

Lokalplan 309.07

Campingplads og Badehotel i Dronningmølle



Forslaget blev vedtaget af Gribskov Kommune den 16.04.2021



Gribskov
Kommune

Forslag

Indholdsfortegnelse

Følgebrev	1
Bestemmelser	4
1. Formål	5
2. Område- og zonestatus	6
3. Arealanvendelse	7
4. Udstykning	8
5. Bebyggelsens omfang og placering	9
6. Bebyggelsens udseende	10
7. Ubebyggede arealer	11
8. Veje, stier og parkering	12
9. Tekniske anlæg	13
10. Miljø	14
11. Grundejerforening	15
12. Betingelser for ibrugtagning	16
13. Lokalplan	17
14. Servitutter	18
15. Retsvirkninger	19
16. Vedtagelsespåtegning	20
Redegørelse	21
Baggrund og formål	22
Området	23
Lokalplanens indhold	24
Anden planlægning	25
Anden lovgivning	30
Servitutter	35
Kortbilag 1 - Luftfoto	38
Kortbilag 2 - Bindingskort	39
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	40
Kortbilag 4 - Lokalplanafgrænsning	41
Kortbilag 5 - Arealanvendelse	42

Følgebrev

Offentlig høring af forslag til Lokalplan 309.07 for Campingplads og Badehotel i Dronningmølle samt forslag til tillæg nr 38 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Journalnr. 01.02.05-P16-7-19

Udvalget for Udvikling By og Land har på sit møde den 25.11.2020 igangsat udarbejdelse af lokalplan 309.07 og det udarbejdede forslag fremlæggelse offentligt i 4 uger.

Forslaget offentliggøres på kommunens hjemmeside fredag den 16.04.2021.

Indhold i planforslag

Med lokalplanforslaget skabes der planmæssigt grundlag for at udvide Campingpladsens faciliteter og opføre et badehotel i fire etager.

Formålet med lokalplanforslaget er at give mulighed for:

- Etablere et badehotel i fire etager med tilhørende parkerings- og fritids-faciliteter.
- Udvide hytteområdet med flere hytter, toiletfaciliteter og direkte vejadgang.
- Etablere otte shelters, toiletfaciliteter og udvide udekøkken-faciliteterne, i teltområdet nord for Villingebæk Strandvej.

Høringsperiode og offentligt møde

Planforslagene er i offentlig høring i perioden 16.04.2021 til 17.05.2021 og kan ses her på siden, på www.plandata.dk og www.gribskov.dk/hoeringer/.

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

Da der opstod tekniske vanskeligheder, i forbindelse med at udsende høringsbreve, er høringsfristen forlænget med tre dage, indtil torsdag den 20. maj 2021.

Høringssvar skal sendes til kommunen på plan@gribskov.dk, eller via [kommunens digitale planportal](#).

Høringssvar skal være kommunen i hænde senest den 20.05.2021.

Vær opmærksom på, at dit navn og adresse vil blive vist sammen med din kommentar i listen af høringssvar samt hvidbogen på den pågældende lokalplan i Gribskov Kommunes lokalplanportal. Dit høringssvar inkl. navn og adresse vil blive vist. Har du navne- og adressebeskyttelse bedes du venligst gøre opmærksom på dette.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Efter offentliggørelse af et lokalplanforslag må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse, jf. LBK 1157 af 01/07/2020 (planloven) § 17.

Miljøvurdering

Gribskov Kommune har truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 309.07 og kommuneplantillæg nr. 38 jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Den nærmere begrundelse herfor fremgår af planforslaget. Der er foretaget screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger. Miljøscreeningen kan ses på kommunens digitale planportal under lokalplan 309.07.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1. er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
2. i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om en begrænset planændring af et allerede lokalplanlagt område.
- Planerne vurderes ikke at påvirke Natura2000-områderne negativt.
- Planerne vurderes ikke at give anledning til en væsentlig påvirkning af dyre og plantelivet, i området inden for standbeskyttelseslinjen.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen om miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet. Det er enhver med retlig interesse i sagens udfald, der kan klage over formelle mangler i afgørelsen – de såkaldte retlige spørgsmål. Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

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

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

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

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

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

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

Med Venlig hilsen

Carsten Cederholm

Byplanlægger

Center for Byer, Ejendomme og Erhverv

Gribskov Kommune

Rådhusvej 3

3200 Helsinge

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Til Lokalplanen knytter sig følgende bilag:

Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 4 - Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 5 - Arealanvendelse

1. Formål

Lokalplanens formål er:

§1.1

Badehotel

Det er lokalplanens formål, at give mulighed for at der kan etableres et badehotel (Delområde D2).

§1.2

Hytter

Det er lokalplanens formål, at give mulighed for at hytteområdet kan udvides med flere hytter (delområde D3, byggefelt B3).

§1.3

Vejadgang

Det er lokalplanens formål, at udlægge vejadgang til hytteområdet (delområde D3, byggefelt B3).

§1.4

Udefaciliteter

Det er lokalplanens formål, at give mulighed for at der kan etableres toiletfaciliteter, udekøkkenfaciliteterne og shelters i teltområdet nord for Villingebæk Strandvej (Delområde D1).

2. Område- og zonestatus

§2.1

Afgrænsning

Lokalplanens afgrænsning er vist på Kortbilag 4 - Lokalplanafrænsning og omfatter følgende matrikelnumre 5d, 5l, 5m og 1tu, Dronningmølle, Esbønderup, samt del af vejmatrikel 7000h, Dronningmølle, Esbønderup og alle parceller der efter den 1. november 2020 udstykkes herfra.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2

Zonestatus

Delområde D1 er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Den resterende del af lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone (Delområde D2, D3 og D4 samt vejen).

3. Arealanvendelse

§3.1

Områdets anvendelse

Lokalplanen hovedanvendelse er rekreative formål,

Delområdet D1 må anvendes til fritidsanlæg som shelters, toiletfaciliteter, udekøkkenfaciliteter og lignende faciliteter såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen.

Delområde D2 må anvendes til hotelformål (badehotel).

Delområde D3 må kun anvendes til ferieformål, campingplads med udlejningshytter og tilhørende faciliteter f.eks. butik, café, reception, toiletfaciliteter swimmingpool, efter de af campingreglementet gældende regler.

