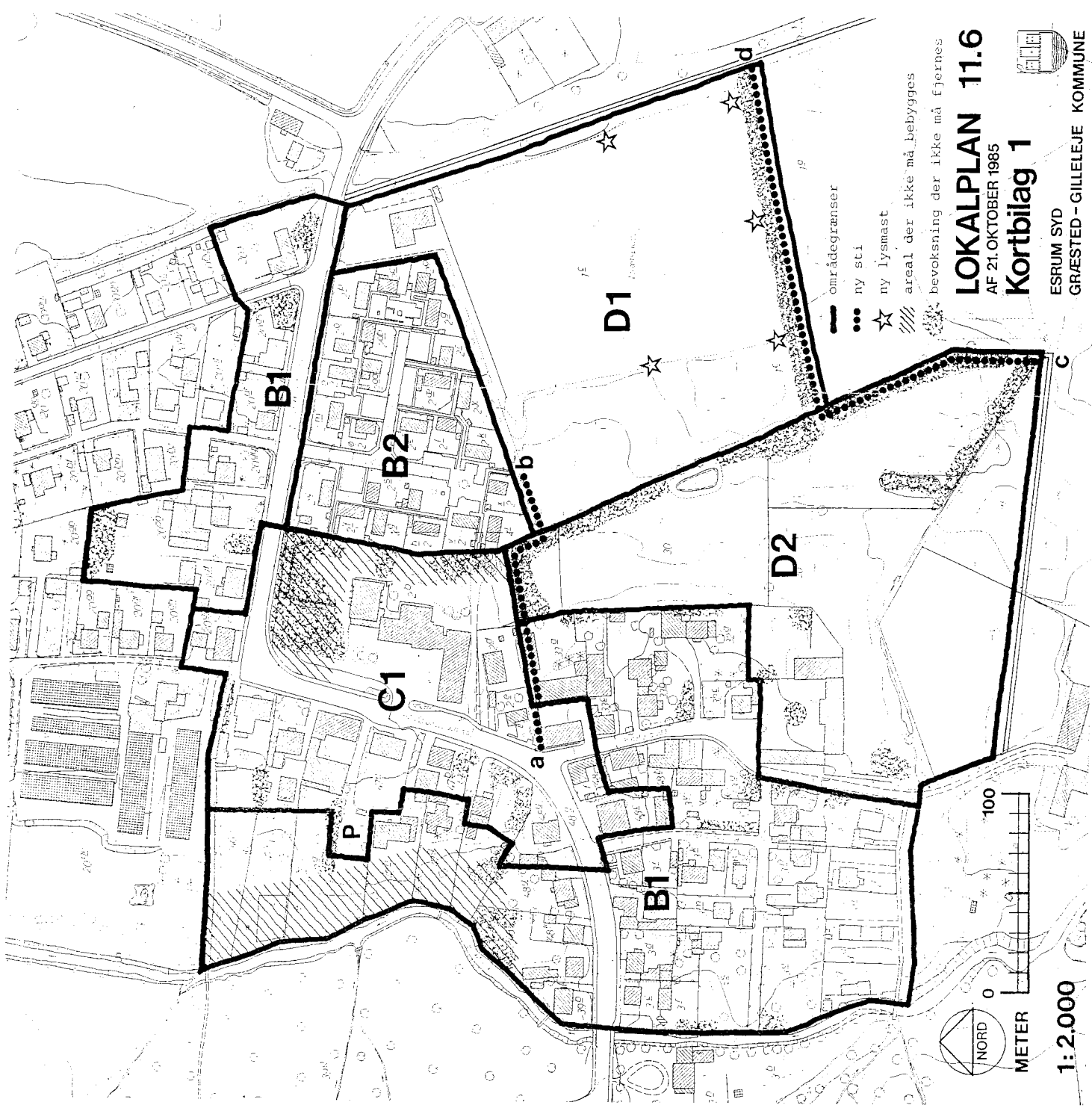
I henhold til §27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Græsted-Gilleleje byråd, den 21. oktober 1985.

 p.b.v.