Delområde 4D må kun anvendes til midlertidig opbevaring af autocampere og parkering.

Note

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

Delområde D3 og D4 er omfattet af fredningsbestemmelser. Inden for delområde D4 må der kun parkere autocampere i tidsrummet kl. 21-09 jf. fredningsafgørelse FS40/00.

4. Udstykning

§4.1

Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere, dog. jf. §4.2.

§4.2

Udstykning til tekniske anlæg

Der kan ske udstykning af arealer til etablering af tekniske anlæg.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten beregnes for området som en helhed.

§5.2

Etager

Inden for delområde D1 må der kun etableres mindre rekreative faciliteter i en etage.

Inden for delområde D2 må der opføres hotel i maksimalt fire etager.

Inden for delområde D3 må der opføres bebyggelse i maksimalt en etage.

Inden for delområde D4 må der ikke opføre bebyggelse.

Note

Byggeri inden for delområde D1 kræver kystdirektoratets dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

§5.3

Byggehøjde

Inden for delområde D2 må bygninger opføres med en maksimal højde på 12,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Inden for delområde D3 må bygninger opføres med en maksimal højde på 4,2 meter, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

§5.4

Byggefelter

Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelter angivet på kortbilag 5.

Dog kan der opføres mindre bygninger, i form af rekreative udendørs faciliteter, som shelteres, udekøkken og tilhørende toiletfaciliteter inden for delområde D1.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1

Bygningernes facader

Delområde D2: Badehotellets facader skal beklædes med træ.

Delområde D3: Facader skal udføres i teglsten og/eller træ. Mindre bygningsdele, op til halvdelen af bygningens samlede facadeareal, kan udføres i andre materialer, og skal fremstå i jordfarver, sort, hvid eller en kombination af disse. Mindre bygningsdele, som døre og vindueskarme, kan fremstå i andre farver.

Mindre præfabrikerede bygninger, som f.eks. toiletbygninger, kan opføres i andre materialer.

§6.2

Bygningernes tage

Delområde D2: Badehotellets tag skal udføres som fladt, grønt tag med græs, stenurter eller lignende planter, som den synlige del af tagbeklædningen. (Byggefelt B1).

Delområde D3: Bygninger inden for byggefelt B2 skal opføres i røde teglsten.

Note

Med den synlige del af tagbeklædningen menes den yderste del af tagbeklædningen (den der kan ses udefra).

7. Ubebyggede arealer

§7.1

Beplantningsbælter

Der udlægges areal til et minimum 5 meter bredt beplantningsbælte, som vist i princippet på Kortbilag 5.

Ind mod parcelhusområderne udlægges beplantningbæltet i en bredde på minimum 15 meter, som vist i princippet på Kortbilag 5. Beplantningsbælter skal bestå af løvfældende egnstyppiske planter.

§7.2

Hegning

Hegning omkring de enkelte båse på Campingpladsen skal etableres som levende hegn.

§7.3

Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fællesarealer til leg og ophold.

8. Veje, stier og parkering

§8.1

Vejadgang til lokalplanområdet

Vejadgangen skal ske som angivet på kortbilag 5.

§8.2

Vejadgang gennem området

Boligerne på Standkrogen vest for Campingpladsen skal sikres vejadgang via Strandkrogen, fra punkt 1 til punkt 4, til Villingebæk Strandvej, som angivet med signatur på kortbilag 5.

Note

Der skal sikres vejadgang til teknisk anlæg (Regnvandbassin), som er illustreret med blå signatur på kortbilag 5.

§8.3

Parkering

På ejendommens område skal der mindst anlægges følgende antal parkeringspladser til personbiler:

- * Kontorbebyggelse: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal
- * Butiksbebyggelse: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal
- * Hotel og restaurant m.v.: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal
- * Forsamlingslokaler, selskabslokaler, biografer m.v.: 1 parkeringsplads pr. 10 m² etageareal
- * Bebyggelse til kulturelle formål: 1 plads pr. 50 m² etageareal

Note

Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan byrådet i den konkrete byggesag fravige parkeringskravet ved dispensation. Dispensationen gives mod indbetaling af et bidrag til Kommunes Parkeringsfond.

Badehotellets samlede bygningsareal er på 2.200 m². Ifølge kommuneplanen skal der etableres 1 parkeringsplads pr 50 m² etageareal for hotel og restaurant mv. svarende til 44 parkeringspladser.

9. Tekniske anlæg

§9.1

Antenneanlæg

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

10. Miljø

§10.1

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

§11.1

Ingen bestemmelser.

12. Betingelser for ibrugtagning

§12.1

Parkering

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Gribskov Kommunes tilladelse, før parkering er anlagt i overensstemmelse med § 8.3.

§12.2

Kloakering

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug, uden Gribskov Kommunes tilladelse, før bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Gribvand Spildevands anvisning, alternativt kan regnvandet nedsives på egen grund efter tilladelse fra Gribskov Kommune.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1

Ophævelse af lokalplaner

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves følgende lokalplan i sin helhed: Lokalplan 9.16 for Dronningmølle Strandcamping. samt en del af lokalplan: 9.2 "Område ved Dronningmølle".

14. Servitutter

§14.1

Aflysning af servituter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matrikelnumre 5d, 5l, 5m og 1tu, Dronningmølle, Esbønderup, samt del af vejmatrikel 7000h, Dronningmølle, Esbønderup

Tinglyst: 09.08.1993

Titel: Lokalplan nr. 9.16

Påtaleberettiget: Gribskov Kommune

Matrikelnumre 5d, 5l, 5m og 1tu, Dronningmølle, Esbønderup, samt del af vejmatrikel 7000h, Dronningmølle, Esbønderup

Tinglyst: 16.08.1982

Titel: Lokalplan nr. 09.2, Vedr 1A

Påtaleberettiget: Gribskov Kommune

Matrikelnumre 5d, Dronningmølle, Esbønderup.

Tinglyst: 19.10.1964

Titel: Dokument om forbud mod bebyggelse

Påtaleberettiget: Tidligere ejer

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

16. Vedtagelsespåtegning

Redegørelse

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. Redegørelsen beskriver desuden en række forhold med betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden lovgivning, eksempelvis naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de gældende forhold ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Campingpladsen ved Dronningmølle har anmodet om en ny lokalplan med henblik på at få mulighed for at udvide pladsens faciliteter.

Lokalplanen giver mulighed for at:

- Etablere et badehotel i fire etager med tilhørende parkerings- og fritids-faciliteter.
- Udvide hytteområdet, med flere hytter, toiletfaciliteter og direkte vejadgang.
- Etablere otte shelters, toiletfaciliteter og udvide udekøkken-faciliteterne, i teltområdet nord for Villingebæk Strandvej.

Badehotellet tænkes opført som en selvstændig længebygning i fire etager med en højde på 12,2 meter og placeret skråt i forhold til Villingebæk Strandvej. Bygningen forventes at indeholde ca. 30 hotelværelser.

Formålet med lokalplanen er, at skabe rammerne for at campingpladsen kan udvide deres aktiviteter, samtidig med at der værnes om natur-, landskabs- og frednings-interesserne.

Området

Lokalplanområdet bliver anvendt som campingplads i dag. Campingpladsen omfatter matr.nr. 5d, 5l, 5m og 1tu, Dronningmølle, Esbønderup. Matriklernes samlede areal udgør ca. 62.000 m². Herudover omfatter lokalplanområdet en del af vejmatriklen 7000h, Dronningmølle, Esbønderup.

Oversigtskort



Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til Campingplads og Badehotel og giver mulighed for, at der kan etableres badehotel i fire etager, at hytteområdet kan udvides med flere hytter og at der kan etableres udekøkken-faciliteter, shelters og tilhørende toiletfaciliteter i teltområdet nord for Villingebæk Strandvej. Der udlægges ny vejadgang til hytteområdet fra Strandkrogen.

Området består af fire delområder:

Delområde D1: Her gives der mulighed for, at der kan etableres udendørs fritidsfaciliteter som udekøkken, shelters og tilhørende toiletfaciliteter, men ikke større bygninger med indendørs faciliteter, (Ny bebyggelse vil dog kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen)

Delområde D2: Her kan der etableres badehotel i op til fire etager. Af hensyn til omgivelserne og tilpasning til landskabet, må bygningen ikke opføres højere end 12,5 meter. Badehotellets tag skal udføres som fladt, grønt tag med græs, stenurter eller lignende planter, som den synlige del af tagbeklædningen (med synlig menes den yderste del af taget). Badehotellets ydermure skal beklædes med træ.

Delområde D3: Af hensyn til områdes udtryk må bygninger maksimalt opføres i en etage. Facader skal udføres i teglsten og/eller træ med tegltag (hytterne kan opføres i andre materialer).

Delområde D4: Området må ikke bebygges.

Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give et godt grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er det gældende landsplandirektiv for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet.

Størstedelen af lokalplanområdet (syd for Villingebæk Strandvej) er beliggende i det øvrige hovedstadsområde (byområde). I det øvrige hovedstadsområde skal byudvikling være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af bysamfund. Området nord for Villingebæk Strandvej er beliggende i landzone. Her giver lokalplanen kun mulighed for at opfører rekreative udendørs-faciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens hovedstruktur:

Den sydlige del af lokalplanområdet, syd for Villingebæk Strandvej, ligger inden for byzonen i Dronningemølle, mens området nord for Villingebæk Strandvej, ligger i landzone. Dronningemølle er udpeget som lokalcenter. Planlægningen af lokalcentrene skal understøtte eksisterende tilbud og funktioner afhængig af forholdene i den enkelte by samt samspillet med andre byer.

Kommuneplanens retningslinjer:

Bevaringsværdigt landskab

En stor del af Gribskov Kommune er i Kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab (kommuneplanens retningslinje 2.2). Landskaberne kan have stor oplevelsesmæssig betydning og skal derfor friholdes for andet end samfundsnødvendigt byggeri og anlæg inden for de udpegede områder. Gribskov Kommune vurderer, at badehotellet har en væsentlig samfundsmæssig værdi, da det er med til at tiltrække turister til området og bidrager til oplevelsen af Dronningmølle og oplandet til Gilleleje, som et rekreativt område.

Matrikel 1tu, hvor lokalplanen giver mulighed for at opføre badehotel, er delt mellem to områder, der begge er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Den nordligere del af matrikelen er udpeget som en del kystlandskabet. Da der er tale om en smal lavtliggende stribe, som er afstået fra resten af området af Villingebæk Strandvej,

vurderes det, at det ikke vil ændre væsentligt på arealanvendelsen, at opføre badehotel det pågældende sted.

Den sydlige del af matriklen er en del af udpegningen Ådalen. Ådalen er dannet som en smeltevandsfloddal og litorinafjord under sidste istid, som endte for knapt 12.000 år siden. Da området ligger lavt, set fra Villingeæk Strandvej og da de omkringliggende området er bebygget, vurderer Gribskov Kommune at det ikke at få nogen væsentlig indvirkning på oplevelsen landskabet, hvis der opføres Badehotel det pågældende sted. Der skal dog, i forbindelse med udformningen af bygningen og bygningens materialevalg, tages hensyn til landskabsværdierne.

Værdifulde kulturmiljøer

Den syd-østlige del af lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt kulturmiljø (kommuneplanens retningslinje 2.3). Det er Byrådets mål at bevare, styrke og pleje kulturspor og kulturmiljøer, så det er muligt at opleve tidligere tiders bosætning, erhverv og levevilkår. En mindre del af området er tillige udpeget som kulturarvsareal. Gribskov Kommune har vurderet at Campingpladsen kan drives inden for rammerne af campingreglementet uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

Lavbundsareal

Campingpladsens nord-østlige hjørne, hvor i lokalplan udlægger en byggezone til feriehytter, er udpeget som lavbundsareal (kommuneplanens retningslinje 2.5). Der må ikke deponeres jord eller ske terrænregulering i lavbundsarealerne, som kan forhindre mulighed for senere at genskabe det naturlige vådområde. Lokalplanen giver ikke mulighed for terrænregulering, ud over hvad bygningsreglementet allerede giver af mulighed for (dvs. maksimalt ½ meter).

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning:

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.R.06. Inden for rammeområde må der kun opføres den nødvendige bebyggelse i form af drifts- og servicebygninger samt mindre grupper af campinghytter, og kun efter, at der er godkendt en samlet plan for området. Rammområdet giver ikke mulighed for at opføre badehotel. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme 6.R.09 som erstatter 6.R.06.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 9.16

Lokalplan 9.16 ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 309.07 Campingplads og Badehotel i Dronningmølle.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af en del af den eksisterende Lokalplan 9.2.

Lokalplan 9.2. ophæves indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 309.07.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ved campingpladsen ved Dronningmølle grænser mod nord til Natura2000 områder 195 Gilleleje Flak og Tragten, H 171. Udpegningsgrundlaget for H171 er sandbanke, rev og marsvin.

De nærmeste naturtyper på udpegningsgrundlaget for H171 er sandrev, beliggende 170 m og rev 250 m målt fra Villingørød Strandvej.

Mod syd grænser campingpladsen op til Natura2000 område 132 Rusland, H116.

Udpegningsgrundlaget for H116 er sammenhængende natur med naturtyper som tør hede, enekrat, surt overdrev, indlandsklitter og rigkær, samt søer og vandløb.

De nærmeste udpegede naturtyper for H116 er elle- og askesump (ej vurderet) 900 meter, bøg på muld (ej vurderet) 950 meter, tør hede (II, god tilstand) 1050 meter, rigkær (IV ringe tilstand) 1120 meter og egeskov (ej vurderet) 1170 meter målt fra det nye hytteområde.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet.

Det fremgår af habitatdirektivets bilag IV, hvilke arter der er omfattet af beskyttelsesordningen.

Kommunen har ikke kendskab til, at der forekommer strengt beskyttede arter på eller tæt ved campingpladsen.

Vurdering

Der forventes en øget aktivitet på Dronningmølle strand i umiddelbar nærhed af H171 sandbanke og rev, i forbindelse med etablering af badehotellet og udvidelse af hytteområde. Den øgede aktivitet på stranden forventes ikke at have en negativ påvirkning af de to marine naturtyper.

Anlæggelsen af hytteområdet og opførelsen af badehotellet forventes ikke at påvirke naturtyperne i H116 negativt, da afstanden til naturtyperne er 900 meter.

Kystnærhedszonen

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 meter anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Området Nord for Villingsbæk strandvej (Delområde D1) er beliggende i landzone. Her gives der mulighed for, at etablere rekreative udendørsfaciliteter, som shelters og udekøkken-faciliteter med tilhørende toilet-faciliteter. Formålet er, at give bedre mulighed, for rekreativ udnyttelse af det kystnære område. Området ligger lavt i terrænet og syner ikke i omgivelserne. Der er fortsat fri adgang til kysten gennem området. Da området samtidigt er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen vil ethvert byggeri kræve dispensation fra Kystdirektoratet.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Området ligger lavt, set fra Villingebæk Strandvej og de omkringliggende områder er bebygget. Samtidigt er der bygget i næsten samme skala umiddelbart vest for delområde 2 (hvor lokalplanen giver mulighed for at etablere badehotel). Derfor vurderes det ikke at give nogen væsentlig visuel påvirkning af kysten, at der kan opføres badehotel det pågældende sted. Ud over badehotellet åbner lokalplanen kun op for mindre udvidelser, i samme skala som det eksisterende byggeri.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Vejforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra den private fællesvej, Strandkrogen. I dag har området vejadgang to steder. Den første vej giver vejadgang til Badehotellet og naboejendommen Strandhusene. Strandhusene er ikke en del af lokalplanområdet.

Den anden vej giver adgang til Campingpladsens fællesfaciliteter og det meste af teltområdet.

Herudover udlægger lokalplanen vejadgang til hytteområdet, i den sydlige del af lokalplanområdet. Bygherre har fået tilsagn fra naturstyrelsen til at etablere ny vejadgang her. Etablering af ny vejadgang vil kræve et vejprojekt, som kan godkendes af vejmyndigheden.

Det skal sikres, at der fortsat er vejadgang til Strandhusene og regnvandsbassinet, i den sydlige del af lokalplanområdet.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Nordsjælland, jf. Museumslovens §27.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Nordsjælland om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Den sydøstlig del af lokalplanområdet er en del af mindre forhøjning, som for 7000 år side var en lille halvø i en fjord der lå hvor Pandehave i dag ligger. På denne forhøjning er der registeret i alt tre bopladsopsamlinger, fra jægerstenalderen. Ingen af disse ligger dog inden for lokalplanområdet.

Det vurderes dog, at der er en høj risiko for under gravearbejdet på sydøstlig del af matrikel 5d. Villingørød by (område HY), at støde på ikke kendte bopladser fra jægerstenalderen.

På dette grundlag anbefales det, at Museum Nordsjælland (jf. museumsloven kapitel 8, § 25) i god tid før anlægsarbejdet opstartes foretages en arkæologisk prøvegravning, i den del af

område HY hvor der skal foretages jordarbejde.

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanens delområde D1 er omfattet af en strandbeskyttelseslinje.

Strandbeskyttelseslinjen skal sikre kysterne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Beskyttelseszonen er som hovedregel 300 m. men er mindre på en række kyststrækninger, hvor der er bebyggelse. Den er registreret i matrikelregisteret og noteret i tingbogen på de enkelte ejendomme.

Strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Lovbestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen findes i Naturbeskyttelseslovens § 15.

Kystdirektoratet administrerer strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Kystdirektoratet kan i nogle tilfælde give dispensation til byggeri eller andre ændringer af tilstanden. Uanset lokalplanens bestemmelser, må der ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold på matrikel 5I før kystdirektoratet har givet dispensation.

Campingpladsen har den 19. marts 2020 fået dispensation fra Kystdirektoratet til at opføre otte shelteres, en ny bygning med køkkenfaciliteter, som erstatning for den eksisterende samt to toiletter.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres shelters og lignende udendørs faciliteter i området. Skal der opføres faciliteter i fremtiden, ud over hvad Kystdirektoratet har givet dispensation til, vil det kræve, at ejer søger en ny dispensation. Campingpladsen har af Kystdirektoratet, den 19/3-2020, fået lov til at opføre otte shelters, samt at erstatte en eksisterende bygning med udekøkkenfaciliteter.

Fredede arealer

Matrikel 5d og 5m (delområde 2 og 3) er omfattet af fredningen 'Rusland og Pandehave Å' af 28. oktober 1992, der har til formål at bevare og forbedre områdets biologiske og landskabelige værdier og bevare dets kulturhistoriske indhold. Fredningen har derudover til formål at regulere offentlighedens adgang til området.

Den nuværende matrikel 1tu, hvor der ønskes opført et badehotel, samt matrikel 5I nord for Villingebæk Strandvej, er ikke med i fredningen.

I fredningens §10, afsnit A beskrives, at fredningen ikke er til hinder for at matrikel 5d anvendes som campingplads i overensstemmelse med det gældende campingreglement.

Matr. nr. 5m er tilkøbt efter fredningen og der gælder derfor strengere fredningsbestemmelser for denne matrikel. Her må der kun parkere autocampere i tidsrummet kl. 21-09 jf. fredningsafgørelse FS40/00.

I fredningens § 10, afsnit B er beskrevet, at fredningen ikke er til hinder for, at der med fredningsnævnets forudgående godkendelse opføres mindre bygninger mv. til servicebetonede

formål på matrikel 1tu. Den daværende matrikel 1tu omfatter i dag den nuværende matrikel 5m og den nordligste del af matrikel 5d.

Der er tinglyst en servitut "akt 16_L_259" om fredning på ejendommen i 1981. Servituten er ikke aflyses med lokalplanen, men er ikke længere gældende.

Fredningens indhold fremgår af den konkrete fredning. Afvigelser fra fredningen forudsætter tilladelse/dispensation fra Fredningsnævnet.

Jordforurening

En del af vejarealet på matrikel nr. 5d er registreret med jordforurening på vidensniveau 2. Denne registrering skyldes formentlig, at der er anvendt forbrændingsslagger på vejen. Det udløser kun restriktioner på den kortlagte del af arealet, og har ingen betydning for de tilstødende arealer. Det samme gælder matr. nr. 5k, der er kortlagt pga. tjæreforbindelser i jorden. Begge dele er forholdsvis immobile (spredes meget lidt ved udvaskning) og udgør derfor ikke nogen risiko for forurening af grundvandet.

Hvis de kortlagte vejarealer på campingpladsen forbliver vejarealer, er det uproblematisk. Hvis de skal ændres til mere følsom anvendelse, skal der søges §8-tilladelse efter jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Gribskov Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Grundvandsbeskyttelse

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for et boringsnært Indvindingsområde (BNBO). Der skal derfor tages særligt hensyn til at sikre drikkevandet.

OSD skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg der medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet. BNBO skal friholdes for udlæg til nye arealer til en arealanvendelse der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Hytterne er planlagt kloakeret og forbundet med den offentlige hovedkloakledning, som løber gennem området og udgør derfor ikke en forureningsrisiko for grundvandet.

Teknisk Forsyning

Størstedelen af campingpladsens område er i dag separatkloakeret, mens området nord for Villingebæk Strandvej er fælleskloakeret jf. spildevandsplan 2018-2021.

Nye boliger i lokalplanområdet skal vandforsynes fra Villingebæk Vandværk. Området er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning.

Lokalplanens virkeliggørelse

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Efter offentliggørelsen af forslaget og indtil det er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger/indsigelser er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendommene i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis der ikke er tale

om påbegyndelse af et større byggearbejde.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget, det vil sige indtil den 16.04.2022.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Servitut vedr. vejbyggelinje:

29.07.1977-19996-16, akt. 16_Æ_622

Der er tinglyst en vejbyggelinje 12 meter fra kørebanemidte til Villingebæk Strandvej, med tillæg af højde- og passagetillæg.

Servitутten er af offentligretlig karakter og kan ikke aflyses med lokalplan. Servitутten indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal respekteres ved bebyggelse på ejendommen.

Påtaleberettiget: Vejmyndigheden, Gribskov Kommune

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

04.01.1991-157-16, akt 16_L_259

Vedr. Helsingør Kommunes ret til at nedlægge af regn- og spildevandsledninger iht. deklarationsrids i servitутten.

Indenfor en afstand på 2,5 m fra hver side af ledningernes midtlinje må ikke uden tilladelse fra påtaleberettiget opføres grundmur, etableres større beplantning m.v., der kan forhindre adgangen til ledningerne eller disses bestående.

Servitутten vedrører ledninger, der løber ind over campingpladsen. Ledningsservitutter kan ikke fortrænges af lokalplan, og byggeri m.v. skal derfor respektere servitутten. Ledningerne ligger umiddelbart efter gæsteprincippet, og derfor skal ledningsejer afholde udgifterne til omlægning, hvis ledningernes tilstedeværelse forhindrer byggeriet. Ledningerne er umiddelbart alene beliggende på det nuværende matr.nr. 5d.

Påtaleberettiget: Gribskov Kommune. De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 5k Dronningmølle, Esbønderup (fsva. §§ 1-3 og 5-11) og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5d Dronningmølle, Esbønderup (fsva. §§ 1, 3, 4 og 6).

Servitut vedr. fredning:

03.08.1993-11342-16, akt. 16_AO_689

Der er tinglyst en servitut om fredning af arealer omkring Pandehave Å. Fredningen omfatter, for campingpladsens vedkommende, det nuværende matr.nr. 5d og 5m.

Servitutten indeholder en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det er bl.a. fastsat, at der ikke indenfor fredningsområdet må opføres nogen form for bebyggelse, herunder dog undtaget det daværende matr.nr. 5d, der må anvendes til campingplads i overensstemmelse med de gældende regler herfor. Den daværende matr.nr. 5d omfatter ikke den nordligste del af det nuværende matr.nr. 5d svarende til en forlængelse af sydskellet på det nuværende matr.nr. 1tu samt matr.nr. 5m.

I servitutten er tillige truffet beslutning om, at der må etableres parkeringspladser på matr.nr. 1tx med tilhørende nødvendig terrænregulering.

Påtaleberettiget: Fredningsnævnet for Nordsjælland samt Frederiksborg Amt s. Sidstnævnte er overgået til Gribskov Kommune.

Lokalplan nr. 9.16 (aflyses)

09.08.1993-11718-16, akt. 16_L_259

Tinglyst gældende lokalplan nr. 9.16. Lokalplaner tinglyses ikke længere, men offentliggøres via Plandata.dk.

Lokalplanen er gældende, men aflyses med vedtagelse af lokalplan 309.07.

Påtaleberettiget: Planmyndigheden - Gribskov Kommune.

Lokalplan nr. 09.2, Vedr 1A (Aflyses)

16.08.1982-18333-16, akt 16_Æ_622

Historisk lokalplan nr. 9.2. Lokalplaner tinglyses ikke længere, men offentliggøres via Plandata.dk.

Bemærkning: Lokalplanen er blevet aflyst og erstattet af lokalplan 9.16. Lokalplanen bør derfor slettes som byrde af tingbogsbladet.

Da lokalplanen ikke længere er gældende aflyses med vedtagelse af lokalplan 309.07.

Påtaleberettiget: Planmyndigheden – Gribskov Kommune.

Forbud mod bebyggelse (aflyses af lokalplanen)

19.10.1964-10510-16, akt. 16_AQ_222

Skøde lyst servitutstiftende med bestemmelse om, at der ikke må etableres bebyggelse på det daværende matr.nr. 5h.

Matr.nr. 5h er i dag udgået af matriklen. Det omtalte areal er beliggende syd for det nuværende matr.nr. 5f mellem matr.nr. 1tu og 5m ud til Villingebæk Strandvej.

Bemærkning: Servitutten indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal respekteres ved projektering af byggeri på campingpladsen. Servitutten kan aflyses med lokalplan.

Da lokalplanen regulerer hvor der må bebygges, er servitutten ikke længere relevant da det reguleres af lokalplan. Akt. 16_AQ_222 aflyses med vedtagelse af lokalplan 309.07.

Påtaleberettiget: Ikke angivet. Sandsynligvis sælgeren, Aktieselskabet Dronningmølle Teglværker eller den ejendom, hvorfra 5h er udstykket.

Kortbilag 1: Luftfoto

Lokalplan 309.07



Lokalplans afgrænsning

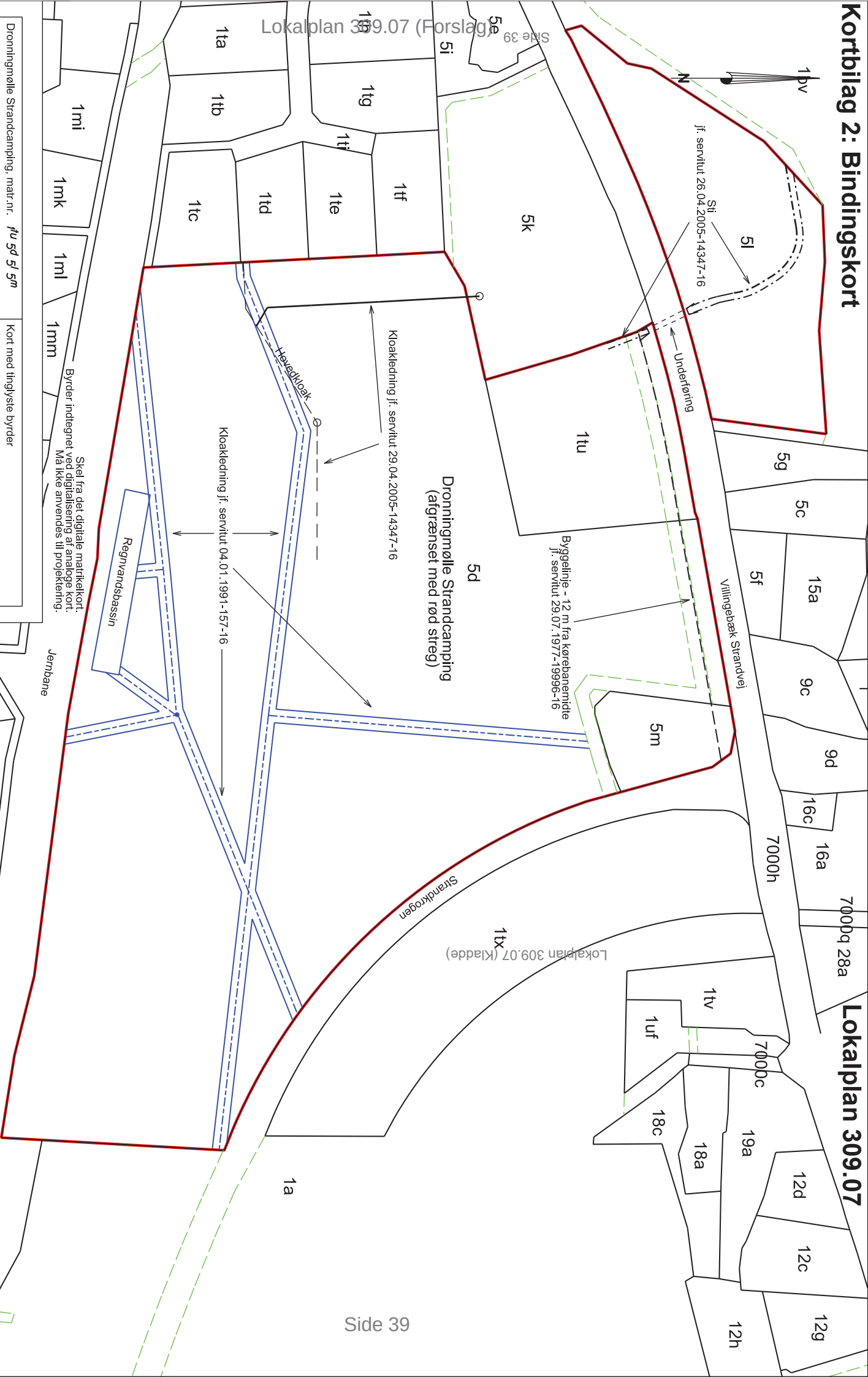
Matrikler

Side 38

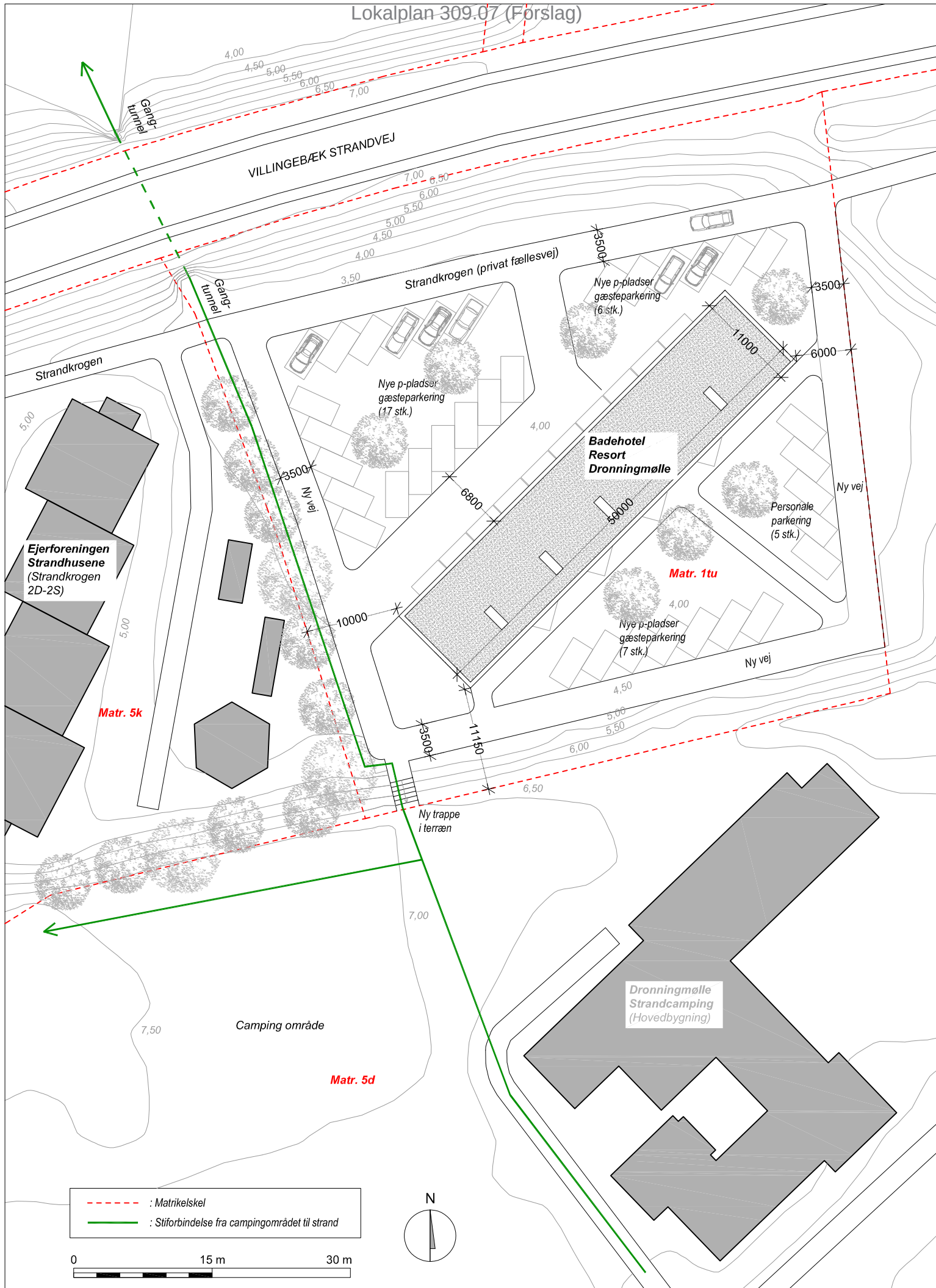
0	155
---	-----

310

Lokaiplan 309.07

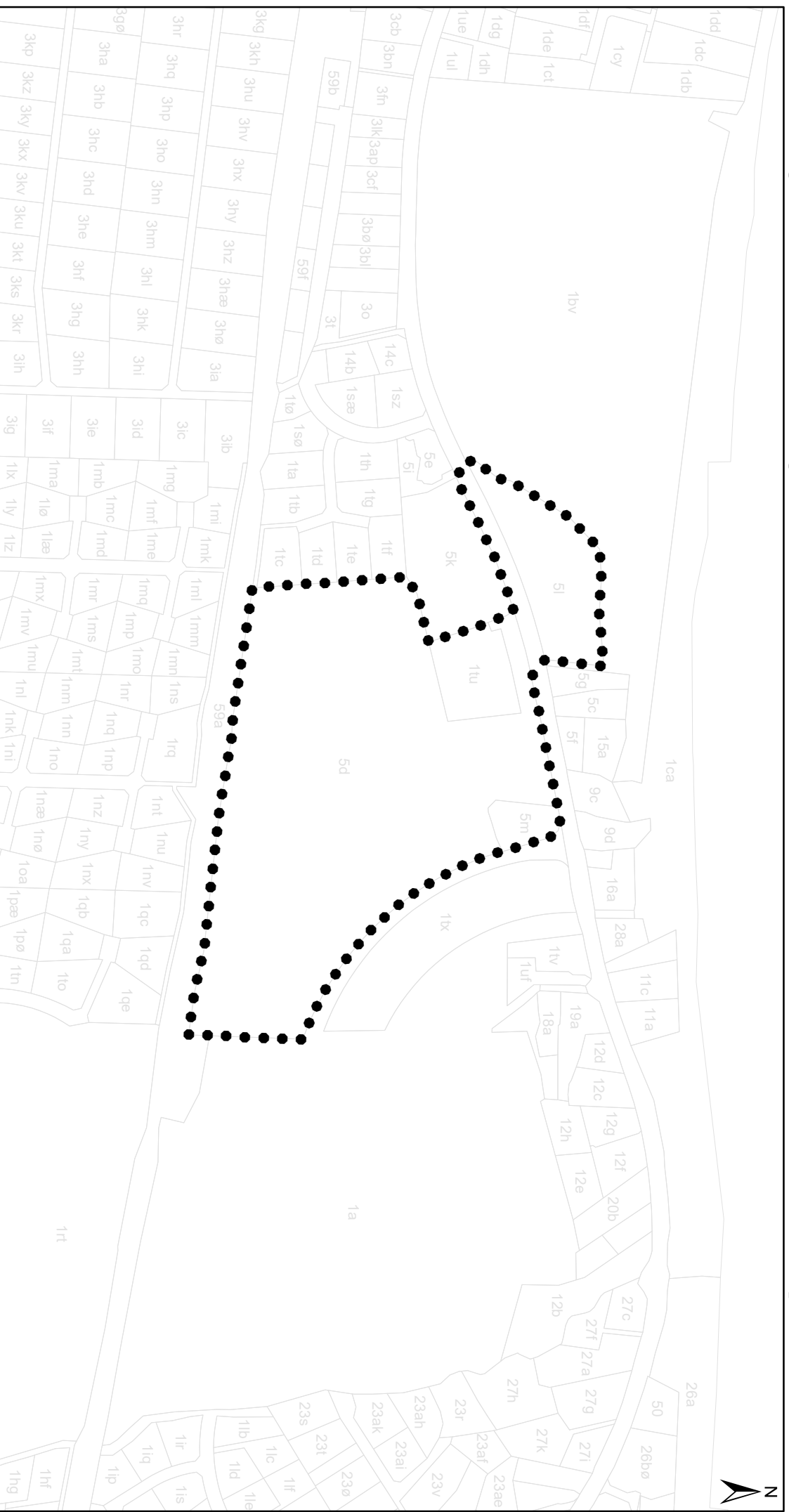


Dronningmølle Strandcamping, matr.nr. <i>flu gd sl gm</i>	Kort med tinglyste byrder
Dronningmølle, Esbønderup	
LADINSPEKTØRKONTORET BAASTRUP & THOMSEN AS www.lspkon.dk OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALTAVEJ 4 - 3250 GILLERLEJE - 48 47 09 86	MALFORHOLD : 1 : 2400 KOTESYSTEM : - SIGN. JP DATE : 29. okt. 2019 JOURNAL NR. : 2019385



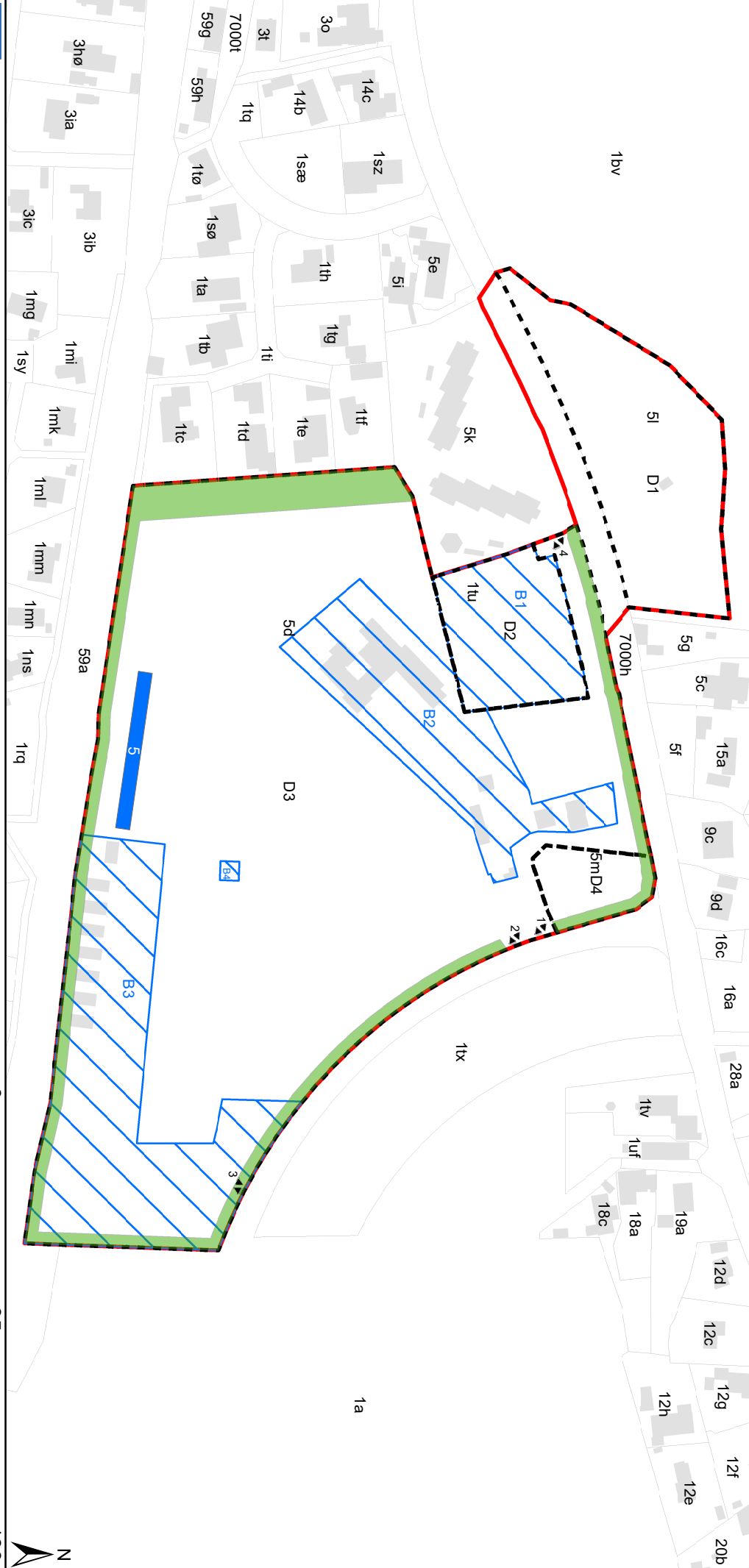
Kortbilag 4: Område- og matrikelkort

Lokaiplan 309.07



 Lokalplans afgrænsning

Matrিকler



- Regnvandsbassin jf. § 8.3
- Vejadgang jf. §§ 8.1-8.3
- Bepplantingsbælte jf. § 7.1
- Delområder jf. §§ 2.2, 3.1, 5.2, 5.3, 6.1 og 6.2
- Byggefelter jf. §§ 5.4 og 6.2
- Lokalplans afgrænsning jf. § 2.1
- Eksisterende bygninger
- Matrikler