Svend Aage Nielsen
borgmester

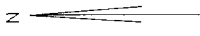

J. Sandum
Stadsingeniør



LOKALPLAN 11.6
 AF 21. OKTOBER 1985
Kortbilag 1

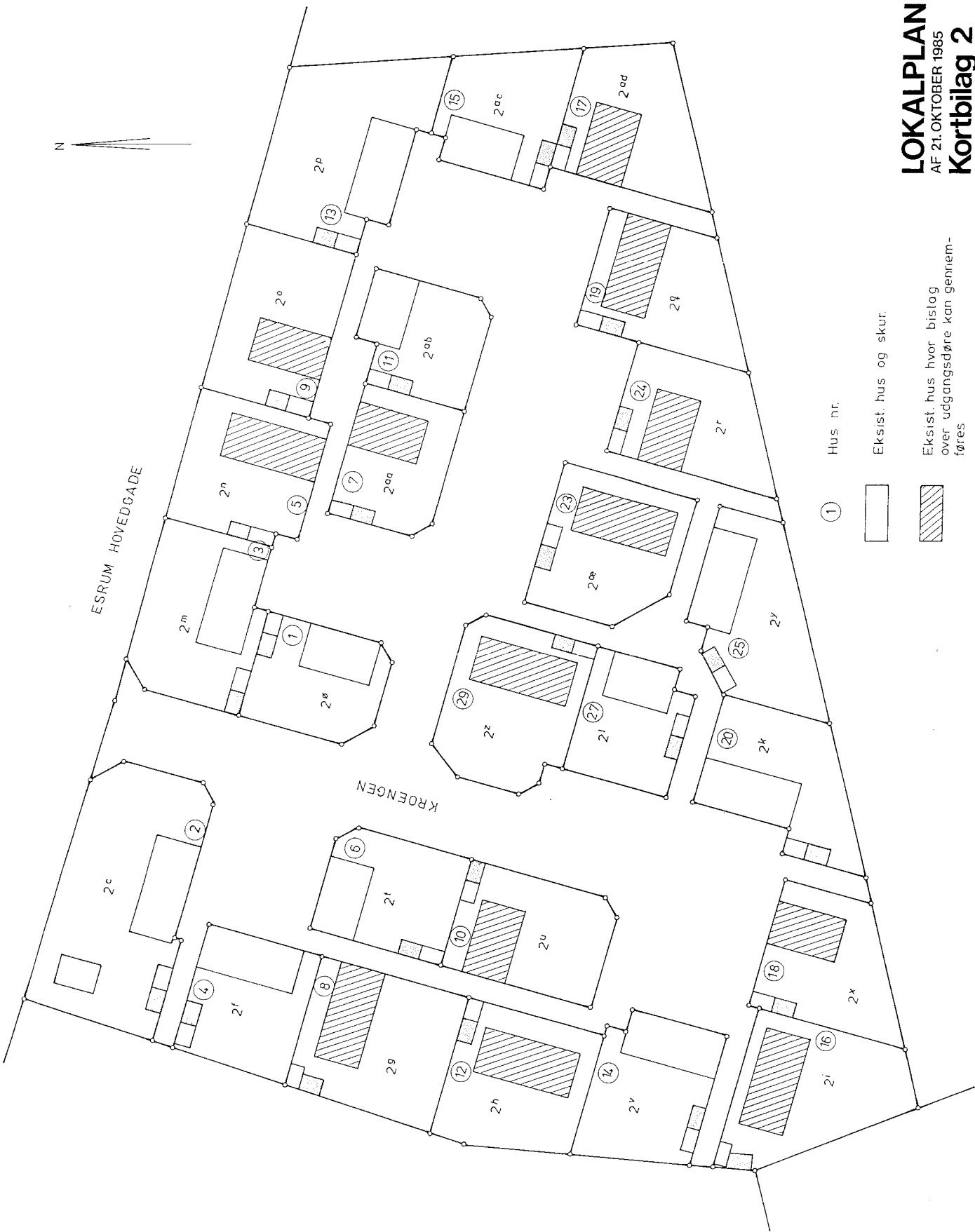
ESRUM SYD
 GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE





ESRUM HOVEDGADE

KROENGEN



- ① Hus nr.
- ▭ Eksist. hus og skur.
- ▨ Eksist. hus hvor bislag over udgangsdøre kan gennemføres
- Byggefelt for udvidelse af skur (normalt 2 x 3 m).

LOKALPLAN 11.6

AF 21. OKTOBER 1985

Kortbilag 2



ESRUM SYD
GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE